MobiFonds Swiss Property
Jahresbericht per 30.09.2026

Anlagefonds
schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

30. September 2026



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

Inhalt

Inhalt	2
Das Wichtigste in Kürze	3
Organisation und Management	4
Mitteilungen an die Anlegenden	6
Tätigkeitsbericht der Fondsleitung	8
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Veränderung des Nettofondsvermögens	15
Anzahl Anteile im Umlauf	16
Erläuterungen zur Jahresrechnung	17
Nachhaltigkeitsbericht	19
Inventar der Liegenschaften	23
Zusätzliche Informationen	25
Bericht der Prüfgesellschaft	28
Bericht der Prüfgesellschaft zu den umweltrelevanten Kennzahlen	30
Immobilienportfolio des MobiFonds Swiss Property	33
Bewertungsbericht	38

Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten		30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres		6 661 614	6 750 000	6 750 000
Ausgabe Fondsanteile		0	0	0
Rücknahme Fondsanteile		0	-88 386	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres		6 661 614	6 661 614	6 750 000
Inventarwert pro Anteil	CHF	143.76	139.14	135.65
Schlusskurs (Bid)[1]	CHF	194.60	163.00	124.00
Agio/Disagio		35.36%	17.15%	-8.59%

[1] Bis 2. März 2026 Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt.

Vermögensrechnung		30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1 233 276 500.00	1 163 048 500.00	1 128 015 000.00
Durchschnittlicher marktwertgewichteter realer Diskontierungssatz		2.55%	2.63%	2.68%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	862 577 995.26	830 585 435.18	824 038 102.72
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 243 583 783.04	1 173 557 952.73	1 137 759 125.88
Fremdfinanzierungsquote		12.70%	10.38%	9.38%
Fremdkapitalquote		22.99%	21.02%	19.53%
Nettofondsvermögen	CHF	957 646 922.64	926 900 872.78	915 609 407.91

Erfolgsrechnung		30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024
Nettoertrag	CHF	25 499 332.34	24 854 700.23	25 518 405.33
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0.00	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	CHF	40 966 273.94	40 268 977.39	39 888 854.94
davon Erträge aus Miteigentum	CHF	*2 565 525.25*	*2 810 187.95*	*2 419 030.80*
Mietausfallrate		0.51%	1.78%	1.98%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73.87%	72.58%	75.17%
Fondsbetriebsaufwandquote annualisiert (TER_{REF})				
- auf durchschnittlichem Marktwert		0.55%	0.65%	0.76%
- auf durchschnittlichem Gesamtfondsvermögen		0.57%	0.56%	0.56%

Rendite und Performanceangaben		30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.70	3.60	3.50
Ausschüttungsrendite		1.90%	2.21%	2.82%
Ausschüttungsquote		96.66%	96.49%	91.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.90%	5.16%	3.79%
Return on Invested Capital (ROIC)		4.70%	4.19%	3.20%
Performance		21.89%	34.94%	-3.50%
Anlagerendite		6.06%	5.29%	3.91%

Organisation und Management

Fondsleitung
Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

Verwaltungsrat
Bis 31. Dezember 2025:
Dr. Gérard Fischer, Präsident
Karl Huwyler, Vize-Präsident
Michèle Rodoni, Mitglied
Alexandra Spörri, Mitglied
Alex Flückiger, Mitglied

Seit 1. Januar 2026:
Alex Flückiger, Präsident
Andrea Rieger, Vize-Präsidentin
Michael Christen, Mitglied
Urban Angehrn, Mitglied
Oliver Hofmann, Mitglied

Geschäftsleitung
Bis 31. Dezember 2025:
Michael Christen, Geschäftsführer
Marco Bähler, stellvertretender Geschäftsführer
Philippe Bonvin, Mitglied
Markus Wyss, Mitglied
Daniel Mewes, Mitglied

Seit 1. Januar 2026:
Daniel Mewes, Geschäftsführer
Marco Bähler, stellvertretender Geschäftsführer
Markus Wyss, Mitglied
Beat Tröhler, Mitglied
Gerhard Däppen, Mitglied
Enea Ischi, Mitglied
Muriel Andermatt, Mitglied (ab 01.03.2026)

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 Helbling Immobilien & Verwaltungs AG, Biel/Bienne Kurt Sauter Verwaltungen und Treuhand AG, Pfungen Prestige Immobilien AG, Zürich Privera AG, Gümligen Régie Braun SA, Lausanne Régie de Fribourg SA, Fribourg THOMA Verwaltungen AG, Amriswil Vimova Bewirtschaftung AG, Lausanne Wincasa AG, Zürich

Ausserdem hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG (Teilaufgaben in den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, IT und Human Resources) und der Schweizerischen Mobiliar Holding AG (Teilaufgaben in den Bereichen Compliance und interne Revision) delegiert.

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

mobiliar.ch/asset-management
info.am@mobiliar.ch

CH-Valoren-Nr.
20464322

ISIN-Nr.
CH0204643222

Bloomberg Ticker
MFSP SW

Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz

b) Anteile dieser kollektiven Kapitalanlage dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Territorien oder Besitzungen gemäss deren Rechtsprechung oder an US-Personen bzw. zugunsten von US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

c) US-Personen sind
(i) natürliche Personen, die (a) Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (b) ihr Domizil in den Vereinigten Staaten von Amerika haben, oder (c) über eine ständige Aufenthaltsbewilligung in den Vereinigten Staaten von Amerika verfügen, oder (d) im Besitze einer gültigen oder abgelaufenen Greencard der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (e) in den Vereinigten Staaten von Amerika (umfassend deren Territorien und Besitzungen) geboren wurden, oder (f) aufgrund sonstiger Tatsachen in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerpflichtig sind; sowie
(ii) Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften oder andere Rechtsgebilde, die nach dem Recht der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines Bundesstaates, Territoriums oder einer Besitzung der Vereinigten Staaten errichtet wurden oder verwaltet werden.
Dementsprechend dürfen Anteile weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch an oder für Rechnung von US-Personen angeboten oder verkauft werden. Spätere Übertragungen von Anteilen in die Vereinigten Staaten von Amerika bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Mitteilungen an die Anlegenden

Änderung des Fondsvertrages

In Zusammenhang mit der Börsenkotierung des Fonds per 3. März 2026, hat die FINMA im laufenden Geschäftsjahr verschiedene Anpassungen am Fondsvertrag genehmigt. Der aktuell gültige Fondsvertrag wurde durch die FINMA mit Verfügung vom 5. Februar 2026 genehmigt und ist per Kotierungstag 3. März 2026 in Kraft getreten.

Änderung im Verwaltungsrat der Fondsleitung

Auf 1. Januar 2026 wurde für die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG ein neuer Verwaltungsrat gewählt. Die neue Besetzung ist auf Seite 4 dieses Berichts aufgeführt.

Änderung in der Geschäftsleitung der Fondsleitung

Ebenfalls auf den 1. Januar 2026 wurde im Zuge einer organisatorischen Veränderung die Geschäftsleitung der Fondsleitung neu besetzt. Die neue Zusammensetzung ist auf Seite 4 dieses Berichts aufgeführt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kauf Liegenschaft
Der Fonds hat die Liegenschaft Im Glockenacker 65/67, 8053 Zürich, mit Tagebucheintrag im Grundbuch vom 29. Oktober 2026 erworben. Der Erwerb umfasst die bestehenden Wohngebäude, die noch bis Ende März 2027 genutzt werden, sowie ein bewilligtes Bauprojekt für den anschliessenden Ersatzneubau.

Änderung kaufmännische Liegenschaftenverwaltung
Per 1. Oktober 2026 hat die Fondsleitung die delegierte Teilaufgabe der kaufmännischen Liegenschaftenverwaltung neu vergeben. Neu ist die Firma Huwiler Services in Ostermundigen damit mandatiert (bisher Wincasa AG).

Angaben über weitere Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Keine



Bern, Hilfikerstrasse 4

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

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 CO_2-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.

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.

Geschäftsjahr im Zeichen der Börsenkotierung

Das Geschäftsjahr 2025/2026 markiert einen wichtigen Entwicklungsschritt für den MobiFonds Swiss Property. Mit dem erfolgreichen Börsengang am 3. März 2026 wurden die Anteile des Fonds erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt. Der Börsengang erfolgte in einer Phase erhöhter geopolitischer Unsicherheit und entsprechender Volatilität an den Finanzmärkten infolge der Eskalation im Nahen Osten. Umso erfreulicher ist die positive Marktaufnahme des Fonds. Nach den ersten drei Handelstagen und der Aufnahme in den SXI Real Estate Broad Index (SWIIT), notierte der MobiFonds Swiss Property bei einem Kurs von CHF 193.00 pro Anteil und damit rund 5.5% über dem letzten ausserbörslichen Kurs.

Kursentwicklung und Performance

Im abgelaufenen Geschäftsjahr entwickelte sich der Anteilspreis des Fonds äusserst erfreulich. Mit einer Kursentwicklung von +19.4% resultiert gegenüber dem SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIIT) eine deutliche Outperformance. Dieser Benchmark erzielte im gleichen Zeitraum einen Anstieg um 2.0%. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im Dezember 2025 verzeichnet der MobiFonds Swiss Property für das letzte Geschäftsjahr eine Performance von +21.9%.

Massgeblich geprägt wurde die ausserordentliche Überperformance durch den erfolgreichen Börsengang im März 2026. Aber auch im Nachgang zu den ersten drei Handelstagen entwickelte sich der Kurs des MobiFonds Swiss Property sehr erfreulich und stieg mit +0.8% bis zum 30. September 2026 nochmals leicht an, während der SWIIT im gleichen Zeitraum mit -2.6% leicht an Wert einbüsste.

Entwicklungen im Portfolio

Portfolioseitig steht die sorgfältige und gezielte Weiterentwicklung im Zentrum der Überlegungen. Damit zeichnet sich der MobiFonds Swiss Property weiter durch seine Stabilität, die junge Bausubstanz und die hohe Ertragssicherheit bei einer sehr tiefen Mietausfallrate aus. Die Weiterentwicklung des Portfolios erfolgt konsequent entlang der langfristigen Anlagestrategie des Fonds. Neue Investitionen müssen sowohl qualitativ als auch hinsichtlich ihres Wertschöpfungspotenzials einen nachhaltigen Beitrag zum Gesamtportfolio leisten.

Die Projekte im Portfolio schreiten plangemäss voran. Die Liegenschaft an der Langstrasse in Zürich befindet sich in Umnutzung. Der Bau wird bis im Sommer 2027 wieder dem Betrieb übergeben. Die Erstvermietung der 37 Wohnungen und der rund 580 m^2 Geschäftsflächen im Erdgeschoss wurde lanciert. Auch das Entwicklungsprojekt Basel Nauenstrasse verläuft planmässig. Mitte 2026 wurde die zweite Parzelle mit dem darauf befindlichen Gebäude Nauenstrasse 43/45 erworben. Im Rahmen des Entwicklungsprojekts werden die bestehenden Geschäftsliegenschaften durch einen attraktiven Wohnneubau ersetzt. Die Liegenschaften sind bereits weitgehend entmietet, und erste Vorarbeiten konnten gestartet werden. Der Baustart ist noch im vierten Quartal 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2029 geplant.

Operatives Ergebnis

Trotz der fortschreitenden Entmietungen bei den beiden Projektliegenschaften in Zürich und Basel, sind die Soll-Mieterträge des Fonds im abgeschlossenen Geschäftsjahr leicht angestiegen. Unterstützt durch Indexanpassungen bei grösseren Geschäftsmietverträgen sowie aufgrund erneut tieferen Mietzinsausfällen erhöhte sich das Ertragstotal gegenüber dem Vorjahr auf CHF 41.5 Mio. Die gesamten Aufwände des Fonds stiegen absolut verglichen mit dem Vorjahr nur leicht an. Relativ zu den Gesamterträgen reduzierte sich der Aufwandanteil, wodurch die EBIT-Marge des Fonds gegenüber dem Vorjahr um 1.3 Prozentpunkte auf 73.9% anstieg. Daraus resultiert ein im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.6 Mio. gesteigerter Nettoertrag. Dies lässt die erneute Anhebung der Ausschüttung um CHF 0.10 auf CHF 3.70 pro Anteil zu.

Entwicklung Inventarwert
Der Inventarwert pro Anteil des MobiFonds Swiss Property stieg im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 139.14 auf CHF 143.76. Dabei erhöhte sich der Wert der Liegenschaften um CHF 70.2 Mio. (+6.0%). Davon stammen CHF 32.0 Mio. aus Investitionstätigkeit und CHF 38.2 Mio. aus der Wiederbewertung des Portfolios. Die hohe Aufwertung durch die unabhängigen Schätzungsexperten begründet sich hauptsächlich durch die marktbedingt wiederum sinkenden Diskontierungssätze. Aber auch steigende Erträge und Mietzinspotenziale tragen zur positiven Entwicklung bei.

Ausblick
Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Börsenkotierung und der unverändert positiven Fundamentaldaten, setzt der MobiFonds Swiss Property seinen Wachstumskurs fort. Mit Tagebucheintrag im Grundbuch per Ende Oktober 2026 hat der MobiFonds Swiss Property eine zusätzliche Liegenschaft erworben. Die beiden bestehenden Gebäude Im Glockenacker 65/67 in 8053 Zürich verfügen über befristet laufende Mietverträge bis Ende März 2027. Im Anschluss daran werden die Gebäude zurückgebaut und es entsteht bis im Frühling 2029 eine neue Wohnüberbauung mit 42 Wohnungen mit zwischen 1,5 und 4,5 Zimmern.

Gegen Ende des nächsten Geschäftsjahres wird die Liegenschaft an der Langstrasse in Zürich nach ihrer Umnutzung wieder in Betrieb genommen. Infolge der erhöhten Bautätigkeit ist im nächsten Geschäftsjahr mit einem temporär leicht rückläufigen Nettoertrag des Fonds zu rechnen, bevor die zusätzlichen Erträge der Neubauten ins Gewicht fallen werden.

Der MobiFonds Swiss Property setzt weiterhin auf Wohnimmobilien an erstklassigen Lagen mit moderner Bausubstanz. Dank eines professionellen Portfolio- und Objektmanagements sowie einer engen Marktbeobachtung bleibt der Fonds gut positioniert, um die Chancen des weiterhin attraktiven Schweizer Mietwohnungsmarkts zu nutzen.

Immobilienmarkt Schweiz

Rahmenbedingungen
Die Weltwirtschaft erwies sich 2026 trotz geopolitischer Spannungen und handelspolitischer Unsicherheit als widerstandsfähiger als erwartet. Das Umfeld bleibt jedoch fragil. Eine weitere Eskalation im Nahen Osten und Störungen wichtiger Energiehandelsrouten könnten die Energiepreise und in der Folge die Inflation erneut ansteigen lassen und das globale Wirtschaftswachstum bremsen. Zusätzliche Unsicherheit entsteht durch handelspolitische Konflikte und höhere Zölle, welche den internationalen Handel belasten und die Planungssicherheit der Unternehmen beeinträchtigen. Gleichzeitig bietet der technologische Wandel Chancen. Insbesondere Investitionen in künstliche Intelligenz können Produktivität und Wachstum stärken. Überhöhte Erwartungen bergen jedoch auch Bewertungs- und Finanzierungsrisiken.

Als stark international verflochtene Volkswirtschaft ist die Schweiz von der Entwicklung der Weltwirtschaft, der Auslandnachfrage und des Wechselkurses besonders abhängig. Dennoch entwickelte sich die Konjunktur 2026 besser als zunächst erwartet. Die Expertengruppe des Bundes rechnet für das Gesamtjahr mit einem realen BIP-Wachstum von 1.7% und für 2027 mit 1.6%. Die kräftige Entwicklung der chemisch-pharmazeutischen Industrie überzeichnete die zugrunde liegende Dynamik teilweise. Gleichzeitig stützten die Binnennachfrage und der Dienstleistungssektor das Wachstum. Am Arbeitsmarkt zeigt sich gegenüber den vergangenen Jahren eine leichte Abschwächung. Nach 2.4% im Jahr 2024 und erwarteten 2.9% im Jahr 2025 dürfte die Arbeitslosenquote 2026 auf 3.1% steigen. Für 2027 wird mit einem leichten Rückgang auf 3.0% gerechnet. Die weiterhin verhaltene Konsumentenstimmung begrenzt zudem die Impulse des privaten Konsums.

Die Inflation blieb im internationalen Vergleich tief. Das SECO erwartet für 2026 und 2027 eine Inflation von jeweils 0.6%. Die Schweizerische Nationalbank beliess ihren Leitzins im September 2026 bei 0%. Sie erachtet das aktuelle Zinsniveau als angemessen, um die Preisstabilität zu gewährleisten und zugleich die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen. Damit bleiben die monetären Rahmenbedingungen für die Schweizer Wirtschaft insgesamt günstig.

Das anhaltend tiefe Zinsniveau und die attraktiven Finanzierungsbedingungen stützten die Nachfrage nach Schweizer Renditeliegenschaften. Gleichzeitig blieb das Angebot an attraktiven Anlageobjekten begrenzt. Die anhaltenden Kapitalzuflüsse in den Immobilienmarkt führten entsprechend zu steigenden Preisen und sinkenden Renditen. In einem von geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägten Umfeld profitierten Schweizer Immobilien zudem von stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hoher Rechtssicherheit und ihrer Attraktivität als langfristige Anlage.

Wohnimmobilien
Der Schweizer Mietwohnungsmarkt war im Geschäftsjahr 2025/2026 weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Die Nettozuwanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung ging 2025 zwar um 10.5% auf 74 675 Personen zurück, blieb aber auf einem hohen Niveau. Zusammen mit dem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum sorgte sie für eine breite Wohnraumnachfrage und eine hohe Absorption des verfügbaren Mietwohnungsangebots.

Das Angebot konnte mit dieser Entwicklung weiterhin nicht Schritt halten. Am 1. Juni 2026 standen schweizweit 45 493 Wohnungen

leer. Die Leerwohnungsziffer sank innert Jahresfrist auf 0.93% und unterstreicht damit die anhaltende Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt. Gleichzeitig zeichnet sich bei der Bautätigkeit eine allmähliche Belebung ab. Die zunehmende Wohnungsproduktion dürfte das Angebot mittelfristig erweitern. Aufgrund langer Planungs- und Bewilligungsverfahren sowie hoher Bau- und regulatorischer Anforderungen ist kurzfristig jedoch nicht mit einer grundlegenden Entspannung des Mietwohnungsmarkts zu rechnen.

Die anhaltende Knappheit am Wohnungsmarkt stützte die Mietpreisentwicklung weiterhin. Die Angebotsmieten lagen im zweiten Quartal 2026 schweizweit 1.5% über dem Vorjahresniveau und entwickelten sich damit weiterhin positiv, wenn auch weniger dynamisch als in den vorangegangenen Jahren. Demgegenüber waren die Bestandesmieten leicht rückläufig. Hier wirkten sich die beiden Senkungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus dem Jahr 2025 mit zeitlicher Verzögerung aus. Seit September 2025 liegt der Referenzzinssatz unverändert bei 1.25%, womit im Berichtszeitraum kein zusätzlicher Anpassungsimpuls aus einer weiteren Senkung entstand.

Für Wohnrenditeliegenschaften blieb das Marktumfeld insgesamt attraktiv. Tiefe Leerstände, steigende Angebotsmieten und die nur verzögert reagierende Bautätigkeit stützten die Ertragsperspektiven und die Investitionsnachfrage. Gleichzeitig können regulatorische Eingriffe in den Mietmarkt, steigende energetische Anforderungen sowie hohe Bau- und Erneuerungskosten die künftige Entwicklung von Wohnliegenschaften zunehmend beeinflussen.

Geschäftsimmobilien
Der Markt für Geschäftsimmobilien entwickelte sich weniger einheitlich als der Mietwohnungsmarkt. Die insgesamt moderate Konjunktur stützte die Flächennachfrage, während sich die Lage am Arbeitsmarkt gegenüber den Vorjahren etwas abschwächte. Gleichzeitig führten flexible Arbeitsmodelle, höhere Anforderungen an Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit sowie veränderte Nutzerbedürfnisse zu einer stärkeren Differenzierung des Marktes.

Im Büromarkt sank der Anteil der inserierten Flächen innert Jahresfrist um 0.8 Prozentpunkte auf 5.3%. Dazu trugen die geringe Neubautätigkeit der Jahre 2023 bis 2025 und die Umnutzung länger leerstehender Flächen bei. Bei den Baubewilligungen zeichnete sich zwar eine Belebung ab. Diese konzentrierte sich jedoch auf wenige Grossprojekte. Gleichzeitig gewann die Erneuerung des Bestands an Bedeutung. Besonders gefragt blieben moderne, gut erreichbare, flexibel nutzbare und energetisch hochwertige Büroflächen an guten Lagen. Dort sorgen das begrenzte Angebot und die anhaltende Nachfrage für vergleichsweise stabile Vermietungsperspektiven. Weniger attraktive oder nicht mehr marktgerechte Bestandesobjekte waren dagegen einem erhöhten Vermietungs- und Investitionsdruck ausgesetzt.

Bei Verkaufsflächen blieb das Marktumfeld selektiv. Die stabilere Konsumentwicklung wirkte grundsätzlich unterstützend. Gleichzeitig hielten der Onlinehandel und veränderte Einkaufsgewohnheiten den strukturellen Anpassungsdruck aufrecht. Gut erreichbare Flächen mit hoher Frequenz, flexiblem Nutzungskonzept und tragfähigem Mietermix blieben gefragt. Bei austauschbaren oder weniger geeigneten Flächen war der Wettbewerb um Mieter weiterhin ausgeprägt.

Ausblick
Für 2027 erwartet das SECO ein reales Wirtschaftswachstum von 1.6% bei einer weiterhin tiefen Inflation. Das niedrige Zinsniveau dürfte die Schweizer Wirtschaft und die Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiterhin stützen. Gleichzeitig bleiben die wirtschaftlichen Aussichten mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Geopolitische Spannungen, steigende Energiepreise, handelspolitische Konflikte und mögliche Korrekturen an den Finanzmärkten können die weitere Entwicklung von Wachstum, Inflation und Zinsen wesentlich beeinflussen.

Für den Mietwohnungsmarkt bleiben die Rahmenbedingungen grundsätzlich günstig. Die Bautätigkeit dürfte sich allmählich beleben und das Wohnungsangebot mittelfristig erhöhen. Aufgrund der langen Planungs- und Realisierungszeiten ist kurzfristig jedoch nicht mit einer grundlegenden Entspannung zu rechnen. Die weiterhin tiefe Leerwohnungsziffer und das anhaltende Bevölkerungswachstum sprechen für eine robuste Nachfrage nach Mietwohnungen. Entsprechend ist bei den Angebotsmieten weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen, auch wenn sich die Dynamik gegenüber den vergangenen Jahren abschwächen dürfte.

Auch für Wohnrenditeliegenschaften bleiben die Voraussetzungen insgesamt attraktiv. Das niedrige Zinsniveau, die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und die begrenzte Verfügbarkeit von Anlageobjekten stützen den Markt. Gleichzeitig gewinnen regulatorische Rahmenbedingungen, energetische Anforderungen sowie hohe Bau- und Erneuerungskosten weiter an Bedeutung.

In diesem Umfeld bleiben die Qualität der Liegenschaften, ihre langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge zentrale Faktoren für die Wertentwicklung.



Gossau, Herisauerstrasse 40, Bedastrasse 3

Vermögensrechnung

Vermögen in CHF	30.09.2026	30.09.2025
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	6 605 374.57	3 770 231.19
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Total Bankguthaben	**6 605 374.57**	**3 770 231.19**
Liegenschaften		
Wohnbauten	823 830 000.00	793 850 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	46 660 000.00	56 560 000.00
Gemischte Bauten	281 486 500.00	273 668 500.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	81 300 000.00	38 970 000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0.00	0.00
Anteile an anderen Immobilienfonds und -investmentgesellschaften	0.00	0.00
Total Liegenschaften	**1 233 276 500.00**	**1 163 048 500.00**
Sonstige Vermögenswerte	3 701 908.47	6 739 221.54
Gesamtfondsvermögen	**1 243 583 783.04**	**1 173 557 952.73**
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
a) kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-46 000 000.00	-86 150 000.00
b) kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0.00	0.00
c) kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 907 956.40	-15 485 087.95
Langfristige Verbindlichkeiten:		
a) langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-110 600 000.00	-34 600 000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1 077 075 826.64**	**1 037 322 864.78**
Geschätzte Liquidationssteuern	-119 428 904.00	-110 421 992.00
Nettofondsvermögen	**957 646 922.64**	**926 900 872.78**

Erfolgsrechnung

Ertrag

in CHF	01.10.2025-30.09.2026	01.10.2024-30.09.2025
Ertrag der Bankguthaben auf Sicht	0.00	2 826.62
Ertrag der Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Negativzinsen[1]	0.00	-206.19
Mietzinseinnahmen	40 966 273.94	40 268 977.39
Sonstiger Ertrag	531 094.90	494 140.33
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Ertrag	**41 497 368.84**	**40 765 738.15**

[1] im Vorjahr wurden saldoabhängige Guthabengebühren als Negativzinsen ausgewiesen. Seit dem abgeschlossenen Geschäftsjahr werden diese als Bankgebühren in den sonstigen Aufwendungen verbucht.

Aufwand

in CHF	01.10.2025-30.09.2026	01.10.2024-30.09.2025
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 337 025.06	1 402 496.10
Unterhalt und Reparaturen	2 515 663.51	3 111 900.65
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand	1 942 889.16	1 955 680.61
b) Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungsaufwand	37 307.90	34 978.35
Prüfungsaufwand[1]	100 035.00	106 653.00
Reglementarische Vergütungen an:		
a) die Fondsleitung	4 618 823.41	4 498 760.18
b) die Depotbank	553 319.08	536 223.94
c) die Immobilienverwaltungen	1 251 058.67	1 216 691.47
d) den Market Maker	47 500.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	169 565.46	76 228.87
Steuern	3 424 849.25	2 971 424.75
Total Aufwand	**15 998 036.50**	**15 911 037.92**

[1] Der Prüfungsaufwand setzt sich aus dem Prüfungsaufwand des Fonds (TCHF 90) und jenem der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen (TCHF 10) zusammen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

Nettoertrag

in CHF	01.10.2025-30.09.2026	01.10.2024-30.09.2025
Nettoertrag	25 499 332.34	24 854 700.23
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**25 499 332.34**	**24 854 700.23**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	29 228 527.92	21 741 974.54
Gesamterfolg	**54 727 860.26**	**46 596 674.77**

Verwendung des Erfolgs

in CHF	01.10.2025-30.09.2026	01.10.2024-30.09.2025
Nettoertrag des Rechnungsjahres	25 499 332.34	24 854 700.23
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6 524 611.00	5 651 721.17
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**32 023 943.34**	**30 506 421.40**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	24 647 971.80	23 981 810.40
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**7 375 971.54**	**6 524 611.00**

Weitere Informationen (Art. 95, bzw. Anhang 3 KKV-FINMA)		30.09.2026	30.09.2025
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		0	0

Veränderung des Nettofondsvermögens

in CHF	01.10.2025-30.09.2026	01.10.2024-30.09.2025
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	926 900 872.78	915 609 407.91
Ausschüttung	-23 981 810.40	-23 315 649.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	-11 989 560.90
Gesamterfolg	54 727 860.26	46 596 674.77
Nettofondsvermögen	**957 646 922.64**	**926 900 872.78**

Anzahl Anteile im Umlauf

	30.09.2026	30.09.2025
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 661 614.00	6 750 000.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	-88 386.00
Stand am Ende des Berichtsjahres	**6 661 614.00**	**6 661 614.00**
Nettoinventarwert pro Anteil	**143.76**	**139.14**

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag belaufen sich die Gestehungskosten der Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property auf rund CHF 863 Mio. Gegenüber dem Vorjahresbestand von rund CHF 831 Mio. entspricht dies einer Zunahme von rund CHF 32 Mio. Diese ist insbesondere auf den Erwerb der zweiten Parzelle des Entwicklungsprojekts Basel Nauenstrasse und die Investitionen in das laufende Bauprojekt an der Langstrasse in Zürich zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per 30. September 2026 rund CHF 1 233 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr (rund CHF 1 163 Mio.) entspricht dies einer Zunahme von rund CHF 70 Mio. Neben den Investitionen trugen positive Wertveränderungen des Bestandsportfolios zur Zunahme bei. Der in der Bewertung angewandte durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz betrug 2.55% (Vorjahr 2.63%). Der Kapitalisierungssatz wurde dem Diskontierungssatz gleichgesetzt.

Die liquiden Mittel betragen per Bilanzstichtag rund CHF 6.6 Mio. Der Fonds verfügt per Abschluss des Geschäftsjahres über CHF 156.6 Mio. an Hypotheken. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 12.7%.

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

Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 119.4 Mio. Sie umfassen insbesondere allfällige Grundstückgewinnsteuern sowie, wo gesetzlich vorgesehen, die zu erwartenden Handänderungssteuern und Gebühren. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 110.4 Mio.) fällt dieser Betrag als Folge der gestiegenen Marktwerte um rund CHF 9.0 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 nach kaufmännischen Regeln auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Erfolgsrechnung

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr ist der Gesamtertrag von CHF 40.8 Mio. auf CHF 41.5 Mio. angewachsen. Das Wachstum ist primär auf höhere Mietzinseinnahmen zurückzuführen. Diese erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 0.7 Mio. auf CHF 41.0 Mio. Massgeblich waren insbesondere Indexanpassungen bei grösseren Geschäftsmietverträgen sowie die tieferen Mietzinsausfälle.

Die Mietzinsausfälle durch Leerstände und Inkassoverluste sanken gegenüber dem Vorjahr deutlich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrugen diese 0.51% der Sollmietzinseinnahmen (Vorjahr 1.78%). Insbesondere erfreuliche Vermietungserfolge in Bulle sowie die vollständige Ausserbetriebnahme der beiden Entwicklungsliegenschaften trugen zu diesem Rückgang bei. Sämtliche Leerstände sind in den Bewertungen der Liegenschaften berücksichtigt.

Das Total der Aufwände des Fonds fiel im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit CHF 16.0 Mio. gegenüber CHF 15.9 Mio. im Vorjahr leicht höher aus. Tieferen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen standen insbesondere ein höherer Verwaltungsaufwand sowie höhere laufende Kapital- und Gewinnsteuern gegenüber. Das Verhältnis des Aufwands zum Gesamtertrag verbesserte sich auf 38.6% (Vorjahr 39.0%). Die direkt mit den Liegenschaften verbundenen Kosten (Unterhalt und Reparaturen, Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand) betrugen CHF 5.7 Mio. (Vorjahr CHF 6.3 Mio.). Die übrigen Aufwände des Fonds beliefen sich auf CHF 10.3 Mio. (Vorjahr CHF 9.6 Mio.). Die wichtigsten darin enthaltenen Positionen sind die reglementarischen Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank von CHF 5.2 Mio. sowie die laufenden Kapital- und Gewinnsteuern von CHF 3.4 Mio. Die einmaligen Kosten in Zusammenhang mit der Börsenkotierung (Rechtsberatung und Kotierungsbegleitung) betrugen rund CHF 55 000.

Der Nettoertrag des Fonds stieg von CHF 24.9 Mio. im Vorjahr auf CHF 25.5 Mio. im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Die Aufwertung des Portfolios führte unter Einbezug der dadurch zu bildenden Rückstellungen für Liquidationssteuern zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 29.2 Mio. (Vorjahr CHF 21.7 Mio.).

In der Summe erzielte der MobiFonds Swiss Property einen erfreulichen Gesamterfolg von CHF 54.7 Mio. und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 46.6 Mio. deutlich.

Kommissionen

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung für die Verwaltungskommission (Management Fee) betrugen im Berichtsjahr CHF 4 618 823.41. Zusätzlich wurden der Depotbank für die Vermögensverwahrung CHF 553 319.08 und den mandatierten Liegenschaftenverwaltungen im direkten Zusammenhang mit den erzielten Mieterträgen CHF 1 251 058.67 ausbezahlt. Die Kosten für das Market Making wurden in Zusammenhang mit dem Börsengang im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig dem Fonds belastet und betrugen CHF 47 500.00. Insgesamt beträgt die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.55% (Vorjahr 0.65%) und auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.57% (Vorjahr 0.56%).

Performance, Ausschüttung und Entwicklung Nettoinventarwert

Inklusive der Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahresabschluss beträgt der zur Verteilung verfügbare Erfolg des Fonds CHF 32 023 943.34. Davon werden den Anlegern insgesamt CHF 24 647 971.80 bzw. CHF 3.70 je Anteil (Vorjahr CHF 3.60) ausgeschüttet.

Aufgrund der starken Kursentwicklung sinkt die Ausschüttungsrendite trotz höherer Ausschüttung auf 1.90% gegenüber 2.21% im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote liegt bei 96.66%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird gemäss Fondsvertrag nach kaufmännischen Regeln auf 1 Rappen gerundet. Das abgeschlossene Geschäftsjahr bewirkt einen Anstieg von CHF 139.14 auf CHF 143.76. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.06%.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Es wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen. Die Anzahl der Anteile im Umlauf blieb damit unverändert bei 6 661 614.

Es gingen keine Kündigungen von Anteilen auf Ende des nächsten Rechnungsjahres ein.

Nachhaltigkeitsbericht[1]

Ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis

Wir sind überzeugt, dass ein langfristiger Anlageerfolg nur durch ein nachhaltiges Immobilienmanagement und Entscheidungen basierend auf ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren möglich ist. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit und fliesst über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg in Investitions-, Entwicklungs- und Bewirtschaftungsentscheidungen ein.

Der MobiFonds Swiss Property fügt sich in die Nachhaltigkeitsstrategie der Schweizerischen Mobiliar Asset Management AG ein. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz und berücksichtigen die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen unserer Immobilien. 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 sowie die naturnahe Gestaltung von Umgebungsflächen leisten wir einen Beitrag zum Schutz und Erhalt der 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 einen regelmässigen Austausch und beziehen diese partnerschaftlich ein. Um die langfristige Wertbeständigkeit und Wirtschaftlichkeit des Portfolios zu sichern, fokussieren wir uns auf gute Lagen, flexible und langlebige Gebäudestrukturen sowie optimierte Lebenszykluskosten. Unser Nachhaltigkeitsverständnis ist in verbindlichen Grundsätzen festgehalten, welche den Rahmen für unser nachhaltiges Handeln bilden.

Dank der integrierten Steuerung des gesamten Immobilienlebenszyklus, von der Akquisition über die Entwicklung bis hin zum Betrieb, können relevante Nachhaltigkeitsaspekte frühzeitig identifiziert und konsequent berücksichtigt werden. Je nach Phase arbeitet ein interdisziplinäres Team bestehend aus allen vier Abteilungen (Transaktionen, Bauprojektmanagement, Asset Management und Operations) unter Leitung des zuständigen Fachbereichs zusammen. Der ganzheitliche Portfoliomanagement-Ansatz ermöglicht es, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, Investitionsentscheide vorausschauend zu treffen und die langfristige Wertentwicklung sowie Zukunftsfähigkeit des Portfolios zu stärken.

Energieeffizienz und CO_2-Reduktion im Fokus

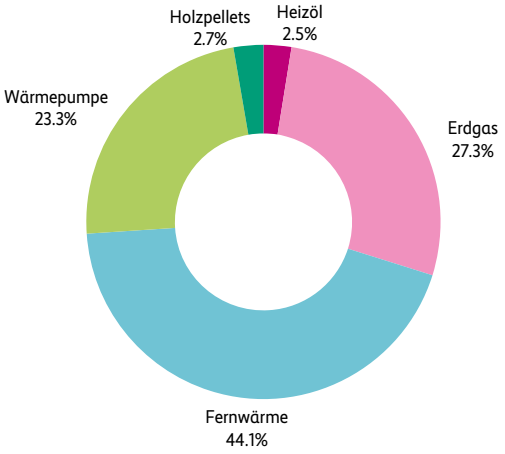
Rund ein Fünftel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz entfällt auf den Gebäudepark. Als langfristig orientierte Fondsleitung leisten wir unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, indem wir die CO_2-Emissionen des Immobilienportfolios kontinuierlich reduzieren.

Die wichtigsten Handlungsfelder zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO_2-Emissionen liegen in der Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung sowie in der energetischen Optimierung der Gebäudehülle. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit unserer bestehenden und geplanten Investitionen mit den Klimazielen des Bundes lassen wir den CO_2-Absenkpfad des Portfolios regelmässig durch Wüest Partner AG aktualisieren.

Die durch Wüest Partner AG modellierten CO_2-Äquivalente berücksichtigen die Betriebsenergie einer Immobilie und umfassen Scope-1- und Scope-2-Emissionen. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf Grundlage der Norm SIA 380/1. Dabei fliessen unter anderem Standort, Baujahr, Nutzung, Energiebezugsfläche, Sanierungsjahre der Bauteile gegen Aussenklima sowie die Energieträger in die Modellierung ein. Die dem Absenkpfad zugrundeliegenden Sanierungszyklen beruhen, falls vorhanden, auf der konkreten Investitionsplanung. Liegen keine konkreten Investitionsplanungen vor, werden die im Rahmen der externen Bewertung angenommenen Bauteillebenszyklen herangezogen.

[1] Die auf Seite 21 des Nachhaltigkeitsbericht 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 2026 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Kriterien erstellt worden sind. Die Prüfung beschränkt sich auf die Kennzahlentabelle.

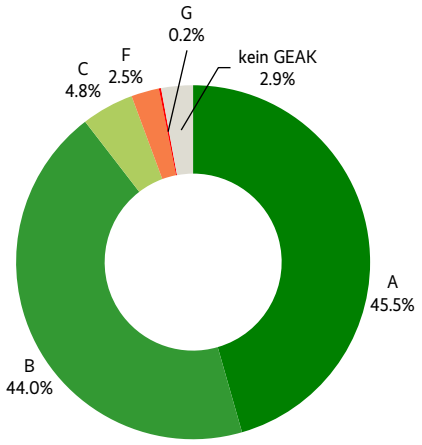
Anteil Energieträger gemessen an der Energiebezugsfläche per 30. September 2026



Im Berichtsjahr wurde die zweite Parzelle des Entwicklungsprojekts Basel Nauenstrasse mit dem darauf befindlichen Gebäude Nauenstrasse 43/45 erworben. Da das Gebäude aktuell mit einer Gasheizung betrieben wird, erhöhte sich der Anteil der mit fossilen Energieträgern beheizten Energiebezugsfläche von 28% auf 30%. Mit dem geplanten Ersatzneubau im Rahmen des Entwicklungsprojekts Basel Nauenstrasse sowie dem bereits fortgeschrittenen Entwicklungsprojekt an der Langstrasse in Zürich wird der Anteil fossiler Energieträger im Portfolio künftig weiter reduziert. Für beide Liegenschaften ist der Einsatz erneuerbarer Energieträger vorgesehen, wodurch ein weiterer Beitrag zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands geleistet wird.

Die Umsetzung der Photovoltaikstrategie wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Bei der Liegenschaft in Bern konnte die nachträgliche Installation einer Photovoltaikanlage mehrheitlich abgeschlossen werden. Für drei weitere Bestandsliegenschaften, die sich für eine entsprechende Nachrüstung eignen, wurden die Planungsarbeiten weiter konkretisiert. Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen wird die Integration von Photovoltaikanlagen grundsätzlich bereits in der Projektierungsphase geprüft. Entsprechend sind bei den Entwicklungsprojekten an der Nauenstrasse in Basel sowie an der Langstrasse in Zürich Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Anteil GEAK Energieetikette Gebäudehülle gemessen an der Energiebezugsfläche per 30. September 2026



Für jede Immobilie im Betrieb wird ein offizieller Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt. Für laufende oder vor kurzem abgeschlossene Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben sowie für erst kürzlich erworbene Bestandsimmobilien bestehen in der Regel noch keine GEAK-Nachweise. Diese werden meistens erst nach der Inbetriebnahme beziehungsweise nach der Übernahme in Auftrag gegeben.

Im Berichtsjahr wurde kein neuer GEAK ausgestellt. Für das im Berichtsjahr erworbene Gebäude Basel Nauenstrasse 43/45 liegt derzeit noch kein GEAK vor. Dessen Energiebezugsfläche wird in der Grafik der Kategorie «kein GEAK» zugeordnet. Dadurch verändern sich die flächengewichteten Anteile gegenüber dem Vorjahr, während die bestehenden GEAK-Einstufungen unverändert bleiben.

Die tiefsten GEAK-Einstufungen im Portfolio betreffen die denkmalgeschützte Villa, welche Teil des Investments Kreuzlingen Hafenstrasse ist und über die GEAK-Etikette G verfügt, sowie die Büroliegenschaft Zürich Langstrasse mit der GEAK-Etikette F. Die Liegenschaft an der Langstrasse befindet sich derzeit in einer umfassenden Gesamtsanierung. Mit der Umsetzung des Projekts werden die energetische Qualität der Liegenschaft und die Energieeffizienz deutlich verbessert.

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.

Die Berechnung der Kennzahlen folgt der REIDA-Methodik und die Emissionsfaktoren orientieren sich am Greenhouse Gas Protocol bzw. der aktuellen Intep-Studie «Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor». Die Ermittlung der Energiebezugsfläche basiert auf den vermietbaren Flächen. Zudem werden 100% mieterkontrollierte und wirtschaftlich unabhängige Investments von der Bilanzierung ausgenommen. Zu den mieterkontrollierten Liegenschaften gehören die fünf Investments in Alchenflüh, Gossau, Gümligen, Orpund und Winterthur Ohrbühlstrasse.

Die Ermittlung des Abdeckungsgrades berücksichtigt die Flächen aller eigentümerkontrollierten Liegenschaften, welche über die gesamte Reportingperiode (01.07.2024–30.06.2025) in Betrieb waren. Verkaufte, akquirierte sowie im Bau befindliche Liegenschaften sind im Abdeckungsgrad und der Kennzahlenermittlung nicht inkludiert.

Die Portfoliozusammensetzung hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Zugang der Liegenschaft Basel Nauenstrasse 49 verändert. Da für die 2023 akquirierte Liegenschaft keine vollständigen Verbrauchsdaten erhoben werden konnten, beträgt der Abdeckungsgrad in der Reportingperiode 98.65%. Die CO_2-Emissionen (Scope-1- und Scope-2) beliefen sich auf 7.36 kg CO_2-eq/m² EBF und lagen damit rund 2.3% unter dem Vorjahreswert. Die Energieintensität der eigentümerkontrollierten Liegenschaften betrug in der Reportingperiode 78.6 kWh/m² EBF und reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3.3%.

Die Entwicklung der CO_2-Emissionen sowie der Energieintensität bewegt sich im Rahmen der üblichen jährlichen Schwankungen, die unter anderem durch Witterungseinflüsse und das Nutzerverhalten geprägt werden. Aufgrund der Vielzahl von Einflussfaktoren können die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr nicht eindeutig einzelnen Ereignissen oder spezifischen Massnahmen zugeordnet werden.

Eigentümerkontrollierte Gebäude MobiFonds Swiss Property		01.07.2024–30.06.2025
Energiebezugsfläche Portfolio (EBF in m²)		141 448
Abdeckungsgrad (in %)		98.65%
Energieträgermix (in % Energieverbrauch)	Heizöl	4.3%
	Erdgas	25.5%
	Fernwärme	35.9%
	Wärmepumpe & Umweltwärme	17.9%
	Holzpellets	3.4%
	Allgemeinstrom	12.9%
	PV-Verbrauch	0.1%
Energieverbrauch (in kWh)		10 958 573
Energieintensität (in kWh/m² EBF)		78.6
Treibhausgasemissionen (in kg CO_2-eq)		1 025 438
	davon Scope 1	630 404
	davon Scope 2	395 034
Treibhausgasintensität (in kg CO_2-eq/m² EBF)		7.36
	davon Scope 1	4.52
	davon Scope 2	2.83

CO_2-Absenkpfad des Immobilienportfolios (Scope 1 + 2)

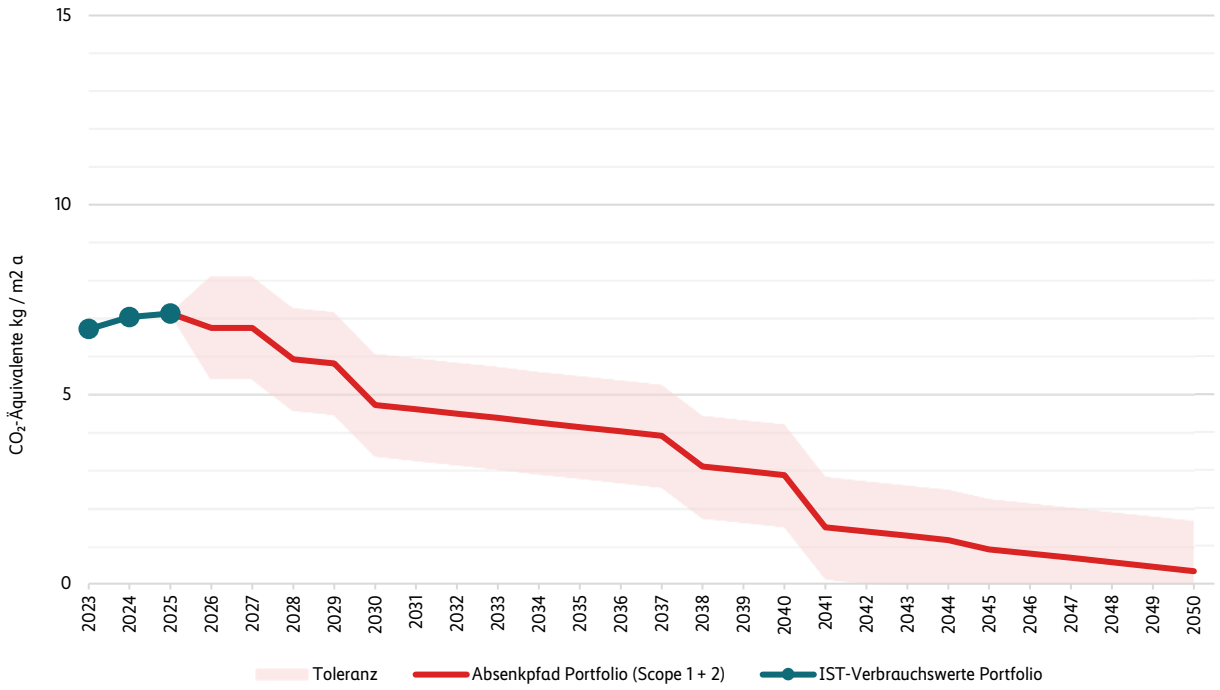
Die diesjährige Aktualisierung des CO_2-Absenkpfads berücksichtigt sämtliche 23 Investments des MobiFonds Swiss Property und umfasst sowohl eigentümer- als auch mieterkontrollierte Liegenschaften. Die in der Grafik blau dargestellten Ist-Verbrauchsdaten beziehen sich damit auf das gesamte Portfolio und sind aufgrund des abweichenden Betrachtungsumfangs nicht mit den AMAS-Kennzahlen auf der vorherigen Seite vergleichbar. Fehlende oder unvollständige Verbrauchsdaten wurden durch Annahmen ergänzt.

Neu wurde das im Berichtsjahr erworbene Gebäude Basel Nauenstrasse 43/45 in die Modellierung des Absenkpfads aufgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine energetischen Sanierungen abgeschlossen und keine zusätzlichen energetischen Sanierungsmassnahmen in die Investitionsplanung aufgenommen.

Die vergleichsweise tiefen Emissionen des Portfolios sind insbesondere auf die junge Bausubstanz sowie den hohen Anteil erneuerbarer Energieträger zurückzuführen. Aufgrund der damit verbundenen langen Erneuerungszyklen wird für die kommenden Jahre nur ein moderater Rückgang der CO_2-Emissionen erwartet. Die beiden fossilen Wärmeerzeugungen an Langstrasse in Zürich und an der Nauenstrasse in Basel werden im Rahmen der laufenden Entwicklungsprojekte ersetzt. Mit deren Realisierung wird ein weiterer wesentlicher Schritt zur Dekarbonisierung des Portfolios vollzogen.

Die verbleibenden fossilen Wärmeerzeuger sollen gemäss aktueller Investitionsplanung zwischen 2035 und 2040 durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden. Dadurch wird sich der Anteil fossiler Energieträger im Portfolio schrittweise weiter verringern.

CO_2-Absenkpfad des Immobilienportfolios (Scope 1 + 2)



Inventar der Liegenschaften

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomietertrag)	Mietausfall-rate
Wohnbauten				**553 273 889.29**	**823 830 000.00**	**27 131 988.45**	**0.6%**
	davon im Baurecht			*25 897 805.04*	*30 960 000.00*	*1 352 650.50*	*0.7%*
3422	Alchenflüh	Bernstrasse 14	Alleineigentum	23 185 528.64	23 620 000.00	924 358.25	0.0%
8600	Dübendorf	Hochbordstr. 29-39 / Querstr. 2-14 / Sonnentalstr. 10, 12	Alleineigentum	125 780 362.00	237 850 000.00	6 563 119.00	0.7%
6030	Ebikon	Rischstrasse 13, 17	Alleineigentum	37 648 276.45	52 090 000.00	1 838 539.10	0.0%
1196	Gland	Allée Leotherius 1	Alleineigentum im Baurecht	11 913 635.89	14 420 000.00	711 555.65	0.4%
9200	Gossau	Herisauerstrasse 40 / Bedastrasse 3	Alleineigentum	33 462 730.00	47 210 000.00	1 705 986.75	0.0%
8280	Kreuzlingen	Hafenstrasse 5-9	Alleineigentum	8 229 376.25	13 430 000.00	472 050.00	0.1%
8280	Kreuzlingen	Konstanzerstrasse 38, 40	Alleineigentum	21 134 172.75	32 680 000.00	1 101 418.40	1.1%
1110	Morges	Promenade de l'Eglantine 9, 10	Alleineigentum	37 786 515.73	52 860 000.00	1 780 090.80	-0.5%[1]
3176	Neuenegg	Wassermattweg 23-31	Alleineigentum	23 264 449.48	32 500 000.00	1 304 763.50	0.4%
2552	Orpund	Hauptstrasse 201-207	Alleineigentum	29 853 241.27	39 200 000.00	1 488 688.55	0.0%
4133	Pratteln	Zehntenstrasse 14-18 / Gottesackerstrasse 2	Alleineigentum	57 781 638.90	79 610 000.00	2 808 200.60	2.4%
5734	Reinach	Hauptstrasse 51b-51d	Alleineigentum	16 789 487.96	22 830 000.00	852 994.05	-0.2%[1]
8200	Schaffhausen	Schönbühlstrasse 3-7	Alleineigentum im Baurecht	13 984 169.15	16 540 000.00	641 094.85	0.9%
8409	Winterthur	Ohrbühlstrasse 65	Alleineigentum	51 426 513.72	60 160 000.00	2 071 949.10	0.0%
8404	Winterthur	Sulzerallee 80-88	Alleineigentum	61 033 791.10	98 830 000.00	2 867 179.85	0.9%

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomietertrag)	Mietausfall-rate
Kommerziell genutzte Liegenschaften				**53 589 951.60**	**46 660 000.00**	**3 274 133.28**	**0.0%**
	davon im Stockwerkeigentum			*28 381 778.65*	*19 190 000.00*	*1 888 273.08*	*0.0%*
	davon im Baurecht			*53 589 951.60*	*46 660 000.00*	*3 274 133.28*	*0.0%*
3818	Grindelwald	Dorfstrasse 101	Stockwerkeigentum im Baurecht	28 381 778.65	19 190 000.00	1 888 273.08	0.0%
3073	Gümligen	Allmendingenweg 7, 9	Alleineigentum im Baurecht	25 208 172.95	27 470 000.00	1 385 860.20	0.0%
Gemischte Bauten				**189 599 241.48**	**281 486 500.00**	**10 367 149.81**	**0.5%**
	davon im Miteigentum			*49 468 427.05*	*63 826 500.00*	*2 565 525.25*	*0.0%*
	davon im Baurecht			*49 468 427.05*	*63 826 500.00*	*2 565 525.25*	*0.0%*
3014	Bern	Hilfikerstrasse 2, 4 / Trüsselstrasse 4	Miteigentum (51%) im Baurecht	49 468 427.05	63 826 500.00	2 565 525.25	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	69 902 420.72	83 690 000.00	4 378 377.96	-0.5%[1]
8004	Zürich	Feldstrasse 40, 42	Alleineigentum	58 018 942.82	110 500 000.00	2 712 306.20	2.2%
8051	Zürich	Schöneichstrasse 7	Alleineigentum	12 209 450.89	23 470 000.00	710 940.40	1.7%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				**66 114 912.89**	**81 300 000.00**	**193 002.40**	**0.4%**
4052	Basel	Nauenstrasse 43, 45, 49	Alleineigentum	33 660 323.34	33 440 000.00	170 137.00	0.0%
8004	Zürich	Langstrasse 21	Alleineigentum	32 454 589.55	47 860 000.00	22 865.40	3.2%
Total				**862 577 995.26**	**1 233 276 500.00**	**40 966 273.94**	**0.5%**

[1] inkl. der Auflösung zu viel gebildeter Wertberichtigungen auf Debitorenausständen per Ende des letzten Geschäftsjahres.

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
Rollover-Hypothek	31.08.2026	30.09.2026	28 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.08.2026	30.09.2026	1 000 000	0.55%
Festhypothek	30.09.2024	30.09.2027	17 000 000	1.15%
Festhypothek	31.01.2025	31.01.2028	17 600 000	1.05%
Festhypothek	26.11.2025	26.11.2028	15 000 000	0.85%
Festhypothek	28.11.2025	26.11.2032	33 000 000	1.17%
Festhypothek	01.06.2026	03.06.2030	45 000 000	1.03%

Zurückbezahlte Hypotheken

Art	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
Rollover-Hypothek	30.09.2025	31.10.2025	22 400 000	0.55%
Festhypothek	01.12.2020	30.11.2025	18 750 000	0.18%
Festhypothek	26.11.2024	26.11.2025	15 000 000	0.91%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	30 000 000	1.77%
Rollover-Hypothek	31.10.2025	28.11.2025	23 400 000	0.55%
Rollover-Hypothek	28.11.2025	31.12.2025	60 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.12.2025	31.01.2026	60 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.01.2026	27.02.2026	60 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	27.02.2026	31.03.2026	57 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.03.2026	30.04.2026	57 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	30.04.2026	31.05.2026	59 150 000	0.55%
Rollover-Hypothek	13.05.2026	31.05.2026	2 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.05.2026	30.06.2026	28 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.05.2026	30.06.2026	2 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	30.06.2026	15.07.2026	2 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	15.07.2026	31.07.2026	4 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	30.06.2026	31.07.2026	28 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.07.2026	31.08.2026	4 000 000	0.55%
Rollover-Hypothek	31.07.2026	31.08.2026	28 000 000	0.55%

Immobilientransaktionen im Berichtsjahr

Käufe		Art der Liegenschaft	Kaufpreis CHF
Basel	Nauenstrasse 43, 45	Geschäftsliegenschaft (Abbruchobjekt)	16 082 000

Verkäufe	Art der Liegenschaft	Verkaufspreis CHF
Keine		

Anlagen

	30.09.2026
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 23)	1 233 276 500.00
Total Anlagen	1 233 276 500.00

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen

Mieter	Anteil in %
Tertianum AG	9.9%
Senevita AG	8.4%

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	2.00% 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
Kosten kaufmännische und technische Liegenschaftenverwaltung	5.00% auf Bruttomietzins	3.05%	Nettomietzinseinnahmen
Depotbankkommission	0.10% des Gesamtfondsvermögens	0.04%	Durchschnittlicher Immobilienbestand
Ausschüttungskommission	0.50%	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 38.3 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten

Fälligkeit	30.09.2026	30.09.2025
1 bis 5 Jahre	77 600 000	34 600 000
>5 Jahre	33 000 000	0

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

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 3-6, 12-18 und 23-27) des Anlagefonds MobiFonds Swiss Property - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2026, 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 Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. November 2026

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 21, im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS» (die Kennzahlen) des Nachhaltigkeitsberichts für das am 30. September 2026 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 19 bis 22 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 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte

Lukas Loscheider
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. November 2026



Zürich, Feldstrasse 40, 42

Immobilienportfolio des MobiFonds Swiss Property

Aktuelles Liegenschaftsportfolio

23 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.

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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2023 CHF 23 Mio 3.9% / 3.8% 62 2 006 Betrieb	
Basel, Nauenstrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft Ersatzneubauprojekt an zentraler Lage in Basel. Nach Fertigstellung verfügt die Liegenschaft über 72 Wohnungen mit Orientierung zum Innenhof und zur Nauenstrasse ausgerichtete Büro- und Verkaufsflächen.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2029 CHF 63 Mio* 3.7% / 3.1%* 72 2 438 Realisierung	
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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2020 CHF 49 Mio. 4.0%/3.9% 134 11 086 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2018/2020 CHF 70 Mio. 5.3%/4.6% 153 4 590 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status:	2017 CHF 126 Mio. 2.8%/2.4% 225 1 102 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 sechs konventionell vermietete Wohnungen.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2014 CHF 38 Mio. 3.5%/3.3% 74 (+22 Pflegezi.) 0 Betrieb	

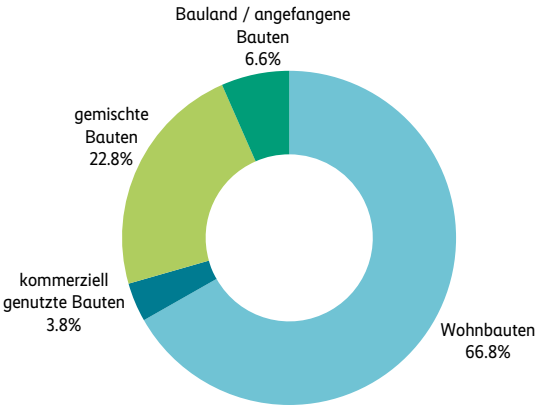
Gland, Allée Leotherius Wohnliegenschaft (Baurecht) Mehrfamilienhaus im Baurecht mit behindertengerechtem Wohnraum im Minergie-Eco-Standard. Teilweise Vermietung durch die Gemeinde Gland zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2014 CHF 12 Mio. 5.0%/3.5% 33 74 Betrieb	
Gossau, Herisauerstrasse/Bedastrasse 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2015 CHF 33 Mio. 3.6%/3.4% 28 (+50 Pflegezi.) 0 Betrieb	
Grindelwald, Dorfstrasse Geschäftsliegenschaft (Baurecht) Dienstleistungszentrum "Eiger+" an zentraler Lage mitten in Grindelwald. Neben verschiedenen Verkaufsflächen, unter anderem eine grossen Coop-Filiale, stehen Besucher:innen in einer Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto m² Geschäftsfläche Parkplätze Aktueller Status	2014 CHF 28 Mio. 9.8%/7.2% 1 904 252 Betrieb	
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.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2017 CHF 25 Mio. 5.0%/4.4% 0 17 186 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2014 CHF 8 Mio. 4.0%/2.9% 43 0 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2016 CHF 21 Mio. 3.4%/3.0% 48 111 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.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2021/2022 CHF 38 Mio. 3.4%/2.8% 70 290 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2015 CHF 23 Mio. 4.0%/3.4% 60 0 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2016 CHF 30 Mio. 3.9%/3.7% 30 (+50 Pflegezi.) 419 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2015 CHF 58 Mio. 3.6%/3.1% 89 (+48 Pflegezi.) 729 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2017 CHF 17 Mio. 3.8%/3.3% 45 262 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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2018 CHF 14 Mio. 3.9%/3.3% 38 135 Betrieb	
Winterthur, Ohrbühlstrasse Wohnliegenschaft Pflegezentrum im Entwicklungsgebiet Neuhegi mit langfristigem Generalmietvertrag. Das Pflegezentrum mit 121 Pflegeplätzen verfügt über eine Demenzabteilung und diverse Gemeinschaftsräume wie Physio/Fitness, Restaurant, etc.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Pflegezimmer m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2020 CHF 51 Mio. 4.0%/3.9% 121 0 Betrieb	
Winterthur, Sulzerallee Wohnliegenschaft Neue Wohnliegenschaft im Entwicklungsgebiet Winterthur Neuhegi. Im Erdgeschoss verfügt die Überbauung über kleinere Geschäftsflächen und im Untergeschoss befindet sich eine Einstellhalle.	Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status	2022 CHF 61 Mio. 3.0%/2.6% 126 1 257 Betrieb	

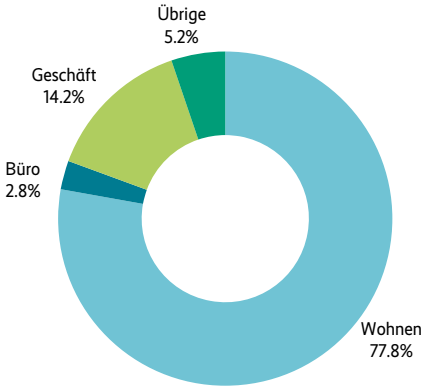
Zürich, Feldstrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft Totalsanierte und umgenutzte Liegenschaft an zentraler Lage im Zürcher Kreis 4. Das Angebot umfasst neben 76 Wohnungen auch attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage.	Baujahr/Sanierung Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m^2 Geschäftsfläche Aktueller Status	1981/2020 CHF 58 Mio. 2.5%/2.2% 76 1 505 Betrieb	
Zürich, Langstrasse Wohnliegenschaft Umnutzung und Gesamtsanierung der bisherigen Büro-liegenschaft in ein Wohnobjekt an zentraler und attraktiver Wohnlage. Es entstehen 37 Wohnungen in den Obergeschossen und flexibel nutzbare Geschäftsflächen im Erdgeschoss.	Baujahr/Sanierung Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m^2 Geschäftsfläche Aktueller Status	1972/2027 CHF 40 Mio.* 3.8%/3.3%* 37 580 Realisierung	
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 Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m^2 Geschäftsfläche Aktueller Status	1959/2018 CHF 12 Mio. 3.0%/2.0% 24 762 Betrieb	

*entspricht Planvolumen und -renditen

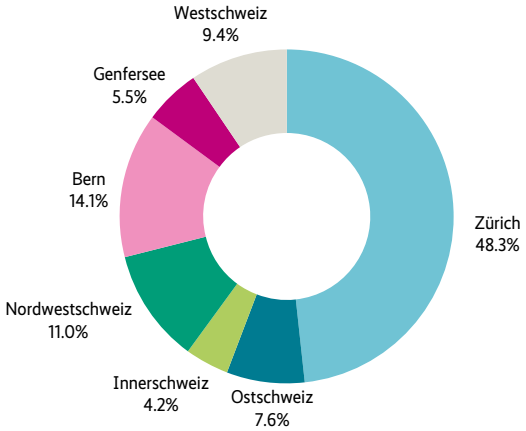
Strukturelle Aufteilung nach Marktwerten (per Stichtag 30. September 2026)



Strukturelle Aufteilung Nettomietertrag nach Nutzungsart Mietobjekt (per Stichtag 30. September 2026)



Regionale Aufteilung nach Marktwerten (per Stichtag 30. September 2026)



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 2026 bewertet. Per 30.9.2026 umfasst das Portfolio 23 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 2026
Per 30.9.2026 besteht das bewertete Portfolio aus 21 Bestandesliegenschaften und zwei Entwicklungsliegenschaften (Basel, Nauenstrasse 43, 45 und 49 sowie Zürich, Langstrasse 21).

Der gesamte Portfoliowert des MobiFonds Swiss Property per 30.09.2026 beträgt CHF 1'233'276'500. Gegenüber dem Bilanzstichtag 30.09.2025 entspricht dies einer «like-for-like» Wertveränderung (ohne die Berücksichtigung der Liegenschaften in Basel, Nauenstrasse 43, 45 und 49 und Zürich, Langstrasse 21) von netto rund +3.4% (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 2.55% p.a. ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.15% p.a. bis 3.70% p.a. reicht.

Zürich, den 5. Oktober 2026
Wüest Partner AG

Dr. Andreas Bleisch Partner	Martin Schönenberger MRICS Partner	Mario Huber Director



Winterthur, Sulzerallee 80-88