

# GESCHÄFTSBERICHT 2023/24

per 30. September 2024



**REM**NEX  
Anlagestiftung

# SCHLÜSSELZAHLEN

---

**5.46%**

Anlagerendite

---

**5.34%**

ROE

---

**4.39%**

ROIC

---

**71.22%**

EBIT-Marge

---

**22.53%**

Fremdfinanzierungsquote

---

**1'355.86**

NAV (CHF)

---

**15.98%**

Leerstand

---

**106**

Miete pro m<sup>2</sup> (CHF)\*

---

**2.35**

Restlaufzeit der Mietverträge  
(Jahre)\*

---

**4.06%**

Durchschnittlicher  
Diskontsatz real\*

---

**0.87%**

TER<sub>ISA</sub> GAV

---

**1.32%**

TER<sub>ISA</sub> NAV

\* Diese Kennzahl wird freiwillig offengelegt und wird nicht von der Revisionsstelle geprüft

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Schlüsselzahlen                                   | 2  |
| Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführerin | 4  |
| Kurzbericht                                       | 4  |
| Marktbericht                                      | 5  |
| Immobilienmarkt                                   | 6  |
| Nachhaltigkeit                                    | 7  |
| Portfolio, Neubau- und Sanierungstätigkeit        | 9  |
| Ausblick                                          | 12 |
| Information zur Stiftung                          | 13 |

## ANLAGEGRUPPE REM NEX AST SWISS COMMERCIAL ECO 14

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen | 15 |
| Objekte im Portfolio                         | 17 |
| Erfolgsrechnung                              | 20 |
| Vermögensrechnung                            | 22 |

## STAMMVERMÖGEN REM NEX ANLAGESTIFTUNG 23

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Bilanz                         | 24 |
| Erfolgsrechnung                | 25 |
| Anhang                         | 26 |
| Objekt-Inventar                | 34 |
| Bericht des Schätzungsexperten | 36 |
| Bericht der Revisionsstelle    | 39 |
| Impressum                      | 42 |

# BERICHT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

## Kurzbericht

Die REMNEX Anlagestiftung blickt auf ein arbeitsames Geschäftsjahr zurück. In diesem Jahr lag der Fokus nicht auf Zukäufen, sondern auf der Weiterentwicklung im Bestand. Der Marktwert der Liegenschaften wurde durch aktives Portfoliomanagement - Neubauten, Sanierungen, Vermietungserfolge - von CHF 127.6 Mio. auf CHF 138.1 Mio. gesteigert. Eine weitere Liegenschaft in Uetendorf wurde per 01. Oktober 2023 übernommen und gesamthaft beinhaltet das Portfolio nun 12 Liegenschaften mit rund 85'500 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beträgt 106 CHF/m<sup>2</sup> und die Sollmietzinse liegen bei CHF 9.3 Mio.<sup>1</sup> pro Jahr.

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit des Portfolios wurde CBRE mit der Jahresendbewertung beauftragt. CBRE bewertete und bestätigte die nachhaltige Wertentwicklung mit einem durchschnittlichen realen Diskontierungszinssatz von 4.1%. Erfreulicherweise kann die Ausschüttung dieses Jahr von CHF 30.0 pro Anteil auf CHF 40.0 pro Anteil, bei einer Ausschüttungsquote von 68.8%, erhöht werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten Vermietungserfolge (Neuvermietungen und Wiedervermietungen) in Höhe von CHF 1.6 Mio. erzielt werden. Hervorzuheben ist der Vermietungsstand des Neubaus Studen (1. Etappe), der bei 80% liegt und die Vollvermietung der

Liegenschaft Uetendorf, die per Oktober 2023 leer erworben wurde. Diese Erfolge werden einen positiven Einfluss auf das nächste Geschäftsjahr haben.

«Die REMNEX Anlagestiftung basiert auf drei Säulen: Stabilisatoren, nachhaltige Transformation und Entwicklungspotenziale der Zukunft.

Im vergangenen Jahr haben wir den Fokus auf die Potentiale gelegt und somit die Pipeline für die Entwicklungen der kommenden Jahre vorangetrieben.»

Von den 12 Liegenschaften im Portfolio befinden sich zwei Objekte im Bau, bei einem weiteren Objekt wird die Gebäudehülle aktuell komplett saniert und bei zwei weiteren Gebäuden ist diese auf den Frühling/Herbst 2025

projektiert. Die Entwicklungen der beiden Areale in Nidau und Näfels konnten im laufenden Jahr erfolgreich vorangetrieben werden. Zusätzlich sind weitere Photovoltaikanlagen in Planung bzw. im Bau.

Bereits bei der Gründung der unabhängigen REMNEX Anlagestiftung im Jahr 2019 haben wir in den Anlagerichtlinien verankert, dass bis zu 10% des Anlagevermögens in CO<sub>2</sub> reduzierende oder energieproduzierende Anlagen der Immobilien investiert werden kann. In den Jahren seit der Gründung haben wir unter Hochdruck daran gearbeitet, Massnahmen im wachsenden Portfolio zu identifizieren, quantifizieren und zu projektieren. Mit Erfolg – die ersten Etappen der Photovoltaikanlagen und energetischen Sanierungen wurden bereits gegen Ende 2023 umgesetzt.

<sup>1</sup> inkl. Liegenschaften im Bau

Dabei standen diverse bauliche Anpassungen im Fokus, welche dazu beitragen unsere Bestandesimmobilien CO<sub>2</sub>-neutral zu gestalten:

- Sanierung von Gebäude- und Dachhüllen
- Installationen von PV-Anlagen auf unseren Dachflächen
- Ausbau der Mess-, Zähler- und Gebäudeleitsysteme

Durch diese umgesetzten wie auch die sich in der Pipeline befindenden Massnahmen tragen wir dazu bei, die Transparenz für uns und unsere Mieterschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs zu verbessern. Zudem haben wir die Investitionsplanung, für sämtliche dem CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad zugeschriebenen Projekte unserer Bestandesimmobilien konkretisiert.

Zahlreiche weitere Projekte sind in der Ausführung und werden im Laufe des Jahres oder im Jahr 2025 umgesetzt. Vorausgesetzt, dass die Massnahmen auch im angestrebten Zeitrahmen umgesetzt werden können, kann das bestehende Portfolio der REMNEX Anlagestiftung bereits im Jahr 2026 CO<sub>2</sub>-negativ sein.

#### Marktbericht

Erfreulicherweise ist der PMI als Frühindikator der Konjunkturentwicklung im August auf 49.0 Punkte (Juli: 43.5 Punkte) gestiegen und notiert auf dem höchsten Stand seit Januar 2023. Zum Vergleich: im September vor einem Jahr lag der Index bei 44.4 Punkten. Sowohl die Produktion als auch die Einkaufsmenge befinden sich knapp im positiven Bereich. Trotz

**«Erfreulicherweise ist der PMI als Frühindikator der Konjunkturentwicklung im August auf 49.0 Punkte (Juli: 43.5 Punkte) gestiegen und notiert auf dem höchsten Stand seit Januar 2023»**

dieser Verbesserung ist es noch zu früh, um von einer nachhaltigen Erholung des Industriesektors zu sprechen. Der PMI für den Dienstleistungssektor hat im August mit 52.9 Punkten (Juli: 44.7 Punkte) die Wachstumsschwelle überschritten. Im 3-Monats-Durchschnitt liegt der Dienstleistungs-PMI mit 49.8 Punkten nur knapp unter der Wachstumsschwelle. Werte über 50 Punkte signalisieren Wachstum, liegen sie darunter, gehen die Geschäftsaktivitäten im Sektor zurück.

Nachdem der SNB Leitzins zu Beginn des Jahres noch 1.75% betrug, wurde er dieses Jahr insgesamt drei Mal um jeweils 0.25% gesenkt und liegt nun bei 1.00%. Laut SNB-Präsident Thomas Jordan war dieser Schritt aufgrund eines rückläufigen Inflationsdrucks und der Stabilität des Schweizer Frankens gerechtfertigt. So können wir uns nach im vergangenen Jahr gestiegenen Fremdkapitalkosten über eine Entspannung am Markt freuen und im nächsten Jahr von sinkenden Fremdkapitalkosten profitieren.



Die Inflation lag im August 2024 bei moderaten 1.10% und ist ziemlich genau in der Mitte des Zielbands von 0.0% – 2.0%. Somit ist die Prognose, dass die Inflation bis Ende 2026 bei 1.0% liegt bereits jetzt eingetroffen. Diese moderate Inflationsrate zeigt, dass der Preisauftrieb weiterhin relativ niedrig ist, insbesondere im Vergleich zu anderen Ländern wie der Eurozone, wo die Inflation im August bei 2.2% lag. Der Rückgang der Inflation in der Schweiz wird unter anderem auf sinkende Preise für importierte Güter zurückgeführt, während die Preise für Inlandgüter, wie zum Beispiel Wohnungsmieten, weiterhin anstiegen.

# 33.3%

Mit einer regulatorisch festgelegten Belehnung von maximal 33.3% fällt die REMNEX Anlagestiftung in die niedrigere Risikogewichtungsklasse

Ab Januar 2025 treten die Änderungen der Eigenmittelverordnung (ERV) für Banken in Kraft. Gleichzeitig werden neue Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung wirksam, die Mindestanforderungen für grundpfandgesicherte Kredite festlegen. Diese Anpassungen integrieren die Basel-III-Standards in das Schweizer Recht, die nach der Finanzkrise 2008-2009 entwickelt wurden. Besonders im Hypothekengeschäft verändern sich die Anforderungen: Für selbstgenutzte Wohn- und Gewerbeimmobilien sinken die Eigenmittelanforderungen, während sie für höher belehnte Renditeimmobilien steigen. Für Gewerberendite-

liegenschaften sieht der neue Standardansatz risikosensitivere Risikogewichtungen vor. Mit einer regulatorisch festgelegten Belehnung von maximal 33.3% fällt die REMNEX Anlagestiftung in die niedrigere Risikogewichtungsklasse (unter 60.0%) was zu geringeren Eigenmittelanforderungen für die Banken führt (72.5% anstatt vorher 100.0%). Für Gewerberenditeliegenschaften im Bau wird die Risikogewichtung von 100.0% auf 150.0% erhöht. Dies ist unabhängig von der Belehnung. Mit Blick auf unser Portfolio sehen wir keine grossen Änderungen in Bezug auf die Eigenmittel hinterlegung und implizit negative Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen.

## Immobilienmarkt

### Gewerbeimmobilien/Leichtindustrie

Dank den Zinssenkungen der SNB hat der Markt neue Impulse erfahren. Die schwierige wirtschaftliche Lage in einigen wichtigen Exportmärkten (z. B. Deutschland), die geringe Kapazitätsauslastung in vielen Schweizer Fertigungssegmenten und ein schwacher Bausektor haben die Nachfrage nach Gewerbeflächen gedämpft. Dennoch gibt es keinen Abschwung auf dem Markt für Gewerbe- und Industrieimmobilien. Die Zinssenkungen verleihen der Schweizer Industrie neue Impulse und machen sie wettbewerbsfähiger. Während der Logistiksektor viele Arbeitsplätze im «goldenen Dreieck» zwischen Basel, Zürich und dem Aargau geschaffen hat, ist dies im Bereich der Gewerbe- und Industrieimmobilien nicht der Fall. Die Region Genfersee sowie die Zentralschweiz und Ostschweiz haben von den höchsten Wachstumsraten profitiert. Diese Regionen erhalten gute staatliche Unterstützung oder verfügen über mehr und günstigere Grundstücke (ländliche Gebiete).

### Logistik- und Lagerflächen

Das Angebot für Logistik- und Lagerflächen in der Schweiz ist auf bestimmte Regionen und ältere Bestände beschränkt. Trotz der wachsenden Wirtschaft ist das Angebot an Schweizer Logistik- und Lagerflächen bis zum ersten Quartal 2024 auf 2.5% gestiegen. Dieser Anstieg ist jedoch nicht gesamtschweizerisch, sondern wurde hauptsächlich in den Kantonen Waadt, Bern und Aargau beobachtet. Zum Beispiel hat der Kanton Waadt kürzlich eine starke Bautätigkeit verzeichnet. Während neue Flächen gut absorbiert wurden, besteht das aktuelle Angebot grösstenteils aus älteren Gebäuden, die nicht modernen Standards entsprechen. Insgesamt wird der Schweizer Logistikmarkt immer noch von einem hohen Eigentümeranteil dominiert, der etwa 65.0 bis 70.0% beträgt. Im Durchschnitt bleibt die Menge an öffentlich vermarkteten Flächen begrenzt.

Insgesamt gibt es einen Mangel an grossen Einheiten und der Neubau ist rückläufig. Das vermarktete Angebot besteht weiterhin hauptsächlich aus kleinen Einheiten. Rund ein Drittel der angebotenen Flächen hat mehr als 1'000m<sup>2</sup>. Dies geht Hand in Hand mit einer rückläufigen Bautätigkeit. Aufgrund von Landknappheit, strengen Zonenvorschriften und geringer Bautätigkeit steigen die Landpreise und Mieten weiterhin, trotz der begrenzten Zahlungskapazität vieler Branchen.

Die Portfoliobereinigung der institutionellen Immobilieninvestoren hat sich auch in diesem Jahr fortgesetzt. Dadurch beobachten wir weiterhin gute Angebote am Markt. Allerdings ist in diesem Transaktionsumfeld die Abschlussicherheit von zentraler Bedeutung. Da die REMNEX Anlagestiftung weiterhin auf Wachstumskurs ist, wird eine ständige Pipeline an interessanten Objekten geführt, um bei Bedarf investieren zu können.

### Nachhaltigkeit

REMNEX hat sich zum Ziel gesetzt, CO<sub>2</sub>-konforme Gewerbe- und Industrieimmobilien anzubieten, um im Gebäudesektor einen Beitrag zur Umsetzung der CO<sub>2</sub>-Reduktionsstrategie des Bundes zu leisten.

«Ein zentrales Anliegen von REMNEX ist es, energetische Sanierungen so durchzuführen, dass sie mit den Mietpreisen vereinbar bleiben. »

Gleichzeitig möchten wir unseren Mietern eine erstklassige Infrastruktur bereitstellen, die ihnen hilft, ihre Umweltziele zu erreichen. Ein zentrales Anliegen von REMNEX ist es, energetische Sanierungen so durchzuführen, dass sie mit

den Mietpreisen vereinbar bleiben. Unser Konzept sieht vor, dass wertsteigernde Investitionen zwar auf die Nettomiete umgelegt werden, diese Kosten aber grösstenteils durch die Einsparungen bei den Betriebs- und Nebenkosten ausgeglichen werden. Dadurch möchten wir die Mieterbindung stärken und zugleich eine nachhaltige Rendite für unsere Investoren sichern.

REMNEX prüft kontinuierlich den Immobilienbestand und entwickelt für jedes Objekt eine massgeschneiderte Nachhaltigkeitsstrategie. Diese basiert auf der Analyse von Verbrauchsdaten sowie der Bewertung der Gebäudesubstanz. Unser Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf Objektebene zu minimieren, fossile Energieträger schrittweise abzuschaffen und durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Zudem verpflichten wir uns, den Energieverbrauch unserer Mieter durch transparentes Energiemonitoring sichtbar zu machen und ihnen so die Möglichkeit zu geben, ihren Verbrauch aktiv zu steuern.

**«Unser Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf Objektebene zu minimieren, fossile Energieträger schrittweise abzuschaffen und durch erneuerbare Energien zu ersetzen.»**

Unsere Liegenschaften werden nach einem systematischen Ansatz auf deren Energieeffizienz untersucht und kategorisiert. Anschliessend werden

pro Liegenschaft und in Zusammenarbeit mit dem Mieter konkrete Massnahmen definiert, um den Energiehaushalt langfristig und stetig zu reduzieren. Jede Liegenschaft wird basierend auf den effektiven Verbrauchsdaten (kWh, MJ, etc.) erfasst. Die in Vergangenheit je nach Verfügbarkeit erhobenen Daten stellen den Energiekonsum dar; diese Werte werden jährlich miteinander verglichen und Veränderungen werden kommentiert. Die Energieverbraucher Heizung, Klima, Lüftung und Elektro werden jährlich erfasst und nach Verbrauch und Betrachtungsperiode kategorisiert.

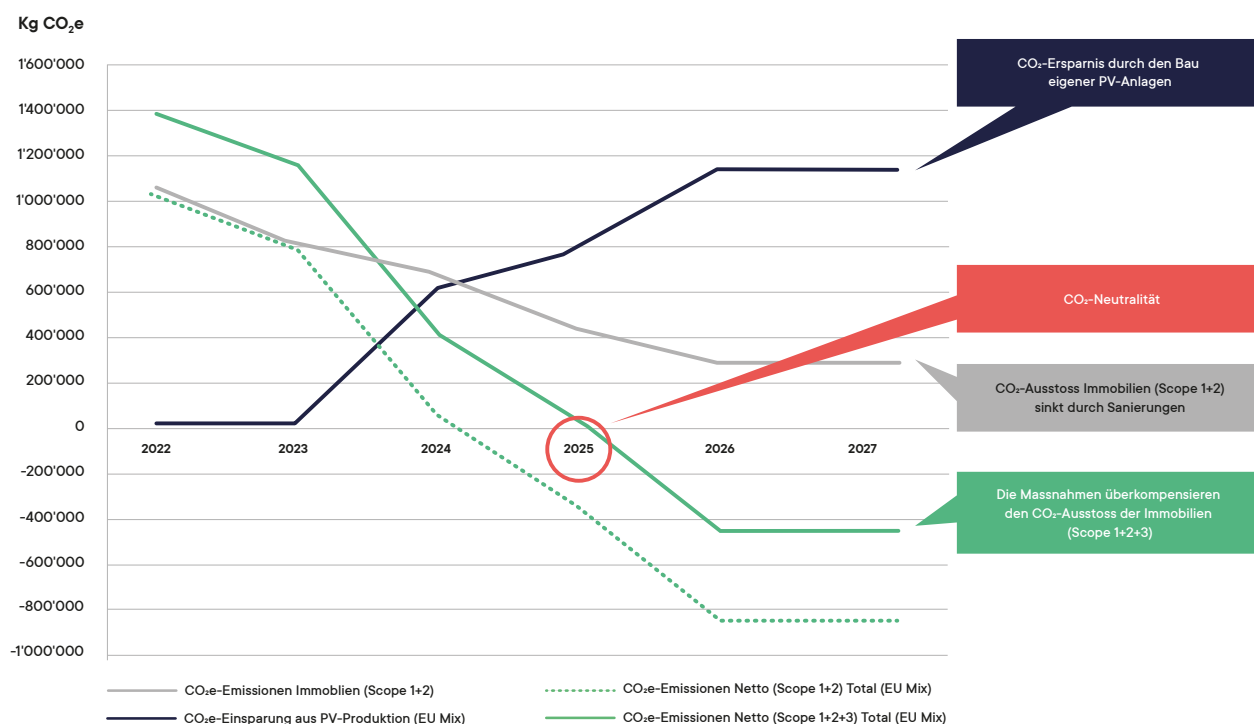
Um unseren Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, wurden die Treibhausgasemissionen und die Energieintensität der Liegenschaften ermittelt. Dabei werden die Treibhausgasemissionen nach der REIDA Methode bilanziert.

Neben den Energieverbräuchen werden zusätzlich auch die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften erfasst, analysiert und daraus ableitende Massnahmen unter Berücksichtigung des künftigen Energieverbrauchs definiert. Die aus diesen Analysen resultierenden Ergebnisse werden in primäre und sekundäre Massnahmen unterteilt, um eine möglichst effiziente Investitionsstrategie und Budgetplanung zu ermöglichen.

Durch die genaue Analyse jeder Liegenschaft, kann der Absenkpfad abgeleitet werden. Unter Vorbehalt der Umsetzung der geplanten Massnahmen wird das aktuelle REMNEX Anlagestiftung Portfolio bis 2026 CO<sub>2</sub>-negativ sein. Als Grundlage für unsere Berechnungen dient der CO<sub>2</sub>-Ausstoss des europäischen Strommix. Denn die Schweiz importiert, vor allem im Winter, einen grossen Anteil des Stroms aus dem europäischen Ausland. Dies steht im Gegensatz zur REIDA Methode, die als Grundlage für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss die Herkunftsnachweise heranzieht. Die Schweiz bezieht die Herkunftsnachweise oftmals aus Ländern, die einen hohen Anteil erneuerbarer Energien (z.B. Skandinavien) aufweisen. Im Gegensatz dazu bezieht sie jedoch den Strom tatsächlich zu einem grossen Teil aus Deutschland, einem Land mit einem hohen Anteil an Kohlekraftwerken.



## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad REMNEX Anlagestiftung



Quelle: «Quantification of the carbon intensity of electricity produced and used in Europe» (2022). Noci-lae Scarlet, Matteo Prussl, Monica Padella; Für die Berechnung wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoss des europäischen Strommixes herangezogen, da die Schweiz, vor allem im Winter, europäischen Strom einkauft.

Die wesentlichen Treiber, um das Ziel der CO<sub>2</sub>-Negativität zu erreichen sind die Steigerung der Gebäudeeffizienz durch energetische Sanierungen, Wärmerückgewinnung und die Kompensation durch die Erzeugung von erneuerbarer Energie mittels grossflächiger Photovoltaikanlagen auf den eigenen Dächern. Die obenstehende Grafik unten zeigt die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf.

### Portfolio, Neubau- und Sanierungstätigkeit

#### Areal Näfels: Abschluss des Dialogverfahrens mit der Gemeinde

In Vorbereitung einer Transformation des Landolt-Areals wurde ein Dialogverfahren aus einer Reihe von drei Workshops mit jeweils 20 Fachexperten durchgeführt, um eine fundierte Planungsstudie für das 36'615 m<sup>2</sup> grosse Landolt Areal zu entwickeln. Diese Planungsstudie soll wegweisend für die zukünftige Transformation sein, welche eine bauliche Verdichtung unter Beibehaltung des historischen Charakters des Areals anstrebt und gleichzeitig die städtebaulichen Qualitäten der Umgebung respektiert. Das erarbeitete Überbauungs- und Nutzungskonzept soll als Basis für das Richtprojekt des Überbauungsplans dienen.



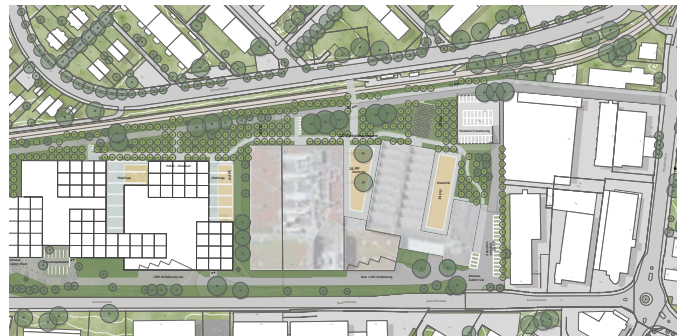
Das qualitätssichernde Dialogverfahren bestand aus einer Serie von drei Workshops, die in enger Zusammenarbeit mit einem Begleitgremium durchgeführt wurden. Ziel dieser Workshops war es, gemeinsam mit dem Planungsteam sowie Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde Glarus Nord, des Kantons Glarus, relevanten Anspruchsgruppen und Fachexperten und Fachexpertinnen aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Verkehr und Landschaftsplanung die Planungsziele zu konkretisieren. Im Verlauf des Verfahrens wurden sowohl städtebauliche Entwürfe entwickelt als auch räumliche Strategien formuliert, die als Leitlinien für die weiteren Planungsphasen dienen. Jede Workshop-Runde ermöglichte eine vertiefte Diskussion und Verfeinerung der gewonnenen Erkenntnisse, um die Zielsetzungen zu präzisieren und Raum für Lösungsansätze zu schaffen. Die Ergebnisse der Planungsstudie bilden eine tragfähige Grundlage für die Entwicklung eines Richtprojekts mit klar definierten Transformationsprinzipien für das Landolt-Areal.

Der Zeithorizont für die Entwicklung des Areals liegt bei 5-10 Jahren. Das Areal ist ein Entwicklungsschwerpunkt des Kanton Glarus.

#### **Areal Nidau: Start der Testplanung für die Entwicklung der Baulandreserve und erste Mietinteressenten**

Die 16'000 m<sup>2</sup> grosse Baulandreserve wird in den kommenden Jahren mit dem Ziel entwickelt, hochwertige Flächen für die Industrie und die Forschung zur Verfügung zu stellen. Für die Entwicklung wurde eine Facharbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Kantons, der Fachhochschule und

der Wirtschaftsförderung gegründet. Das Objekt soll Teil der sogenannten «Innovationsmeile» zwischen der Fachhochschule und dem Switzerland Innovation Park werden. Beide Institutionen haben bereits Flächenbedarf angemeldet.



Im Rahmen der energetischen Transformation der Bestandesliegenschaft wird im Herbst die erste Etappe der PV-Anlage mit 280 kWp in Betrieb genommen.

2025 ist die energetische Sanierung des Bürotrakts und der Shedhalle vorgesehen, die in diesem Zug mit einer 569 kWp starken PV-Anlage ausgestattet wird.

Erfreulicherweise hat sich der zweitgrösste Mieter im Portfolio seine fast 5'000 m<sup>2</sup> grosse Produktions- und Bürofläche in Nidau für weitere 10 Jahre gesichert. Der neue Mietvertrag läuft bis 2034, mit Option bis 2039.



#### **Uetendorf: Repositionierung und Vollvermietung**

Das Objekt wurde per 1. Oktober 2023 mit einem 100%igen Leerstand übernommen. Per August 2024 konnte die Liegenschaft an drei unterschiedliche Mieter vollvermietet werden. Aktuell werden die Flächen nach einem Wasserschaden saniert und können spätestens per Januar 2025 bezogen werden. Die durchschnittliche Miete liegt bei CHF 103/m<sup>2</sup> p.a. Die Mietvertragslaufzeit beträgt fünf Jahre zzgl. Optionen.

#### **Studen und Lyss: Gewerbeboxen – erste Etappen fertig gestellt**

In Studen und Lyss wurden jeweils die erste Etappe der Gewerbeboxen fertig gestellt und teilweise bereits vermietet. Die Einheiten werden nachhaltig in Holzbauweise mit Schafwollämmung erstellt. Eine Einheit bietet 127 m<sup>2</sup> Fläche auf zwei Ebenen und einem grossen Sektionaltor von 4x5 Metern. Das Angebot zielt auf kleinere Unternehmen ab, die eine oder gleich mehrere Einheiten, die miteinander verbunden werden können, mieten.



Zusätzlich werden 2025 in Lyss und Studen jeweils eine Werkhalle mit rund 1'350 m<sup>2</sup> erstellt, die in bis zu 5 Einheiten unterteilt werden kann. Die Hallen bieten eine Ergänzung zu den kleineren Einheiten der Gewerbeboxen, um die Nachfrage optimaler abdecken zu können.



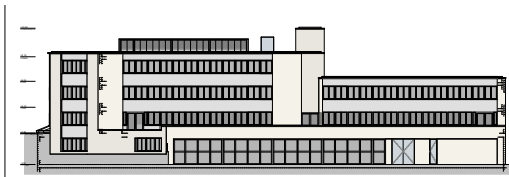
#### **Niederwangen: energetische Sanierung gestartet**

Die Gebäudehüllensanierung Niederwangen ist in vollem Gang und wird noch 2024 abgeschlossen. Mit der Sanierung werden rund 50% an Heizenergie eingespart und die 221 kWp grosse PV-Anlage liefert mehr Strom als vor Ort verbraucht werden kann. Mit der umfassenden Sanierung wird das Objekt mit Baujahr 1985 energetisch auf den neuesten Stand gebracht und entspricht allen ESG Anforderungen.

#### **Wallisellen: Inbetriebnahme PV-Anlage**

Per August 2024 wurde die PV-Anlage in Wallisellen in Betrieb genommen. Die Anlage mit einer Leistung von 217 kWp wird voraussichtlich 183'000 kWh pro Jahr Strom liefern, der grossteils intern verbraucht wird.





#### **Obfelden: Baubewilligung Gebäudehüllensanierung erhalten**

Die Gebäudehülle in Obfelden wird energetisch saniert, damit das Gebäude wieder auf dem neuesten Stand ist. Aktuell laufen die Ausschreibungen und es ist geplant, dass die Sanierung im Frühling 2025 startet. Die PV-Anlage trägt zur Reduktion des externen Strombedarfs bei und vermindert den CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Der PV-Strom wird zu über 90% intern konsumiert werden können.

#### **Burgdorf: Inbetriebnahme PV-Anlage**

In Burgdorf konnte die 224 kWp starke PV-Anlage im Sommer in Betrieb genommen werden. Die Anlage deckt rund 2/3 des gesamten Strombedarfs inklusive Mieterstrom. Da der Strom hauptsächlich tagsüber verbraucht wird, wird ein hoher Eigenverbrauch resultieren und nur wenig ins Netz zurück gespeist werden.



#### **St. Erhard: Anschluss an Fernwärme abgeschlossen**

In St. Erhard konnte zu Beginn des Jahres der Anschluss an die Fernwärme vollzogen werden und somit die alte Ölheizung ausser Betrieb genommen werden.

#### **Ausblick**

Das vergangene Jahr stand ganz im Zeichen der Vorbereitung der erwähnten baulichen Massnahmen. In den kommenden Geschäftsjahren werden die geplanten, bzw. angefangenen Bautätigkeiten weiter umgesetzt. Somit ist das Wachstum von innen nachhaltig gewährleistet. Die Vermietungserfolge des vergangenen Jahres werden sich positiv auf das zukünftige Ergebnis auswirken.

Um das Wachstum der Anlagegruppe weiter vorantreiben zu können, planen wir weitere Transaktionen durchzuführen. Beim Ankauf weiterer Objekte achten wir auf einen guten Mix zwischen Potenzialen für die Zukunft und stabilisierenden Objekten. Ziel ist es, die Investorenbasis zu erweitern und das Portfolio zu erweitern. Zu diesem Zweck werden wir ersten Quartal 2025 eine weitere Kapitalerhöhung durchführen.

Peter Wullschleger  
Präsident des Stiftungsrates

Natalie Fricker  
Geschäftsführerin

## INFORMATIONEN

# ZUR STIFTUNG

---

### Allgemeine Informationen

|                  |                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------|
| Gründungsjahr    | 2020                                                           |
| Anzahl Produkte  | 1 (Anlagegruppe kommerzielle Immobilien Schweiz)               |
| Anlagekategorie  | Kommerzielle Nutzung mit Fokus auf Gewerbe und Industrie «KMU» |
| Region           | Schweiz                                                        |
| Aufsichtsbehörde | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern     |

---

### Stiftungsrat

|               |                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Präsident     | Peter Wullschleger, unabhängiger Stiftungs- und Verwaltungsrat, CEO und Delegierter des VR der Deal Estate AG |
| Vizepräsident | Daniel Lippuner, unabhängiger Stiftungs- und Verwaltungsrat, Managementberatung                               |
| Mitglied      | Prof. Dr. Donato Scognamiglio, unabhängiger Stiftungs- und Verwaltungsrat, VRP IAZI AG                        |

---

### Geschäftsführung

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| REMEX AG | Natalie Fricker, Geschäftsführerin der REMEX Anlagestiftung |
|----------|-------------------------------------------------------------|

---

### Weitere Informationen

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Publikation NAV      | Quartalsweise                           |
| Geschäftsjahr        | 01. Oktober 2023 bis 30. September 2024 |
| Ausschüttungspolitik | ausschüttend                            |
| Valoren Nummer       | 52292811                                |
| ISIN                 | CH0522928115                            |
| Handelsregister Nr.  | CHE-327.484.201                         |



# Anlagegruppe REMNX AST Swiss Commercial ECO



Ipsachstrasse 14, 16, 2560 Nidau



# AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe REMEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO

|                                                           | 30.09.2024    | 30.09.2023    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mietausfallquote                                          | 15.98%        | 12.03%        |
| Fremdfinanzierungsquote                                   | 22.53%        | 32.98%        |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                          | 71.22%        | 65.83%        |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)             | 0.87%         | 0.90%         |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)             | 1.32%         | 1.38%         |
| Eigenkapitalrendite (ROE KGAST)                           | 5.34%         | 6.32%         |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC KGAST)            | 4.39%         | 4.96%         |
| Anlagerendite                                             | 5.46%         | 6.66%         |
| Ausschüttungsrendite                                      | 2.95%         | 2.28%         |
| Ausschüttungsquote                                        | 68.79%        | 50.25%        |
| Nettorendite der fertigen Bauten*                         | 4.52%         | 4.67%         |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)*             | 4.06%         | 3.91%         |
| Bandbreite Diskontierungssatz (real)*                     | 3.73% - 4.43% | 3.60% - 4.60% |
| Restlaufzeit der fixierten Mietverträge in Jahre (WAULT)* | 2.35          | 2.03          |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahre*                | 2.64          | 2.59          |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen*                           | 2.18%         | 2.49%         |
| Cashflow-Rendite*                                         | 4.15%         | 4.69%         |

|                       | 30.09.2024  | 30.09.2023  |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Anzahl Liegenschaften | 12          | 11          |
| Marktwert in CHF      | 138'050'000 | 127'640'000 |
| Anzahl Anleger        | 30          | 24          |

|                                              | 30.09.2024  | 30.09.2023  |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode | 80'469      | 64'499      |
| Soll-Mietzins p.a. in CHF **                 | 9'280'391   | 8'255'471   |
| Ø Miete pro m <sup>2</sup> p. a. in CHF      | 106         | 94          |
| Versicherungswert in CHF                     | 237'497'126 | 208'744'864 |

\* Diese Kennzahl wird freiwillig offengelegt und wird nicht von der Revisionsstelle geprüft

\*\* inkl. Liegenschaften im Bau

Gesamtportfolio nach Marktregionen

|                | Marktwert<br>30.09.2024<br>in CHF | in %          |
|----------------|-----------------------------------|---------------|
| Zürich         | 23'845'000                        | 17.3%         |
| Zentralschweiz | 31'300'000                        | 22.7%         |
| Westschweiz    | 4'050'000                         | 2.9%          |
| Bern           | 78'855'000                        | 57.1%         |
| <b>Total</b>   | <b>138'050'000</b>                | <b>100.0%</b> |

5 grösste Mieter im Portfolio

| Objekt       | Mieter                                  | Anteil Miete am Gesamtportfolio |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Nidau        | Swiss Center for Design and Health AG   | 10.7%                           |
| Nidau        | Presspart AG                            | 9.6%                            |
| Niederwangen | Glory Global Solutions (Switzerland) AG | 8.6%                            |
| Näfels       | Fritz Landolt AG                        | 7.6%                            |
| Burgdorf     | Kolanda-Regina AG                       | 6.7%                            |

# OBJEKTE IM PORTFOLIO

per 30. September 2024

## Bachstrasse 29 8912 Obfelden



|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Baujahr                            | 1990    |
| Nutzung                            | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 5'456   |

## Z.I. d'In-Riaux 35 1728 Rossens



|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr                            | 2009 (2014) |
| Nutzung                            | Gewerbe     |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 1'453       |

## Sägeweg 7 2557 Studen



|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr                            | 2023 / 24 |
| Nutzung                            | Gewerbe   |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | im Bau    |

## Industriering 5/7A 3250 Lyss



|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr                            | 2023 / 24 |
| Nutzung                            | Gewerbe   |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | im Bau    |

**Industriering 8a  
3250 Lyss**



|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Baujahr                | 1973 / 2024 |
| Nutzung                | Büro        |
| Total Mietfläche in m² | 2'834       |

**Buchmattstrasse 4, 4a, 6  
3400 Burgdorf**



|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Baujahr                | 1986 / 2001 |
| Nutzung                | Gewerbe     |
| Total Mietfläche in m² | 9'181       |

**Meriedweg 8  
3172 Niederwangen**



|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Baujahr (Sanierung 2023 geplant) | 1985 / 2024 |
| Nutzung                          | Gewerbe     |
| Total Mietfläche in m²           | 3'670       |

**Bahnhofstrasse / Mühlhäusern  
8752 Näfels**



|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Baujahr                | 1850 - 1995 |
| Nutzung                | Gewerbepark |
| Total Mietfläche in m² | 27'857      |

**Ipsachstrasse 14, 16  
2560 Nidau**



|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr                            | 1963 / 1990 |
| Nutzung                            | Gewerbe     |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 15'037      |

**Widenholzstrasse 1  
8304 Wallisellen**



|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr                            | 1985 / 2020 |
| Nutzung                            | Gewerbe     |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 7'489       |

**Längmatt 3  
6212 St. Erhard**



|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Baujahr (Ersatzneubau 2023)        | 1980    |
| Nutzung                            | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 4'319   |

**Zelgstrasse 79  
3661 Uetendorf**



|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Baujahr                            | 1985 / 1987 / 1993 |
| Nutzung                            | Gewerbe            |
| Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | 3'078              |



# ERFOLGSRECHNUNG

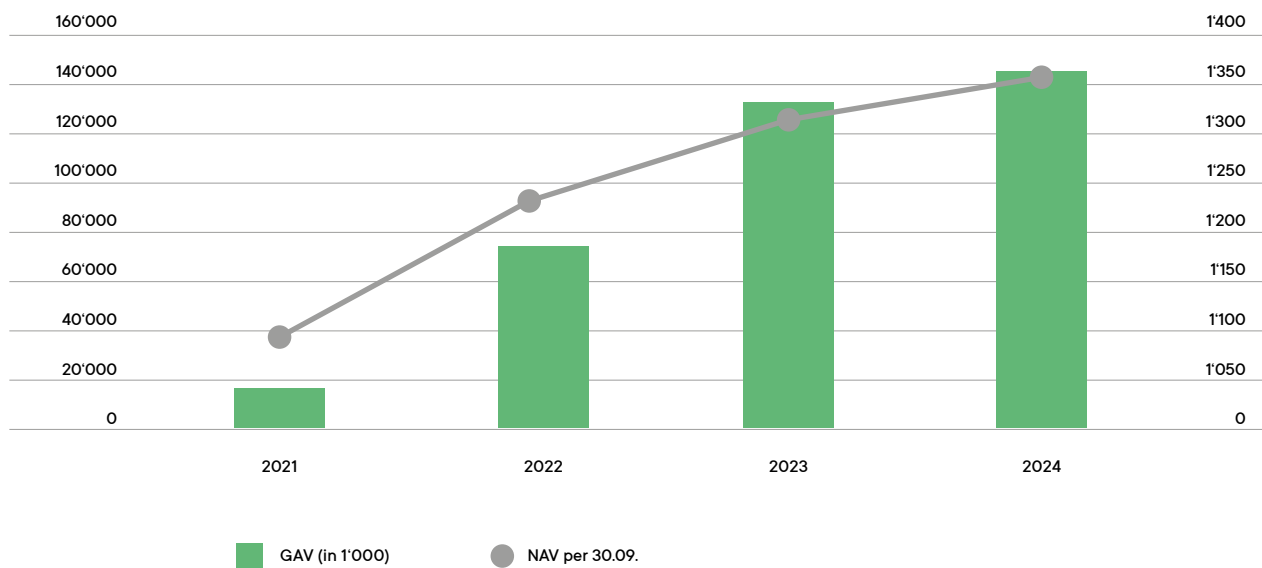
in CHF

|                                                                   | 01.10.2023–30.09.2024 | 01.10.2022–30.09.2023 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Mietertrag Netto</b>                                           | <b>7'141'632</b>      | <b>6'006'834</b>      |
| Soll-Mietertrag (netto): (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten) | 8'620'491             | 6'830'856             |
| Minderertrag Leerstand                                            | -1'288'538            | -770'085              |
| Sanierungsbedingter Leerstand                                     | -120'354              | -49'161               |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen         | -69'754               | -2'450                |
| Mietzinsreduktion                                                 | -213                  | -2'326                |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                                       | <b>-548'290</b>       | <b>-802'453</b>       |
| Instandhaltung                                                    | -528'349              | -782'098              |
| Instandsetzung                                                    | -19'941               | -20'355               |
| <b>Operativer Aufwand</b>                                         | <b>-727'753</b>       | <b>-584'633</b>       |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren                              | 0                     | -65                   |
| Versicherungen                                                    | -274'693              | -155'674              |
| Bewirtschaftungshonorare                                          | -255'165              | -283'681              |
| Vermietungs- und Insertionskosten                                 | -35'001               | -650                  |
| Steuern und Abgaben                                               | -121'613              | -65'113               |
| Übriger operativer Aufwand                                        | -41'281               | -79'450               |
| <b>Ertrag aus Sachanlagen Netto</b>                               | <b>122'226</b>        | <b>0</b>              |
| Ertrag aus Photovoltaikanlagen                                    | 98'733                | 0                     |
| Ertrag aus Arealnetzen                                            | 23'493                | 0                     |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                        | <b>5'987'815</b>      | <b>4'619'748</b>      |
| <b>Sonstige Erträge</b>                                           | <b>189'563</b>        | <b>53'642</b>         |
| Aktivzinsen                                                       | 14'934                | 0                     |
| Übrige Erträge                                                    | 174'629               | 53'642                |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                       | <b>-1'208'156</b>     | <b>-715'404</b>       |
| Hypothekarzinsen                                                  | -1'104'349            | -645'729              |
| Sonstige Passivzinsen                                             | -75                   | -10'532               |
| Baurechtszinsen                                                   | -103'732              | -59'143               |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                         | <b>-1'033'992</b>     | <b>-687'904</b>       |
| Geschäftsführungshonorar                                          | -728'973              | -523'698              |
| Schätzungsaufwand                                                 | -29'864               | -15'000               |
| Revisionsaufwand                                                  | -42'793               | -47'053               |
| Depotbankentschädigung                                            | -28'656               | -24'434               |
| Übriger Verwaltungsaufwand                                        | -176'904              | -70'409               |
| Projektkosten Akquisition                                         | -26'802               | -7'310                |
| <b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>                    | <b>743'976</b>        | <b>580'426</b>        |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen        | 575'369               | 498'742               |
| Ausgabekommission bei Zeichnungen                                 | 58'547                | 56'737                |
| Rücknahmekommission                                               | 197'608               | 65'849                |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen    | -87'548               | -40'902               |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>                            | <b>4'679'206</b>      | <b>3'850'508</b>      |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                        | <b>4'679'206</b>      | <b>3'850'508</b>      |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste                        | 1'868'151             | 1'362'962             |
| Veränderung latente Steuern                                       | -923'000              | -168'000              |
| <b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>                           | <b>5'624'357</b>      | <b>5'045'470</b>      |

Der Stiftungsrat schlägt folgende Verwendung des Erfolges vor:

| in CHF                                     | 01.10.2023 - 30.09.2024 | 01.10.2022-30.09.2023 |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres            | 4'679'206               | 3'850'508             |
| Vortrag des Vorjahres                      | 4'420'263               | 2'504'725             |
| <b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b> | <b>9'099'469</b>        | <b>6'355'233</b>      |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag       | -3'218'760              | -1'934'970            |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>           | <b>5'880'709</b>        | <b>4'420'263</b>      |
| <b>Ermittlung Ausschüttung</b>             |                         |                       |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag       | 3'218'760               | 1'934'970             |
| Anzahl Anteile                             | 80'469                  | 64'499                |
| <b>Ausschüttung pro Anteil</b>             | <b>40.00</b>            | <b>30.00</b>          |
| <b>Ausschüttungsquote</b>                  | <b>68.79%</b>           | <b>50.25%</b>         |

#### Wertentwicklung



# VERMÖGENSRECHNUNG

| in CHF                                                                  | 30.09.2024         | 30.09.2023         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                   | <b>4'199'801</b>   | <b>4'526'287</b>   |
| Flüssige Mittel                                                         | 617'854            | 514'862            |
| Kurzfristige Forderungen                                                | 3'537'258          | 3'916'386          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                                              | 44'689             | 95'039             |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                   | <b>141'148'559</b> | <b>128'838'784</b> |
| Sachanlagen                                                             | 3'098'559          | 1'198'784          |
| Photovoltaikanlagen                                                     | 2'493'398          | 1'198'784          |
| Arealnetze                                                              | 599'850            | 0                  |
| Batterie-Energiespeichersysteme                                         | 5'311              | 0                  |
| Immobilien                                                              | 138'050'000        | 127'640'000        |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte)                                          | 5'840'000          | 6'323'000          |
| Angefangene Bauten (inkl. Land)                                         | 11'605'000         | 8'926'000          |
| Fertige Bauten (inkl. Land)                                             | 120'605'000        | 112'391'000        |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                                   | <b>145'348'360</b> | <b>133'365'071</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                                                     | <b>-36'244'028</b> | <b>-48'509'810</b> |
| ./. Kurzfristige Verbindlichkeiten                                      | -2'861'601         | -4'458'666         |
| ./. Passive Rechnungsabgrenzung                                         | -48'526            | -546'407           |
| ./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite) | -31'100'000        | -42'100'000        |
| ./. Rückstellungen                                                      | -134'901           | -228'737           |
| ./. Latente Steuern                                                     | -2'099'000         | -1'176'000         |
| <b>Nettovermögen</b>                                                    | <b>109'104'332</b> | <b>84'855'261</b>  |

| Ansprüche                                                | 30.09.2024    | 30.09.2023    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                          | Stück         | Stück         |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode | 64'499        | 47'745        |
| Veränderungen im Berichtsjahr                            | 15'970        | 16'754        |
| <b>Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>      | <b>80'469</b> | <b>64'499</b> |

| in CHF                                            |                 |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kapitalwert je Anspruch                           | 1'297.71        | 1'255.91        |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch       | 58.15           | 59.70           |
| <b>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung</b>  | <b>1'355.86</b> | <b>1'315.61</b> |
| Ausschüttung                                      | -40.00          | -30.00          |
| <b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b> | <b>1'315.86</b> | <b>1'285.61</b> |

## Veränderung des Nettovermögens

| in CHF                                           | 30.09.2024         | 30.09.2023        |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres      | 84'855'261         | 58'894'085        |
| Zeichnungen                                      | 24'424'286         | 22'195'789        |
| Rücknahmen                                       | -3'864'602         | -1'280'083        |
| Ausschüttungen                                   | -1'934'970         | 0                 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres                 | 5'624'357          | 5'045'470         |
| <b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b> | <b>109'104'332</b> | <b>84'855'261</b> |

# Stammvermögen REMEX Anlagestiftung



Bahnhofstrasse / Mühlhäusern, 8752 Näfels



# BILANZ

| in CHF                             | 30.09.2024      | 30.09.2023      |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>AKTIVEN</b>                     |                 |                 |
| <b>Umlaufvermögen</b>              |                 |                 |
| Flüssige Mittel                    | 807             | 94              |
| Kurzfristige Forderungen           | 158'097         | 160'375         |
| <b>Umlaufvermögen</b>              | <b>158'904</b>  | <b>160'469</b>  |
| <b>PASSIVEN</b>                    |                 |                 |
| <b>Fremdkapital</b>                |                 |                 |
| ./. Kurzfristige Verbindlichkeiten | -46'290         | -47'302         |
| ./. Passive Rechnungsabgrenzung    | -10'000         | -10'770         |
| <b>Fremdkapital</b>                | <b>-56'290</b>  | <b>-58'072</b>  |
| <b>Stiftungskapital</b>            |                 |                 |
| Widmungsvermögen                   | -100'000        | -100'000        |
| Vortrag                            | -2'397          | -1'462          |
| <b>Stiftungskapital</b>            | <b>-102'397</b> | <b>-101'462</b> |
| <b>Gewinn</b>                      | <b>217</b>      | <b>935</b>      |



# ERFOLGSRECHNUNG

| in CHF                                  | 01.10.2023–30.09.2024 | 01.10.2022–30.09.2023 |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ertrag Anlagegruppen</b>             |                       |                       |
| Verwaltungskommission                   | 61'000                | 62'000                |
| <b>Total Ertrag Anlagegruppen</b>       | <b>61'000</b>         | <b>62'000</b>         |
| <b>Aufwand Anlagegruppen</b>            |                       |                       |
| <b>Personalaufwand</b>                  |                       |                       |
| Stiftungsrat                            | -48'704               | -48'704               |
| <b>Total Personalaufwand</b>            | <b>-48'704</b>        | <b>-48'704</b>        |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>               |                       |                       |
| Revisionsaufwand                        | -9'482                | -10'312               |
| Übriger Verwaltungsaufwand              | -2'597                | -2'049                |
| <b>Total übriger Verwaltungsaufwand</b> | <b>-12'079</b>        | <b>-12'361</b>        |
| <b>Gewinn</b>                           | <b>217</b>            | <b>935</b>            |

# ANHANG

## 1 Rechtsform und Zweck

Die REMNEX Anlagestiftung wurde am 17. Februar 2020 gegründet. Bei der REMNEX Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V. m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Pfäffikon SZ.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

## 2 Führungsorgan

### Mitglieder Stiftungsrat 2023/24

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Peter Wullschleger            | Präsident / Stiftungsrat     |
| Daniel Lippuner               | Vizepräsident / Stiftungsrat |
| Prof. Dr. Donato Scognamiglio | Stiftungsrat                 |

## 3 Beauftragte Unternehmen / Partner

| Tätigkeitsbereich               | Unternehmen                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Geschäftsführung                | REMNEX AG, Pfäffikon SZ<br>Geschäftsführerin Natalie Fricker |
| Vermögensberatung               | REMNEX AG, Pfäffikon SZ                                      |
| Schätzungsexperten              | CBRE AG, Zürich<br>PwC AG, Zürich                            |
| Liegenschaftsbewirtschaftung    | REMNEX AG, Pfäffikon SZ                                      |
| Depotbank                       | Bank J. Safra Sarasin AG, Basel                              |
| Buchhaltung / Steuern           | Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen                           |
| Revisionsstelle                 | KPMG AG, Zürich                                              |
| Aufsichtsbehörde                | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern   |
| Advisory / Portfolio Management | REMNEX AG, Pfäffikon SZ                                      |

## 4 Vollzeitstellen / Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt

Die Anlagestiftung beschäftigt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

## 5 Urkunden, Reglement und Weisungen

|                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|
| Stiftungsurkunde                                                     | 29.01.2020 |
| Statuten                                                             | 17.12.2021 |
| Stiftungsreglement                                                   | 22.09.2020 |
| Organisations- und Geschäftsreglement                                | 29.01.2020 |
| Gebühren- und Kostenreglement                                        | 01.05.2024 |
| Verhaltenskodex «Code of Conduct»                                    | 02.01.2023 |
| Weisung zum internen Kontrollsystem, Risikomanagement und Compliance | 29.01.2020 |
| Prospekt                                                             | 01.05.2024 |
| Anlagerichtlinien Anlagegruppe Immobilien Schweiz                    | 29.01.2020 |
| Aktivierungsrichtlinien Photovoltaikanlagen und Arealnetze           | 09.08.2023 |

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden folgende Änderungen an den Dokumenten der REMNEX Anlagestiftung vorgenommen:

### 5.1 Änderung Gebührenreglement

Am 01.05.2024 beauftragte der Stiftungsrat mittels unterzeichnetem Zirkularbeschluss die Änderung des Gebührenreglements und des Prospektes hinsichtlich Entschädigung Bautreuhand (Baukommission) und die Information an die OAK und die Veröffentlichung auf der Homepage der REMNEX.

#### 5.1.1 Änderungen Prospekt der Anlagegruppe

##### Art. 10.5 Baukommission

Als Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten erhält die REMNEX AG für ihre Dienstleistungen eine Entschädigung von max. 6.00% zzgl. allfälliger MWST. Je nach Komplexität des Projektes kommt ein abgestufter Prozentsatz zur Anwendung. Die Berechnung erfolgt auf Basis der jeweiligen Gesamtbaukosten netto.

#### 5.1.2 Änderung Gebührenreglement über die Entschädigung (Bautreuhand)

##### Art. 3.3 Baukommission

Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten durch die geschäftsführende und die beratende Gesellschaft wird der Anlagegruppe eine Baukommission von max. 6.00% zzgl. allfälliger MWST belastet. Je nach Komplexität des Projektes kommt ein abgestufter Prozentsatz zur Anwendung. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gesamtbaukosten netto.

## 6 Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance

Die REMNEX Anlagestiftung verfügt über ein internes Risikomanagement- und Kontrollsystem. Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Er hat eine Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance erlassen.

Die Compliance wird durch die REMNEX AG wahrgenommen. Sie überprüft die Effektivität des IKS und die Einhaltung der gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften in enger Zusammenarbeit mit der Huwiler Treuhand AG und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

## 7 Integrität und Loyalität

Die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen wurden durch den Stiftungsrat sichergestellt.

## 8 Angewendete Rechnungslegungsgrundsätze

### 8.1 Rechnungslegungsstandard

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

### 8.2 Bewertungsgrundsätze

Grundsätzlich werden die aktuellen Werte (im Wesentlichen die Marktwerte) verwendet. Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken sind zum Nominalwert bilanziert. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

### 8.3 Bestandsliegenschaften

Sämtliche Liegenschaften werden jährlich durch den Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet. Die Bewertung basiert auf der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

### 8.4 Umnutzungs- und Neubauprojekte

Umnutzungs- und Neubauprojekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Umnutzungs- und Neubauprojekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

### 8.5 Diskontierungszinssatz

Der Diskontierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt.

### 8.6 Liquidationssteuern

Diese Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden. Alle Rückstellungen werden pro Liegenschaft berechnet. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Verluste wurden innerkommunal und innerkantonal verrechnet. Auf eine interkantonale Verlustverrechnung wird hingegen verzichtet. Die Handänderungssteuern werden nur soweit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind.



## 9 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

### 9.1 Stammvermögen

#### 9.1.1 Erfolgsrechnung

##### Stiftungsrat

Die Position umfasst ausschliesslich Stiftungsratshonorare.

### 9.2 Anlagegruppe

#### 9.2.1 Bilanz – Immobilien

Die beiden Liegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Lyss Industriering 5/7a wurden infolge Abbruchs und Neubau als angefangene Bauten umklassiert. Die Position Bauland umfasst das Entwicklungsland der Liegenschaft Nidau, Ipsachstrasse 14/16.

#### 9.2.2 Bilanz – kurzfristige Verbindlichkeiten

Diese Positionen umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber Mietern.

#### 9.2.3 Bilanz – Sachanlagen

Die Position umfasst Photovoltaikanlagen, Arealnetze und Batterieenergiespeichersysteme. Die Anlagen werden zu Gestehungskosten aktiviert und abgeschrieben und sind somit nicht Teil der Marktwerte der Liegenschaften.

Grund hierfür ist, dass nicht alle Kantone die Aktivierung der Photovoltaikanlagen als Immobilien bei der GGST akzeptieren, und somit wird die Aktivierung bei den Sachanlagen im Anlagevermögen vorgenommen.

In der Bilanz werden die Photovoltaikanlagen und Arealnetze in einer einzigen Position Photovoltaikanlagen» resp. «Arealnetze» ausgewiesen. Die Aufteilung in Photovoltaikanlagen/Arealnetze, Abschreibungen und Photovoltaikanlagen/Arealnetze im Bau ist in Anbetracht des Anteils der Photovoltaikanlagen/Arealnetze an der Bilanzsumme nicht notwendig.

Die Abschreibungsdauer wird auf die Dauer der Produktgarantie der PV-Anlage/Arealnetze abgestimmt. Die Abschreibungsdauern werden alle fünf Jahre neu überprüft und eine allfällige Verlängerung in Abstimmung mit den geltenden Industriestandards definiert.

Die Erträge und Aufwände aus der Stromproduktion werden auf einem separaten Ertrags-/Aufwandkonto verbucht. Auf diese Weise sind alle im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage/Arealnetz entstandenen Kosten separat ersichtlich.

### Übersicht in Betrieb genommene PV-Anlagen im Geschäftsjahr 2023/2024 <sup>1</sup>

| Projekt                      | Inbetriebnahme               | Leistung kWp |
|------------------------------|------------------------------|--------------|
| Gewerbebox 1, Lyss           | 2024                         | 107          |
| Gewerbebox 3, Lyss           | 2024                         | 108          |
| Gewerbebox 1, Studen         | 2024                         | 97           |
| Buchmattstrasse 4, Burgdorf  | 2024                         | 132          |
| Buchmattstrasse 4a, Burgdorf | 2024                         | 92           |
| Wattefabrik, Näfels          | 2024                         | 282          |
| FASA&EVA, Näfels             | 2024                         | 291          |
| Widenholz, Wallisellen       | 2024                         | 217          |
| Mikron Areal, Nidau          | Im Bau / Fertigstellung 2024 | 280          |
| Meriedweg Niederwangen       | Im Bau / Fertigstellung 2024 | 221          |

#### 9.2.4 Erfolgsrechnung – Übriger Verwaltungsaufwand

Im Konto übriger Verwaltungsaufwand werden die Kosten des Stammvermögens und der Anlagegruppe (Entschädigung Stiftungsrat, Schätzungs- und Revisionsaufwand, HR-Einträge, Bankspesen, Rundungsdifferenzen MWST und Erstellung Geschäftsbericht) eingebucht.

## 10 Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2023/24 erfolgte keine Sacheinlage.

## 11 Hypotheken nach Fälligkeiten

| Laufzeit von                                      | Laufzeit bis | Zinssatz | Betrag<br>in CHF  |
|---------------------------------------------------|--------------|----------|-------------------|
| <b>Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)</b>       |              |          |                   |
| 27.09.2024                                        | 26.09.2025   | 1.65%    | 11'100'000        |
| <b>Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)</b> |              |          | <b>11'100'000</b> |
| <b>Langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr)</b>        |              |          |                   |
| 28.03.2023                                        | 28.03.2028   | 2.47%    | 20'000'000        |
| <b>Total langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr)</b>  |              |          | <b>20'000'000</b> |

<sup>1</sup> Die Angaben in der Übersicht werden nicht von der Revisionsstelle geprüft.

## 12 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

|                                             | 30.09.2024<br>in CHF |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Verkehrswert Grundstücke und Gebäude        | 138'050'000          |
| Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe | 105'475'000          |
| Versicherungswert                           | 237'497'126          |

## 13 Ausserbilanzgeschäfte

### 13.1 Nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen auf Grund von angefangenen Bauten (Neubauten, Sanierungen und Projekten) in Höhe von Total CHF 3.5 Mio.

Per Ende Berichtsjahr bestanden keine weiteren nicht-bilanzierten Verpflichtungen oder Eventualverpflichtungen.

### 13.2 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

## 14 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerestriktionen bzgl. Anteil Maximalwert von 15.0% einer Liegenschaft am Gesamtportfolio sind noch nicht eingehalten. Die Anlagerestriktionen kommen fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden. Aktuell weichen zwei Liegenschaften (Näfels, Mühlhäusern und Nidau, Ipsachstrasse 14, 16) vom Maximalwert von 15.0% ab.

| Liegenschaft                    | Anteil an Portfolio | Maximalwert |
|---------------------------------|---------------------|-------------|
| Obfelden, Bachstrasse 29        | 6.3%                | 15.0%       |
| Rossens, Z.I. d'In Riaux 35     | 2.9%                | 15.0%       |
| Studen, Sägeweg 35              | 3.3%                | 15.0%       |
| Lyss, Industriering 5&7a        | 5.2%                | 15.0%       |
| Lyss, Industriering 8a          | 3.1%                | 15.0%       |
| Burgdorf, Buchmattstrasse 4&4a  | 12.9%               | 15.0%       |
| Näfels, Mühlhäusern             | 18.2%               | 15.0%       |
| Niederwangen, Meriedweg 8       | 4.8%                | 15.0%       |
| Wallisellen, Widenmattstrasse 1 | 10.9%               | 15.0%       |
| St. Erhard, Längmatt 3          | 4.5%                | 15.0%       |
| Uetendorf, Zelgstrasse 79       | 2.1%                | 15.0%       |
| Nidau, Ipsachstrasse 14,16      | 25.8%               | 15.0%       |

Die Anlagerestriktionen bzgl. Fremdfinanzierungsquote von 33.3% wurde im Zeitraum April – September temporär überschritten.

## 15 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement wurden der Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Commercial ECO folgende Gebühren belastet:

| Gebühr                                                           | Belasteter Satz | Maximal Satz |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Vermögensberatungsgebühr                                         | 0.5%            | 0.5%         |
| Liegenschaftsverwaltung (Basis: Jahres-Brutto-Ist-Mieteinnahmen) | 3.6%            | 5.0%         |
| Baumanagementfee                                                 | 3.6%            | 6.0%         |
| Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis)                  | 1.5%            | 1.0% - 1.5%  |
| Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger           | 0.2%            | 2.0%         |

## 16 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen und Rückerstattungen

Im Berichtsjahr wurden keine Rückerstattungen erbracht oder erhalten. Gebühren und Entschädigungen wurden gemäss obenstehender Aufstellung erbracht. Der Vertriebsträger (Bank) kann seine Kosten separat dem Investoren verrechnen.

## 17 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine wesentlichen laufenden Rechtsverfahren.

18 Objekt-Inventar per 30. September 2024

| PLZ / Ort                     | Adresse                      | Kanton |
|-------------------------------|------------------------------|--------|
| Bestandesliegenschaften       |                              |        |
| 8912 Obfelden                 | Bachstrasse 29               | ZH     |
| 1728 Rossens                  | Rossens, Z.I. In Riaux 35    | FR     |
| 2557 Studen                   | Sägeweg 7                    | BE     |
| 3250 Lyss                     | Industriering 5/7a           | BE     |
| 3250 Lyss                     | Industriering 8a             | BE     |
| 3400 Burgdorf                 | Buchmattstrasse 4-6          | BE     |
| 8752 Näfels                   | Bahnhofstrasse / Mühlhäusern | GL     |
| 3172 Niederwangen bei Bern    | Meriedweg 8                  | BE     |
| 8304 Wallisellen              | Widenholzstrasse 1           | ZH     |
| 6212 St. Erhard               | Längmatt 3                   | LU     |
| 3661 Uetendorf                | Zelgstrasse 79               | BE     |
| 2560 Nidau                    | Ipsachstrasse 14, 16         | BE     |
| 2560 Nidau                    | Ipsachstrasse 14, 16         | BE     |
| Total Bestandesliegenschaften |                              |        |



| Nutzung     | Eigentumsübertragung | Eigentumsform  | Baujahr       |
|-------------|----------------------|----------------|---------------|
| Gewerbe     | 06.11.2020           | Alleineigentum | 1990          |
| Gewerbe     | 31.03.2021           | Alleineigentum | 2009          |
| Bauprojekt  | 01.01.2022           | Alleineigentum | 2024/2025     |
| Bauprojekt  | 03.01.2022           | Alleineigentum | 2024/2025     |
| Büro        | 01.03.2022           | Alleineigentum | 1973          |
| Gewerbepark | 01.04.2022           | Alleineigentum | 1986/2001     |
| Gewerbepark | 30.06.2022           | Alleineigentum | ca. 1850-1995 |
| Gewerbe     | 30.06.2022           | Baurecht       | 1985/2025     |
| Gewerbe     | 01.04.2023           | Alleineigentum | 1985          |
| Gewerbe     | 01.12.2022           | Baurecht       | 1980          |
| Gewerbe     | 01.10.2023           | Baurecht       | 1985          |
| Gewerbepark | 01.04.2023           | Alleineigentum | 1963/1990     |
| Bauland     | 01.04.2023           | Alleineigentum |               |

## 19 Bericht des Schätzungsexperten



CBRE (Zürich) AG  
 Bäregasse 29  
 CH-8001 Zürich  
 Tel +41 (0) 44 226 30  
 Fax +41 (0) 44 226 30  
 www.cbre.com

### **BEWERTUNGSTESTAT**

#### **Auftrag**

REMNEX Anlagestiftung hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung in deutscher Sprache für die 12 Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30.09.2024. Die Marktwerte werden grundsätzlich einzeln, d.h. auf Liegenschaftsebene, innerhalb des Gesamtportfolios ermittelt. Der Gesamtwert des Portfolios ergibt sich folglich aus der Summe der zu schätzenden Einzelwerte.

#### **Bewertungsstandards**

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

#### **Bewertungsmethode**

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cash Flow-Methode (DCF) geschätzt.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Ausgehend von den

erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden für die Dauer von 10 Jahren die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Kosten aufgrund Leerstand und Mietausfälle, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Berechnung des Restwertes ab dem elften Jahr kommt eine statische Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Exit-Cash Flows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird dabei auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Für die „angefangenen Bauten“ kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Basis bildet dabei die Projektbewertung per Fertigstellung. Noch anfallende Gestehungskosten und Risikomargen, Finanzierungskosten sowie die erst später fliessenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum werden dabei gemäss Zeithorizont berücksichtigt.

#### Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 auf **CHF 138'050'000** und im Detail wie folgt ein:

| Kennzahl                                             | 30.09.2024      |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Marktwert                                            | CHF 138'050'000 |
| Anzahl bewertete Liegenschaften                      | 12              |
| Marktwertgewichtete Bruttorendite (J1)               | 6.97%           |
| Marktwertgewichtete Nettorendite (J1)                | 4.21%           |
| Marktwertgewichteter Kapitalisierungszinssatz (real) | 4.06%           |

#### Kommentar des Schätzungsexperten zur Wertentwicklung

Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB (Schweizerische Nationalbank) im Juni 2022 erstmals die Leitzinsen nach Jahren der Negativzinspolitik an. Der Schweizerische Immobilienmarkt zeigte sich grundsätzlich resilient. Jedoch war im Marktumfeld eine zunehmend selektivere Nachfrage von Investoren zu beobachten.

Per Stichtag 30.09.2024 steht der Leitzins bei 1.00% (nach drei erfolgten Senkungen im Jahr 2024 um jeweils 25 Basispunkte). Die Zinslandschaft hat einen signifikanten Einfluss auf die Immobilienmärkte. Möglicherweise werden Alternativenanlagen zu Immobilien- relativ gesehen – weniger attraktiv, und Finanzierungskosten für Immobilien können sinken. Dies kann zu einer höheren Zahlungsbereitschaft im Immobilienmarkt führen, welche sich jedoch durch das träge Verhalten am Immobilienmarkt auch erst verzögert, zeigen kann.

Zusätzlich beeinflussen Faktoren wie steigende Baukosten und erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Daher ist es wahrscheinlich, dass sich die positiven Effekte der Zinssenkungen nicht sofort und gleichmäßig auf alle Immobilien erstrecken, sondern nur selektiv und zeitverzögert sichtbar werden. Infolgedessen sind Wertbewegungen innerhalb eines Portfolios nicht zwangsläufig synchron.

#### Erhöhte Marktvolatilität

Wir weisen Sie auf den derzeitigen weltweiten Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) hin, der das Potenzial für negative Kapitalwertbewegungen und eine erhöhte Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Kredit- und Investitionsentscheidungen sollten diese erhöhte Volatilität und das Potenzial für sich verschlechternde Marktbedingungen widerspiegeln.

Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überwachen, da wir weiterhin beobachten, wie die Märkte auf sich entwickelnde Ereignisse reagieren.

#### **Überlegungen zur Nachhaltigkeit**

Wo immer es angebracht ist, sind Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes. Unter "Nachhaltigkeit" versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Unternehmensverantwortung, die sich auf die Bewertung eines Vermögenswerts auswirken können oder tatsächlich auswirken. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können. Dazu gehören wichtige Umweltrisiken wie Hochwasser, Energieeffizienz und Klima ebenso wie Fragen der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Erwägungen sowie die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit kann sich auf den Wert eines Vermögenswerts auswirken. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wertrelevante Auswirkungen der Nachhaltigkeit vorhanden sind, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften der REMNEX Anlagestiftung ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar für REMNEX Anlagestiftung den Umsatz von 10% von CBRE (Zürich) AG nicht übersteigt.

Zürich, 1. Oktober 2024



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com



Julian SLICKERS, MRICS  
Director  
RICS Registered Valuer

T: +41 61 204 40 60

E: julian.slickers@cbre.com

## 20 Bericht der Revisionsstelle



**KPMG AG**  
 Badenerstrasse 172  
 Postfach  
 CH-8036 Zürich  
  
 +41 58 249 31 31  
 kpmg.ch

### Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der REMEX Anlagestiftung, Pfäffikon SZ

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der REMEX Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seite 15, jeweils die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST Richtlinie 1, sowie Seiten 20 - 35), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

##### 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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

##### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht 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.

© 2024 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EFMD EQUIS EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen


**REMNEX Anlagestiftung,  
Präffikon SZ**

Bericht der Revisionsstelle an die  
Anlegerversammlung zur  
Jahresrechnung

**Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung**

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat 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 Revisionsstelle 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 der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung 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 Stiftungsrat unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

**Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich,





**REM NEX Anlagestiftung,  
Pfäffikon SZ**  
Bericht der Revisionsstelle an die  
Anlegerversammlung zur  
Jahresrechnung

soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jakub Pesek  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Stamm  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. November 2024

# IMPRESSUM

## Herausgeber

REMNEX Anlagestiftung  
Huobstrasse 16, 8808 Pfäffikon SZ  
T +41 58 286 3899  
info@remnex.ch

www.remnex.ch  
Valoren-Nr. 52292811  
ISIN CH0522928115

## Auflage

Dieser Geschäftsbericht ist nur in elektronischer Form verfügbar und kann unter [www.remnex.ch/de/medien/download-center](http://www.remnex.ch/de/medien/download-center) eingesehen und heruntergeladen werden.

## Disclaimer

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, welche die REMNEX Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. Die REMNEX Anlagestiftung übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.



**REM**NEX

Anlagestiftung

REMEX Anlagestiftung

Huobstrasse 16

8808 Pfäffikon

T +41 58 286 38 99

[info@remnex.ch](mailto:info@remnex.ch)

[www.remnex.ch](http://www.remnex.ch)

Valoren-Nr. 52292811

ISIN CH0522928115