

GESCHÄFTSBERICHT 2024/25

per 30. September 2025



REMNEX
Anlagestiftung

SCHLÜSSELZAHLEN

4.70%

Anlagerendite

4.44%

ROE

3.78%

ROIC

68.47%

EBIT-Marge

23.90%

Fremdfinanzierungsquote

1 377.72

NAV (CHF)

10.96%

Leerstand

100

Miete pro m² (CHF)*

3.28

Restlaufzeit der Mietverträge
(Jahre)*

4.22%

Durchschnittlicher
Diskontsatz real*

0.87%

TER_{ISA} GAV

1.23%

TER_{ISA} NAV

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

| | |
|---|---------------|
| Schlüsselzahlen | 2 |
| Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführerin | 4 |
| Kurzbericht | 4 |
| Wirtschaftliches Umfeld | 6 |
| Immobilienmarkt | 6 |
| Entwicklung REMNEX | 8 |
| Nachhaltigkeit | 8 |
| Portfolio, Neubau- und Sanierungstätigkeit | 10 |
| Ausblick | 15 |
| Information zur Stiftung | 16 |
| ANLAGEGRUPPE REMNEX AST SWISS COMMERCIAL ECO | 17 |
| Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen | 18 |
| Objekte im Portfolio | 20 |
| Erfolgsrechnung | 24 |
| Vermögensrechnung | 26 |
| STAMMVERMÖGEN REMNEX ANLAGESTIFTUNG | 27 |
| Bilanz | 28 |
| Erfolgsrechnung | 29 |
| Anhang | 30 |
| Objekt-Inventar | 38 |
| Bericht des Schätzungsexperten | 40 |
| Bericht der Revisionsstelle | 45 |
| Impressum | 48 |

BERICHT

DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Kurzbericht

Das laufende Geschäftsjahr stand für die REMNEX Anlagestiftung ganz im Zeichen von Dynamik, Wachstum und strategischer Expansion. Die anhaltend hohe Nachfrage institutioneller Anlegerinnen und Anleger nach renditestarken Immobilienanlagen – auch im Segment Gewerbe und Industrie – führte zu einem kräftigen Mittelzufluss. Insgesamt konnten über CHF 75 Mio. an Neugeldern erfolgreich emittiert werden.

Mit diesen Mitteln wurden zwei attraktive Liegenschaften in Arbon und Dietikon erworben – mit einem Marktwert von insgesamt CHF 62.5 Mio. Damit umfasst das Portfolio neu 14 Objekte mit einem Gesamtwert von CHF 209.2 Mio. und einer vermietbaren Fläche von rund 143'000 m². Der Sollmietzins stieg um beeindruckende 50% auf CHF 14.1 Mio. pro Jahr, bei einer durchschnittlichen Miete von CHF 100/m² p.a. – ein deutlicher Beleg für das erfolgreiche Wachstum und die hohe Nachfrage nach REMNEX-Immobilien.

Das Geschäftsjahr verlief sehr erfreulich und bestätigt die solide Ertragskraft des Portfolios. Mit einer Nettorendite der fertigen Bauten von 4.74% (Vorjahr 4.52%) konnte die Performance weiter gesteigert werden. Die Anlagerendite liegt bei 4.70%, die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) bei 3.78% und die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 4.44%. Die EBIT-Marge liegt bei 68.47% und die Cashflow-Rendite bei 3.89%.

Der Portfoliowert konnte im Berichtsjahr um CHF 71.1 Mio. (+52%) gesteigert werden – davon entfallen CHF 62.5 Mio. auf Zukäufe und CHF 8.7 Mio. auf Bewertungserfolge, die hauptsächlich aus erfolgreichen Sanierungen und Vermietungen resultieren.

Der reale Diskontierungszinssatz liegt mit durchschnittlich 4.22% (VJ: 4.06%) weiterhin auf einem nachhaltigem Niveau. Die Ausschüttung bleibt unverändert und unterstreicht die Verlässlichkeit und Kontinuität der Ausschüttungspolitik.

«REMNEX bleibt auf Kurs – mit einer Strategie, die auf drei starken Säulen ruht: Stabilität, Nachhaltigkeit und Zukunftsentwicklung.

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von Wachstum, Dynamik und aktiver Portfolioentwicklung – mit klaren Erfolgen bei Vermietung und Stabilisierung der Bestände.»

Dank aktivem Asset Management erzielte REMNEX im Berichtsjahr Vermietungserfolge von CHF 1.7 Mio., was

13% des Portfolios entspricht. Diese Vermietungen stärken die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge, erhöhen die Ertragsstabilität und belegen die hohe Attraktivität der REMNEX-Objekte.

Von den 14 Liegenschaften befinden sich zwei im Bau und zwei weitere in umfassender Gebäudehüllensanierung; ein weiteres Sanierungsprojekt ist für das Frühjahr 2026 geplant. Die Entwicklung des Areals in Näfels wurde erfolgreich weitergeführt und tritt im kommenden Jahr in die Richtplanphase ein.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzte REMNEX ein starkes Zeichen: Der Ausbau der Photovoltaikanlagen wurde weiter forciert. Aktuell sind 1978 kWp in Betrieb, 55 kWp im Bau und weitere 3 617 kWp in Planung. In Lyss entsteht zudem der erste Batteriespeicher mit einer Nennenergie von 10 MWh, dessen Inbetriebnahme 2026 vorgesehen ist – ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu einem energieeffizienten und CO₂-optimierten Portfolio.

Wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft und sind überzeugt, dass REMNEX auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiter nachhaltig wachsen wird.



Peter Wullschleger
Präsident des Stiftungsrates



Natalie Fricker
Geschäftsführerin

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Erfreulicherweise ist der PMI als Frühindikator der Konjunkturentwicklung im August 2025 auf 49,0 Punkte gestiegen und notierte damit auf dem höchsten Stand seit längerer Zeit. Im September fiel der Index allerdings wieder auf 46,3 Punkte und blieb damit klar unter der Wachstumsschwelle. Sowohl die Produktion als auch die Einkaufsmenge bewegten sich weiterhin in der Nähe des neutralen Bereichs. Trotz der leichten Erholung im Sommer ist es daher noch zu früh, von einer nachhaltigen Belebung des Industriesektors zu sprechen.

Im Dienstleistungssektor zeigte sich hingegen eine deutlich positivere Entwicklung: Nach einem Rückgang im Sommer stieg der PMI im September 2025 auf 51,3 Punkte (August: 43,9 Punkte) und überschritt damit wieder die Wachstumsschwelle. Im Dreimonatsdurchschnitt liegt der Dienstleistungs-PMI nur knapp über dem neutralen Bereich, was auf ein moderates, aber insgesamt stabiles Wachstum im tertiären Sektor hindeutet.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) beliess an ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 25. September 2025 den Leitzins unverändert bei 0,0%. Bereits im Juni hatte sie den Zinssatz um 25 Basispunkte gesenkt, nachdem der Inflationsdruck weiter nachgelassen hatte. Die SNB betonte erneut ihre Bereitschaft, bei Bedarf am Devisenmarkt zu intervenieren, um übermässige Frankenaufwertungen zu verhindern. Damit bleibt das geldpolitische Umfeld für Unternehmen und Investoren weiterhin günstig, auch wenn sich die wirtschaftlichen Aussichten eingetrübt haben.

Die Inflation verharrt in der Schweiz auf einem sehr tiefen Niveau. Im September 2025 sank der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) um 0,2% gegenüber dem Vormonat, während die Jahresinflation ebenso lediglich 0,2% betrug. Damit liegt die Teuerung innerhalb des von der SNB angestrebten Zielbands von 0,0% bis 2,0%. Der nachlassende Preisauftrieb ist in erster Linie auf tiefere Importpreise infolge des starken Frankens zurückzuführen, während die Kosten für inländische Güter und Dienstleistungen, insbesondere Wohnungsmieten, weiterhin leicht zulegten.

Insgesamt zeichnet sich damit ein gemischtes Bild ab: Während der Dienstleistungssektor wieder auf moderatem Wachstumskurs ist, bleibt die Industrie durch die schwache Auslandsnachfrage und die anhaltende Unsicherheit im globalen Umfeld belastet. Das stabile Preisniveau und die lockere Geldpolitik bieten jedoch weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die Schweizer Wirtschaft.

Immobilienmarkt

Die rückläufige Inflation und die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank führten im Berichtsjahr zu einer erhöhten Attraktivität von Immobilienanlagen. Dies resultierte in deutlichen Kapitalzuflüssen in den direkten sowie indirekten Immobilienmarkt. Die Nachfrage seitens institutionelle Investoren nach indirekten Immobilienanlagen nahm besonders zu und bot den Anlagevehikeln die Möglichkeit, erfolgreich neues Kapital aufzunehmen. Immobilienanlagestiftungen standen bei den Vorsorgeeinrichtungen besonders im Fokus. In den ersten drei Quartalen konnten Kapitalerhöhungen im Umfang von deutlich über CHF 1 Mrd. erfolgreich abgeschlossen werden.

Das attraktive Umfeld für indirekte Immobilienanlagen zeigt sich auch in der Entwicklung der relevanten Indizes. Sowohl der SWIIT, der REAL als auch der KGAST Immo-Index verzeichneten per 30. September 2025 eine positive Performance. Die anhaltende Dynamik im Markt für indirekte Immobilienanlagen führte dabei bei allen drei Indizes zu neuen 52-Wochen-Höchstständen.

Der Ausblick für indirekte Immobilienanlagen bleibt positiv. Die Kombination aus attraktiven Marktbedingungen, anhaltend hoher Nachfrage und der Möglichkeit weiterer Zinssenkungen spricht für eine Fortsetzung der positiven Entwicklung. Für das vierte Quartal sind zusätzliche Öffnungen von Anlagegruppen sowie weitere Kapitalerhöhungen angekündigt.

ENTWICKLUNG REMNEX

Nachhaltigkeit

Die REMNEX Anlagestiftung blickt auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr 2024 zurück, das im Zeichen der konsequenten Umsetzung nachhaltiger Massnahmen im Bestandsportfolio stand. Mit einem klaren Fokus auf Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft und erneuerbare Energien verfolgt REMNEX das Ziel, das gesamte Immobilienportfolio schrittweise zu dekarbonisieren und bis 2050 CO₂-neutral zu betreiben.

«Mit einem klaren Fokus auf Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft und erneuerbare Energien verfolgt REMNEX das Ziel, das gesamte Immobilienportfolio schrittweise zu dekarbonisieren und bis 2050 CO₂-neutral zu betreiben.»

Im Berichtsjahr wurde der Ausbau der Photovoltaikanlagen weiter vorangetrieben. Insgesamt sind 1978 kWp bereits in Betrieb, 55 kWp im Bau und weitere 3 617 kWp in Planung. In Lyss entsteht zudem der erste Batteriespeicher mit einer Nennenergie von 10 MWh, dessen Baubewilligung bereits vorliegt. Die Inbetriebnahme ist für 2026 vorgesehen. Durch diese Investitionen konnte 2024 eine Gesamtproduktion von rund 880 MWh grünem Strom erzielt und 195 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden.

Die durchschnittliche Energieintensität des Portfolios liegt mit 81 kWh/m² Jahr deutlich unter dem REIDA-Branchendurchschnitt (95 kWh/m²), die Emissionsintensität mit 9,2 kg CO₂-e/m² Jahr ebenfalls klar darunter. Erdöl als Energieträger wurde nahezu vollständig eliminiert; Gas- und Fernwärmesysteme werden schrittweise durch nachhaltige Alternativen ersetzt. Zahlreiche Sanierungen – etwa in Niederwangen, Lyss IR8 oder St. Erhard – führten zu messbaren Effizienzsteigerungen und reduzierten Betriebskosten.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der REMNEX basiert auf drei Säulen:

Environment: Umsetzung des Net-Zero-Carbon-Plans, vollständige Erhebung des PV-Potenzials, Einsatz nachhaltiger Baumaterialien, Einführung standardisierter Green-Lease-Klauseln.

Social: Förderung lokaler Lieferketten, faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und bezahlbare Mietflächen für lokale KMU.

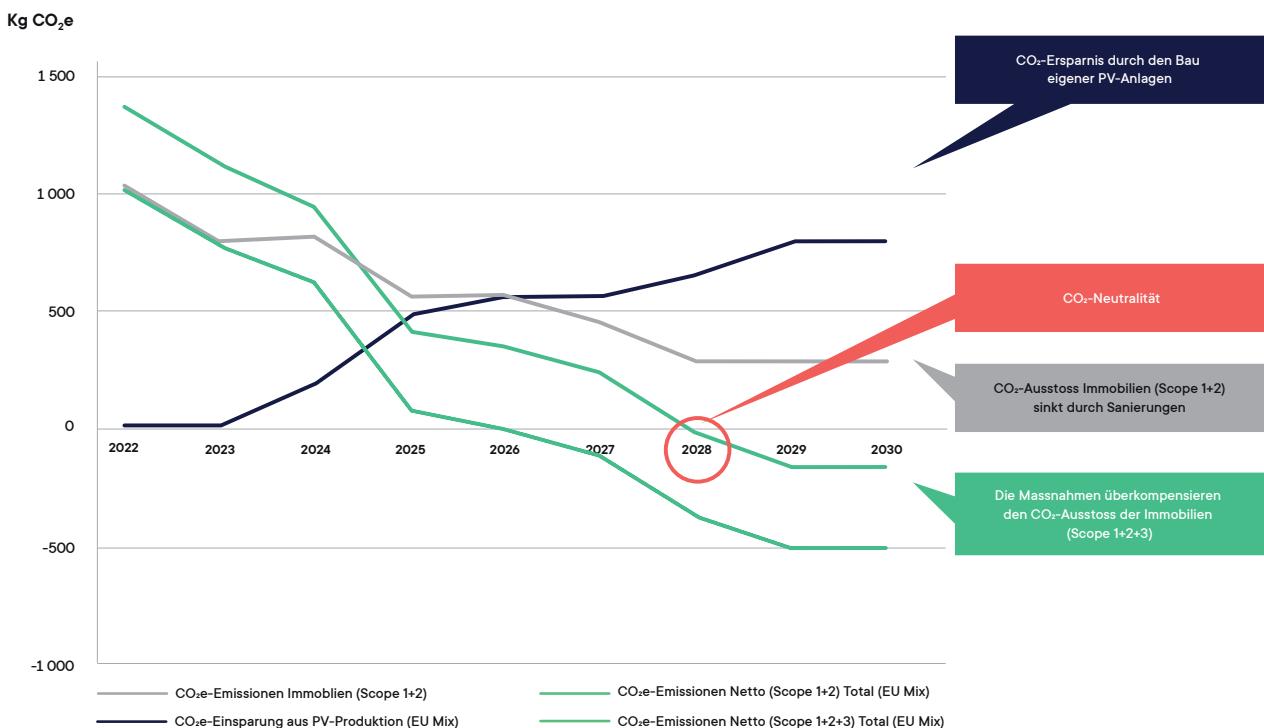
Governance: strenge Aufsicht durch den Stiftungsrat, verbindliches internes Kontrollsysteem und transparente ESG-Berichterstattung nach KGAST- und OAK-BV-Standards.

REMNEX setzt auf Datentransparenz und Effizienz in den ESG-Prozessen. Die Teilnahme an GRESB und die Anwendung der REIDA-Methode stärken die Vergleichbarkeit im Markt. Das einheitliche ERP-System ermöglicht eine präzise Datenerfassung über alle Bewirtschaftungsebenen hinweg. Durch die Eigenleistung im Asset- und Property-Management bleibt die Nähe zur Mieterschaft hoch, was eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung fördert.

Auch im Lieferantenmanagement wird Nachhaltigkeit aktiv gelebt: Über die Hälfte der Ausgaben entfällt auf regionale KMU. Investitionsentscheidungen werden systematisch auf ökologische, soziale und ökonomische Kriterien geprüft. Mit der Erweiterung im Bereich Bau und Entwicklung stärkt REMNEX zudem seine Kompetenzen in Projektentwicklung und Bau-treuhand, um den Transformationsprozess im Bestand gezielt voranzutreiben

Der CO₂-Absenkpfad zeigt, dass das aktuelle Portfolio – unter Umsetzung der geplanten Massnahmen – bereits bis 2028 CO₂-neutral betrieben werden könnte. Für 2025/26 sind weitere Projekte vorgesehen: Fassaden- und Gebäudehüllensanierungen in Obfelden und Nidau, die letzte Bauetappe der Gewerbehallen in Lyss und Studen sowie zusätzliche PV-Installationen, unter anderem in Arbon. Damit setzt REMNEX ihren Kurs fort, eine nachhaltige Rendite im Einklang mit der Dekarbonisierung des Schweizer Immobilienmarkts – verantwortungsbewusst, vorausschauend und messbar – erfolgreich zu erzielen.

CO₂-Absenkpfad REMNEX Anlagestiftung



Weitere Informationen können Sie unserem [aktuellen Nachhaltigkeitsbericht](#) entnehmen.

Portfolio, Neubau- und Sanierungstätigkeit

Einer der zentralen Bestandteile der REMNEX-Strategie ist der gezielte Erwerb von Liegenschaften mit solider Bausubstanz, die jedoch einen erhöhten Leerstand aufweisen. Ziel ist es, durch aktives Asset Management den Leerstand schrittweise zu reduzieren und die Objekte nachhaltig zu stabilisieren. Das vergangene Geschäftsjahr hat gezeigt, dass dieser Ansatz erfolgreich ist: Der Leerstand im Portfolio konnte von rund 16% auf unter 11% gesenkt werden – bei gleichzeitig gestiegener Sollmiete über das gesamte Portfolio hinweg.

Zudem wurden mehrere angefangene Sanierungsprojekte abgeschlossen oder stehen kurz vor der Fertigstellung. Weitere energetische Instandsetzungen befinden sich in Planung.

Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhungen konnte das Portfolio mit strategiekonformen Immobilien weiter ausgebaut werden. Die Zahl der Mieter stieg per Stichtag auf rund 313 (Vorjahr: 270). Die zehn grössten Mieter erwirtschaften rund 54% des gesamten Miettertrags. Diese breite Diversifikation – kombiniert mit einer moderaten durchschnittlichen Miete von CHF 100/m² p.a. – schafft eine robuste Grundlage, um auch in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten solide und widerstandsfähig zu bleiben.

Ankauf Arbon

Per 31.12.2024 wurde die Industrieliegenschaft an der Industriestrasse 24 in Arbon erworben. Die Immobilie, zeichnet sich durch ihre flexible Nutzbarkeit und die hervorragende Verkehrsanbindung mit direkter Nähe zur Autobahn A1 aus. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt ca. 44 500 m² vermietbare Fläche und bietet zahlreiche Vorteile: Eine lichte Hallenhöhe von bis zu 11,8 Metern, eine hohe Traglast der Hallenböden von bis zu 40 Tonnen sowie eine moderne Infrastruktur machen das Objekt vielseitig nutzbar. Die durchschnittliche Miete beträgt CHF 64/m² p.a.

Der Hauptmieter und bisherige Eigentümer, die Mubea Präzisionsstahlrohr AG, hat gleichzeitig einen Rückmietvertrag über fünf Jahre abgeschlossen. Ein weiterer bedeutender Mieter nutzt die Flächen für logistische Zwecke. Aufgrund der geopolitischen Verwerfungen hat sich Mubea Präzisionsstahlrohr AG dazu entschieden, den Standort mittelfristig aufzugeben. Mubea Präzisionsstahlrohr AG hat einen laufenden Mietvertrag, der den Mietzins bis 31.12.2029 sichert. Parallel werden die Flächen ab 2027 zur Vermietung freigegeben, um einen oder mehrere Nachmieter zu finden.



Ankauf Dietikon

Per 31.07.2025 hat die REMNEX Anlagestiftung die Gewerbeliegenschaft an der Lerzenstrasse 8 in Dietikon (ZH) erworben. Die Immobilie ist mit 50 Mietern sehr gut diversifiziert, wobei

der grösste Mieter 6% am Mietertrag ausmacht. Der aktuelle Leerstand beträgt 19% mit dem Ziel diesen über die nächsten 18 Monate abzubauen. Das Objekt steht auf einer grossen Parzelle mit rund 13 000 m², was ein Potential für die Zukunft darstellt.

Dietikon ist ein Gewerbecluster nahe dem hoch frequentierten Limmattal-Kreuz an der A1. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt ca. 10 500 m² vermietbare Fläche. Die durchschnittliche Miete beträgt CHF 162 /m² p.a.



Uetendorf: Sanierung abgeschlossen

Das Objekt wurde umfangreich saniert und die beiden Mieter haben ihre Flächen per 01.01.2025 bezogen. Die Immobilie ist somit voll vermietet. Für eine Heizperiode wird die alte Gasheizung weiter betrieben, um im Frühling 2026 die neue Wärmepumpe optimal dimensionieren zu können.



Niederwangen: energetische Sanierung abgeschlossen

Die Gebäudehüllensanierung Niederwangen konnte abgeschlossen werden. Mit der Sanierung werden rund 50% an Heizenergie eingespart und die 144 kWp grosse PV-Anlage liefert mehr Strom als vor Ort verbraucht werden kann. Das Objekt wurde unter laufendem Betrieb saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Für eine Heizperiode wird die alte Ölheizung weiter betrieben, um im Frühling 2026 die neue Wärmepumpe optimal dimensionieren zu können.

**Wallisellen: nahezu Vollvermietung erreicht**

Innerhalb der Berichtsperiode konnte der Leerstand in Wallisellen von ca. 35% auf 4% gesenkt werden. Gleichzeitig wurde der Sollmietertrag dank besserer Vermietung um 9% auf CHF 1.24 Mio. erhöht. In den kommenden Jahren wird die Fassade saniert, damit das Objekt in einen neuwertigen Zustand überführt werden kann.



Rossens: Neuvermietung mit 5-jährigem Mietverhältnis

Das Objekt in Rossens konnte nahtlos an einen weiteren Mieter vermietet werden. Der Mietvertrag mit dem aktuellen Mieter wäre im Sommer 2026 ausgelaufen. Die Miete konnte zudem um 6% erhöht werden, was die Werthaltigkeit des Objekts unterstützt. Dem Mieter wurde die Option eingeräumt, das Objekt nach 4 Jahren zu erwerben.

Obfelden: Gebäudehüllensanierung in vollem Gang

Die Gebäudehülle in Obfelden wird energetisch saniert, damit das Gebäude wieder auf dem neuesten Stand ist. Die Sanierungen werden im Herbst/Winter 2025 abgeschlossen sein. Somit präsentiert sich das Gebäude in einem energetisch und optisch neuwertigem Zustand.



Ausblick

Im kommenden Geschäftsjahr liegt der Schwerpunkt auf dem weiteren Ausbau des Portfolios. In der Akquisitionspipeline befinden sich mehrere Liegenschaften, die der definierten Anlagestrategie entsprechen. Der Ankauf der Gewerbeliegenschaft an der Gewerbestrasse 16 in Bolligen (BE) wurde im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion notariell beurkundet. Der Eigentumsübergang erfolgt planmäßig im November 2025. Das Objekt wird vollständig vom aktuellen Eigentümer im Rahmen eines Triple-Net-Mietvertrags über 15 Jahre zurückgemietet und dient als zentraler Logistikstandort für den schweizweiten Vertrieb deren Produkte. Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht und weist eine vermietbare Fläche von rund 8 400 m² bei einer durchschnittlichen Miete von CHF 116/m² auf.

Im Oktober wurden zwei weitere strategie konforme Liegenschaften in Andwil und Aarwangen beurkundet mit Eigentumsantritt per 1. November 2025. Die drei neuen Objekte haben einen Marktwert von rund CHF 54.4 Mio. und einen Sollmietertrag von CHF 2.95 Mio. Beim Objekt in Aarwangen handelt es sich um einen Triple-Net Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren. Das Objekt in Andwil wird zu einem grossen Teil für 10 Jahre zurückgemietet.

Weitere Transaktionen befinden sich bereits in Vorbereitung, um das erfolgreiche und strategiekonforme Wachstum der REMNEX Anlagestiftung auch im kommenden Geschäftsjahr konsequent fortzusetzen. Zahlreiche weitere sind in der Pipeline.

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

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

Weitere Informationen

| | |
|----------------------|---|
| Publikation NAV | Quartalsweise |
| Geschäftsjahr | 01. Oktober 2024 bis 30. September 2025 |
| Ausschüttungspolitik | ausschüttend |
| Valoren Nummer | 52292811 |
| ISIN | CH0522928115 |
| Handelsregister Nr. | CHE-327.484.201 |

Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Commercial ECO



AUF EINEN BLICK

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

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|---------------|---------------|
| Mietausfallquote | 10.96% | 15.98% |
| Fremdfinanzierungsquote | 23.90% | 22.53% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 68.47% | 71.22% |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) | 0.87% | 0.87% |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) | 1.23% | 1.32% |
| Eigenkapitalrendite (ROE KGAST) | 4.44% | 5.34% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC KGAST) | 3.78% | 4.39% |
| Anlagerendite | 4.70% | 5.46% |
| Ausschüttungsrendite | 2.90% | 2.95% |
| Ausschüttungsquote | 75.75% | 68.79% |
| Nettorendite der fertigen Bauten* | 4.74% | 4.52% |
| Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz (real)* / Kapitalisierungssatz* | 4.22% | 4.06% |
| Bandbreite Diskontierungssatz (real)* | 3.48% - 4.95% | 3.73% - 4.43% |
| Restlaufzeit der fixierten Mietverträge in Jahre (WAULT)* | 3.28 | 2.35 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahre* | 1.13 | 2.64 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen* | 1.79% | 2.18% |
| Cashflow-Rendite* | 3.89% | 4.15% |

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Anzahl Liegenschaften | 14 | 12 |
| Marktwert in CHF | 209 195 000 | 138 050 000 |
| Anzahl Anleger | 41 | 30 |

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|-------------|-------------|
| Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode | 137 499 | 80 469 |
| Soll-Mietzins p.a. in CHF ** | 14 053 116 | 9 280 391 |
| Ø Miete pro m ² p. a. in CHF | 100 | 106 |
| Versicherungswert in CHF | 341 373 932 | 237 497 126 |

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

** inkl. Liegenschaften im Bau

Gesamtportfolio nach Marktregionen

| | Marktwert 30.09.2025 | in CHF | in % |
|----------------|-------------------------|--------|---------------|
| Bern | 83 235 000 | 39.8% | |
| Ostschweiz | 60 800 000 | 29.1% | |
| Zürich | 54 750 000 | 26.2% | |
| Zentralschweiz | 5 940 000 | 2.8% | |
| Westschweiz | 4 470 000 | 2.1% | |
| Total | 209 195 000 | | 100.0% |

5 grösste Mieter im Portfolio

| Objekt | Mieter | Anteil Miete am Gesamtportfolio |
|--------------|--|---------------------------------|
| Arbon | Mubea Präzisionsstahlrohr AG | 13.4% |
| Nidau | Swiss Center for Design & Health (SCDH) AG | 7.3% |
| Nidau | Presspart AG | 6.4% |
| Arbon | Gebrüder Weiss AG | 5.9% |
| Niederwangen | Global Glory Solutions (Switzerland) AG | 5.5% |

OBJEKTE IM PORTFOLIO

per 30. September 2025

Industriestrasse 24
9320 Arbon



| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Baujahr | 1979 / 1990 |
| Nutzung | Industrie/Logistik |
| Total Mietfläche in m ² | 44199 |

Buchmattstrasse 4, 4a, 6
3400 Burgdorf



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1986 / 2001 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 9181 |

Lerzenstrasse 8
8953 Dietikon



| | |
|------------------------------------|---------|
| Baujahr | 1988 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 10203 |

Industriering 5/7A
3250 Lyss



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 2024 / 2025 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | im Bau |

Industriering 8a
3250 Lyss



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1973 / 2026 |
| Nutzung | Büro |
| Total Mietfläche in m ² | 2834 |

Bahnhofstrasse / Mühlhäusern
8752 Näfels



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1850 - 1995 |
| Nutzung | Gewerbepark |
| Total Mietfläche in m ² | 27 857 |

Ipsachstrasse 14, 16
2560 Nidau



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1963 / 1990 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 15 037 |

Meriedweg 8
3172 Niederwangen



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1985 / 2025 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 3 670 |

**Bachstrasse 29
8912 Obfelden**



| | |
|--|-------------|
| Baujahr | 1990 / 2025 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m² | 5 456 |

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



| | |
|--|---------|
| Baujahr | 2009 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m² | 1 453 |

**Längmatt 3
6212 St. Erhard**



| | |
|--|---------|
| Baujahr (Ersatzneubau 2023) | 1980 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m² | 4 319 |

**Sägeweg 7
2557 Studen**



| | |
|--|-------------|
| Baujahr | 2024 / 2025 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m² | im Bau |

**Zelgstrasse 79
3661 Uetendorf**



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1985 / 2025 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 3 078 |

**Widenholzstrasse 1
8304 Wallisellen**



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1985 / 2020 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Total Mietfläche in m ² | 7 489 |

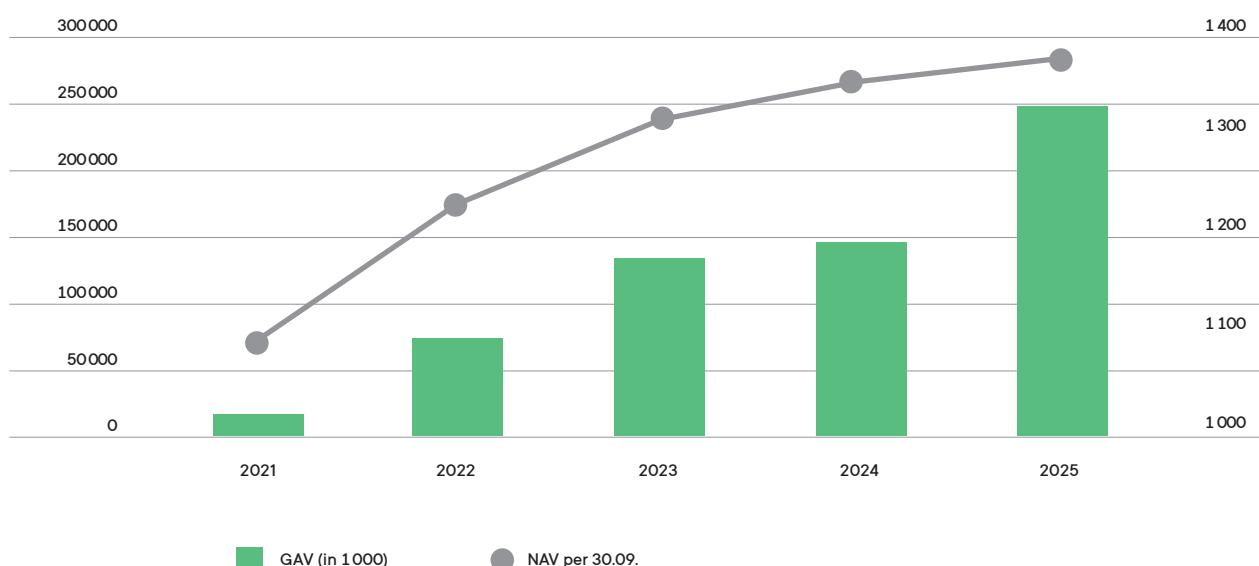
ERFOLGSRECHNUNG

| in CHF | 01.10.2024–30.09.2025 | 01.10.2023–30.09.2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Mietertrag Netto | 10026 020 | 7 141 632 |
| Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten) | 11 468 199 | 8 620 491 |
| Minderertrag Leerstand | -1 225 344 | -1 288 538 |
| Sanierungsbedingter Leerstand | -82 333 | -120 354 |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | -22 255 | -69 754 |
| Mietzinsreduktion | -112 247 | -213 |
| Unterhalt Immobilien | -961 569 | -548 290 |
| Instandhaltung | -903 596 | -528 349 |
| Instandsetzung | -57 973 | -19 941 |
| Operativer Aufwand | -1 144 819 | -727 753 |
| Versicherungen | -299 026 | -274 693 |
| Bewirtschaftungshonorare | -440 873 | -255 165 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -236 004 | -35 001 |
| Steuern und Abgaben | -111 912 | -121 613 |
| Übriger operativer Aufwand | -57 004 | -41 281 |
| Ertrag aus Sachanlagen Netto | 212 777 | 122 226 |
| Ertrag aus Photovoltaikanlagen | 255 768 | 98 733 |
| Ertrag aus Arealnetzen | 44 126 | 23 493 |
| Unterhalt Photovoltaikanlagen | -7 815 | - |
| Abschreibungen von Photovoltaikanlagen | -66 496 | - |
| Abschreibungen von Arealnetzen | -12 806 | - |
| Operatives Ergebnis | 8 132 409 | 5 987 815 |
| Sonstige Erträge | 103 860 | 189 563 |
| Aktivzinsen | 12 813 | 14 934 |
| Übrige Erträge | 91 047 | 174 629 |
| Finanzierungsaufwand | -1 165 292 | -1 208 156 |
| Hypothekarzinsen | -1 012 343 | -1 104 349 |
| Sonstige Passivzinsen | -4 074 | -75 |
| Baurechtszinsen | -148 875 | -103 732 |
| Verwaltungsaufwand | -1 382 193 | -1 033 992 |
| Geschäftsführungshonorar | -986 905 | -728 973 |
| Schätzungsaufwand | -29 367 | -29 864 |
| Revisionsaufwand | -56 637 | -42 793 |
| Depotbankentschädigung | -38 447 | -28 656 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -248 137 | -176 904 |
| Projektkosten Akquisition | -22 700 | -26 802 |
| Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche | 1 572 365 | 743 976 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 1 549 466 | 575 369 |
| Ausgabekommission bei Zeichnungen | 22 496 | 58 547 |
| Rücknahmekommission | 1 022 | 197 608 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | -619 | -87 548 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 7 261 149 | 4 679 206 |
| Realisierter Erfolg | 7 261 149 | 4 679 206 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 1 085 450 | 1 868 151 |
| Veränderung latente Steuern | -151 000 | -923 000 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 8 195 599 | 5 624 357 |

Der Stiftungsrat schlägt folgende Verwendung des Erfolges vor:

| in CHF | 01.10.2024 - 30.09.2025 | 01.10.2023 - 30.09.2024 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 7 261 149 | 4 679 206 |
| Vortrag des Vorjahrs | 5 880 709 | 4 420 263 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 13 141 858 | 9 099 469 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | -5 499 960 | -3 218 760 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 7 641 898 | 5 880 709 |
| Ermittlung Ausschüttung | | |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | 5 499 960 | 3 218 760 |
| Anzahl Anteile | 137 499 | 80 469 |
| Ausschüttung pro Anteil | 40.00 | 40.00 |
| Ausschüttungsquote | 75.75% | 68.79% |

Wertentwicklung



VERMÖGENSRECHNUNG

| in CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Umlaufvermögen | 33 779 412 | 4 199 801 |
| Flüssige Mittel | 7 418 765 | 6 178 54 |
| Kurzfristige Forderungen | 26 348 188 | 3 537 258 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 12 459 | 44 689 |
| Anlagevermögen | 212 993 487 | 141 148 559 |
| Sachanlagen | 3 798 487 | 3 098 559 |
| Photovoltaikanlagen | 3 073 738 | 2 493 398 |
| Arealnetze | 596 910 | 599 850 |
| Batterie-Energiespeichersysteme | 127 839 | 5 311 |
| Immobilien | 209 195 000 | 138 050 000 |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | 5 840 000 | 5 840 000 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 14 050 000 | 11 605 000 |
| Fertige Bauten (inkl. Land) | 189 305 000 | 120 605 000 |
| Gesamtvermögen | 246 772 899 | 145 348 360 |
| Fremdkapital | -57 338 298 | -36 244 028 |
| ./. Kurzfristige Verbindlichkeiten | -4 906 418 | -2 861 601 |
| ./. Passive Rechnungsabgrenzung | -89 350 | -48 526 |
| ./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite) | -50 000 000 | -31 100 000 |
| /. Rückstellungen | -92 530 | -134 901 |
| /. Latente Steuern | -2 250 000 | -2 099 000 |
| Nettovermögen | 189 434 601 | 109 104 332 |

| in CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|----------------|---------------|
| | Stück | Stück |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode | 80 469 | 64 499 |
| Veränderungen im Berichtsjahr | 57 030 | 15 970 |
| Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode | 137 499 | 80 469 |

| in CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Kapitalwert je Anspruch | 1 324.91 | 1 297.71 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 52.81 | 58.15 |
| Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung | 1 377.72 | 1 355.86 |
| Ausschüttung | -40.00 | -40.00 |
| Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung | 1 337.72 | 1 315.86 |

| in CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|--------------------|--------------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres | 109 104 332 | 84 855 261 |
| Zeichnungen | 75 373 256 | 24 424 286 |
| Rücknahmen | -19 826 | -3 864 602 |
| Ausschüttungen | -3 218 760 | -1 934 970 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 8 195 599 | 5 624 357 |
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 189 434 601 | 109 104 332 |

Stammvermögen REMNEX Anlagestiftung



BILANZ

| in CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 5 432 | 807 |
| Kurzfristige Forderungen | 154 650 | 158 097 |
| Umlaufvermögen | 160 082 | 158 904 |
| PASSIVEN | | |
| Fremdkapital | | |
| ./ Kurzfristige Verbindlichkeiten | -46 532 | -46 290 |
| ./ Passive Rechnungsabgrenzung | -10 850 | -10 000 |
| Fremdkapital | -57 382 | -56 290 |
| Stiftungskapital | | |
| Widmungsvermögen | -100 000 | -100 000 |
| Vortrag | -2 614 | -2 397 |
| Stiftungskapital | -102 614 | -102 397 |
| Gewinn | 86 | 217 |

ERFOLGSRECHNUNG

| in CHF | 01.10.2024–30.09.2025 | 01.10.2023–30.09.2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ertrag Anlagegruppen | | |
| Verwaltungskommission | 72 000 | 61 000 |
| Total Ertrag Anlagegruppen | 72 000 | 61 000 |
| Aufwand Anlagegruppen | | |
| Personalaufwand | | |
| Stiftungsrat | -48 672 | -48 704 |
| Total Personalaufwand | -48 672 | -48 704 |
| Verwaltungsaufwand | | |
| Revisionsaufwand | -11 118 | -9 482 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -12 124 | -2 597 |
| Total übriger Verwaltungsaufwand | -23 242 | -12 079 |
| Gewinn | 86 | 217 |

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 domizierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

2 Führungsorgan

Mitglieder Stiftungsrat 2024/25

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

3 Beauftragte Unternehmen / Partner

| Tätigkeitsbereich | Unternehmen |
|---------------------------------|--|
| Geschäftsführung | REMNEX AG, Pfäffikon SZ Geschäftsführerin Natalie Fricker |
| Vermögensberatung | REMNEX AG, Pfäffikon SZ |
| Schätzungsexperten | CBRE AG, Zürich 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 | 09.12.2024 |
| 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 Kontrollsysteem, 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 2024/25 wurden folgende Änderungen an den Dokumenten der REMNEX Anlagestiftung vorgenommen:

5.1 Genehmigung Statutenänderung

In der letzten Anlegerversammlung am 09.12.2024 wurde der Antrag zur Möglichkeit einer virtuellen Anlegersammlung (nach Art. 701d OR) Gebrauch zu machen genehmigt. Hierzu wurden die Statuten angepasst.

6 Risikomanagement, internes Kontrollsysteem, Compliance

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

Die Compliance während der Aufbauphase 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 die 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 Mindesthaltezeit von fünf Jahren berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltezeit 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 – kurzfristige Forderungen

Diese Position umfasst hauptsächlich die Mittel, die zur Tilgung des Kaufpreises inkl. Kaufnebenkosten der beurkundeten Liegenschaft Bolligen zurückgestellt wurden und auf dem Notariatskonto einbezahlt wurden. Des Weiteren handelt es sich bei den kurzfristigen Forderungen um Mehrwertsteuerrückerstattungen, noch nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietzinse.

9.2.2 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.

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 2024/2025

| Projekt | Inbetriebnahme | Leistung kWp |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Gewerbebox 1, Lyss | 2024 | 107 |
| Gewerbebox 3, Lyss | 2024 | 108 |
| Gewerbebox 1, Studen | 2024 | 97 |
| Buchmattstrasse 4, Burgdorf | 2024 | 129 |
| Buchmattstrasse 4a, Burgdorf | 2024 | 92 |
| Wattefabrik, Näfels | 2024 | 290 |
| FASA&EVA, Näfels | 2024 | 481 |
| Widenholzstrasse 1, Wallisellen | 2024 | 217 |
| Ipsachstrasse 16, Nidau | 2025 | 279 |
| Meriedweg 8, Niederwangen | 2025 | 144 |

9.2.3 Bilanz – kurzfristige Verbindlichkeiten

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

9.2.4 Bilanz – Immobilien

Die beiden Liegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Lyss Industriering 5/7a sind aufgrund der Bautätigkeit als angefangene Bauten klassiert. Die Position Bauland umfasst das Entwicklungsland der Liegenschaft Nidau, Ipsachstrasse 14/16.

10 Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2024/25 erfolgte keine Sacheinlage.

11 Hypotheken nach Fälligkeiten

| Laufzeit von | Laufzeit bis | Zinssatz | Betrag in CHF |
|---|--------------|----------|------------------|
| Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr) | | | |
| 31.12.2024 | 12.12.2025 | 1.34% | 30 000 000 |
| Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr) | | | |
| Langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr) | | | |
| 28.03.2023 | 28.03.2028 | 2.47% | 20 000 000 |
| Total langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr) | | | |

12 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

| | 30.09.2025 in CHF |
|---|----------------------|
| Verkehrswert Grundstücke und Gebäude | 209 195 000 |
| Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe | 161 875 000 |
| Versicherungswert | 341 373 932 |

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 6.7 Mio.

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

13.2 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Erwerb der Liegenschaft in Bolligen wurde notariell beurkundet, und der Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten wurde auf das Notariatskonto überwiesen. Der Kaufvertrag enthält neben dem möglichen Vorkaufsrecht des Kantons Bern eine weitere aufschiebende Bedingung, deren Eintritt von der Verkäuferschaft auszulösen war, um den Vollzug des Geschäfts zu ermöglichen. Sämtliche aufschiebenden Bedingungen sind inzwischen erfüllt, sodass der Eigentumsübertrag im November 2025 erfolgen kann.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 80/Feldriedstrasse 8 in Andwil wurde mit Eigentumsantritt per 1. November 2025 angekauft. Des Weiteren wurde die Liegenschaft Industriestrasse 6 in Aarwangen per 1. November 2025 erworben.

14 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerestriktionen bzgl. Anteil Maximalwert von 15.0% einer Liegenschaft am Gesamtvermögen sind eingehalten.

| Liegenschaft | Anteil am GAV | Maximalwert |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Obfelden, Bachstrasse 29 | 4.4% | 15.0% |
| Rossens, Z.I. d'In Riaux 35 | 1.8% | 15.0% |
| Studen, Sägeweg 35 | 1.7% | 15.0% |
| Lyss, Industriering 5&7a | 4.0% | 15.0% |
| Lyss, Industriering 8a | 1.5% | 15.0% |
| Burgdorf, Buchmattstrasse 4&4a | 7.4% | 15.0% |
| Näfels, Mühlhäusern | 10.1% | 15.0% |
| Niederwangen, Meriedweg 8 | 3.4% | 15.0% |
| Wallisellen, Widenmattstrasse 1 | 7.0% | 15.0% |
| St. Erhard, Längmatt 3 | 2.4% | 15.0% |
| Uetendorf, Zelgstrasse 79 | 1.7% | 15.0% |
| Nidau, Ipsachstrasse 14,16 | 14.1% | 15.0% |
| Arbon, Industriestrasse 24 | 14.5% | 15.0% |
| Dietikon, Lerzenstrasse 8 | 10.8% | 15.0% |

Die Anlagerestriktion bzgl. Fremdfinanzierungsquote wurde kurzfristig und temporär überschritten. Allerdings waren zu jeder Zeit ausreichend Barmittel vorhanden, um die Fremdfinanzierungsquote theoretisch unter 33.33% zu halten. Dies war kurzfristig nicht möglich, da ein Fester Vorschuss nicht getilgt werden konnte, bzw. keine Kosten für eine Vorfälligkeitsentschädigung ausgelöst werden sollten.

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 | 0.50% | 0.50% |
| Liegenschaftsverwaltung (Basis: Jahres-Brutto-Ist-Mieteinnahmen) | 3.85% | 5.00% |
| Baumanagementfee | 4.72% | 6.00% |
| Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) | 1.25% | 1.00% - 1.50% |
| Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger | 0.03% | 2.00% |

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 den Investoren verrechnen.

17 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine wesentlichen laufenden Rechtsverfahren.

18 Objekt-Inventar per 30. September 2025

| 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 |
| 9320 Arbon | Industriestrasse 24 | TG |
| 8953 Dietikon | Lerzenstrasse 8 | ZH |
| Total Bestandesliegenschaften | | |

| Nutzung | Eigentumsübertragung | Eigentumsform | Baujahr |
|-------------|----------------------|----------------|---------------|
| Gewerbe | 06.11.2020 | Alleineigentum | 1990 / 2025 |
| 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 / 2026 |
| 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 / 2020 |
| Gewerbe | 01.12.2023 | Baurecht | 1980 |
| Gewerbe | 01.10.2023 | Baurecht | 1985 / 2025 |
| Gewerbepark | 01.04.2023 | Alleineigentum | 1963/1990 |
| Bauland | 01.04.2023 | Alleineigentum | |
| Industrie | 31.12.2024 | Alleineigentum | 1979/1990 |
| Gewerbe | 31.07.2025 | Alleineigentum | 1988 |

19 Bericht des Schätzungsexperten



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 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 14 Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30.09.2025. 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 Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne von Art. 92 der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie in Anlehnung an die Definition der Swiss Valuation Standards (SVS) zu ermitteln. Die angefangenen Bauten werden gemäss Art. 86 KKV-FINMA „zum Verkehrswert“ bewertet.

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 Sollmiettertrag 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 Bewertungstichtag 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 Wertermittlungstichtag abgezinnt.

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 2025 auf **CHF 209'195'000** und im Detail wie folgt ein:

| Kennzahl | 30.09.2025 |
|--|-----------------|
| Marktwert | CHF 209'195'000 |
| Anzahl bewertete Liegenschaften | 14 |
| Marktwertgewichtete Bruttorendite (J1) | 6.87% |
| Marktwertgewichtete Nettorendite (J1) | 4.85% |
| Marktwertgewichteter Kapitalisierungszinssatz (real) | 4.22% |

Erhöhte Marktvolatilität

Derzeit gibt es weltweit zahlreiche geopolitische Spannungen, deren Ausgang ungewiss ist. Es besteht das Potenzial für eine rasche Eskalation, die erhebliche Auswirkungen auf den Welthandel, auf Volkswirtschaften und die Werte von Immobilien haben könnte.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Anlegern bei schwankenden Marktbedingungen schnell ändern kann. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungsstichtag gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überprüfen, während wir weiterhin verfolgen, wie die Märkte auf das aktuelle Umfeld 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 2025

Oliver Specker MRICS

Director

RICS Registered Valuer

T: +41 43 305 02 08

E: oliver.specker@cbre.com

Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS

Senior Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

Rechtlicher Hinweis

Dieser Bewertungsbericht ("der Bericht") wurde von der CBRE (Zürich) AG ("CBRE") ausschliesslich für den Kunden in Übereinstimmung mit den zwischen CBRE und dem Kunden vereinbarten Auftragsbedingungen ("der Auftrag") erstellt. Der Bericht ist für den Kunden und alle anderen hier genannten Adressaten vertraulich. Weder der Kunde noch die Adressaten dürfen den Bericht offenlegen, es sei denn, dies ist gemäss den Bedingungen der Anweisung ausdrücklich gestattet. Wenn CBRE ausdrücklich (in Form eines Vertrauensschreibens) zugestimmt hat, dass sich andere Personen als der Kunde oder die Adressaten auf den Bericht verlassen können (eine "vertrauende Partei" oder "vertrauende Parteien"), dann haftet CBRE gegenüber einer vertrauenden Partei nicht grösser, als wenn diese Partei im Rahmen der Anweisung als gemeinsamer Kunde benannt worden wäre. Die maximale Gesamthaftung von CBRE gegenüber dem Kunden, den Adressaten und allen vertrauenden Parteien, unabhängig davon, wie sie sich aus, im Zusammenhang mit oder gemäss diesem Bericht und/oder der Anweisung ergibt, sei es aus Vertrag, unerlaubter Handlung, Fahrlässigkeit oder anderweitig, übersteigt nicht den in der Anweisung vereinbarten Betrag. Wenn Sie weder der Kunde noch ein Adressat noch eine vertrauende Partei sind, betrachten Sie diesen Bericht auf der Grundlage eines Vertrauens und nur zu Informationszwecken. Sie dürfen sich zu keinem Zweck auf den Bericht verlassen, und CBRE haftet nicht für Verluste oder Schäden, die Sie (ob direkt, indirekt oder Folgeschäden) infolge der unbefugten Nutzung oder des unbefugten Vertrauens auf diesen Bericht erleiden. CBRE übernimmt keine Verpflichtung, zusätzliche Informationen bereitzustellen oder Ungenauigkeiten im Bericht zu korrigieren.

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der vom Auftraggeber oder von ihm instruierter Dritter übergebenen Informationen und Dokumente sowie auf Grundlage unserer Besichtigungen des Bewertungsgegenstandes.

CBRE ist ungeprüft davon ausgegangen, dass der Auftraggeber oder durch den Auftraggeber instruierte Dritte alle Informationen und Unterlagen übergeben hat, die für die Erstellung des Bewertungsgutachtens erforderlich sind. Falls CBRE nicht alle erforderlichen Informationen und Dokumente vom Auftraggeber

selbst erhalten hat, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Vollständigkeit dieser Information und Dokumente. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Informationen und Dokumente zum Zeitpunkt der Bewertung uneingeschränkt gültig und massgeblich waren.

Es wurden durch CBRE keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben.

Der Adressat dieses Gutachtens ist ausschliesslich der Auftraggeber. Der Inhalt dieses Schreibens ist nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden und in Verbindung mit den zum Bewertungsstichtag erstellten Bewertungen gültig. Es wird keinerlei Verantwortung gegenüber Dritten für den gesamten Inhalt oder Auszüge des Inhalts übernommen.

Da CBRE (Zürich) AG RICS-reguliert ist, entsprechen alle Bewertungen den verbindlichen Anforderungen der RICS Valuation - Global Standards (aktuelle Ausgabe). Die Bewertung wurde in Übereinstimmung mit den RICS Valuation – Global Standards ("das Red Book") erstellt. Die Richtlinien des International Valuation Standards Council (IVSC) entsprechen den Richtlinien des RICS in Bezug auf die Definition und Interpretation des Marktwerts. Wir bestätigen, dass wir über ausreichende aktuelle lokale und nationale Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarktes verfügen und über die Fähigkeiten und das Verständnis verfügen, um die Bewertung kompetent durchzuführen. In den Fällen, in denen die Kenntnis- und Fähigkeitsanforderungen des Red Book insgesamt von mehr als einem Bewerter innerhalb von CBRE erfüllt wurden, bestätigen wir, dass eine Liste dieser Bewerter in den Arbeitspapieren aufbewahrt wurde, zusammen mit der Bestätigung, dass jeder benannte Bewerter die Anforderungen des Red Book erfüllt. Diese Bewertung ist ein professionelles Gutachten und soll ausdrücklich nicht als Garantie für einen bestimmten Wert der betreffenden Immobilie dienen. Andere Gutachter können zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen in Bezug auf den Wert der betreffenden Immobilie kommen. Diese Bewertung dient ausschliesslich dem Zweck, dem beabsichtigten Benutzer die unabhängige professionelle Meinung des Gutachters über den Wert der betreffenden Immobilie zum Bewertungsdatum zu liefern.

Wir haben uns auf die uns vom Auftraggeber und von ihm beauftragten Dritten zur Verfügung gestellten Informationen verlassen, von denen wir ausgegangen sind, dass sie richtig und umfassend sind. Alle von CBRE getroffenen Schlussfolgerungen über den Zustand und die tatsächlichen Eigenschaften der Grundstücke und Gebäude beruhen ausschliesslich auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen und, falls eine Inspektion, auf der Besichtigung der betreffenden Immobilie.

Unter Bezugnahme auf das "Red Book" PS 2 Absatz 2 sind die zuvor genannten Gutachter extern, d. h. sie haben keine wesentlichen Verbindungen zum Auftraggeber, einem im Auftrag des Auftraggebers handelnden Makler oder zum Gegenstand des Auftrags – und sind in der Lage, eine objektive und unvoreingenommene Bewertung vorzunehmen. Sie sind für die Durchführung der Bewertungsabtretung zuständig.

Wir empfehlen, dass Sie, bevor eine Finanztransaktion auf der Grundlage dieser Bewertungen abgeschlossen wird, die in unserer Bewertungserklärung enthaltenen Informationen und die Gültigkeit der von uns getroffenen Annahmen überprüfen lassen. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir die betreffende Immobilie(n) zwar unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen bewertet haben, dass es jedoch bestimmte Risiken gibt, die nicht mehr versicherbar sein können oder werden. Bevor Sie eine Finanztransaktion auf der Grundlage dieser Bewertung durchführen, sollten Sie sich über den aktuellen Versicherungsschutz und die damit verbundenen Risiken im Falle eines nicht versicherten Schadens informieren.

Derzeit gibt es weltweit zahlreiche geopolitische Spannungen, deren Ausgang ungewiss ist. Es besteht das Potenzial für eine rasche Eskalation, die erhebliche Auswirkungen auf den Welthandel, auf Volkswirtschaften und die Werte von Immobilien haben könnte. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Anlegern bei schwankenden Marktbedingungen schnell ändern kann. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungsstichtag gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überprüfen, während wir weiterhin verfolgen, wie die Märkte auf das aktuelle Umfeld reagieren.

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 wirkt sich auf den Wert eines Vermögenswerts aus, auch wenn sie nicht ausdrücklich anerkannt wird. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wir die Auswirkungen der Nachhaltigkeit auf den Wert anerkennen, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

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 REMNEX Anlagestiftung, Pfäffikon SZ

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der REMNEX Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seite 18, jeweils die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST Richtlinie 1, sowie Seiten 24 - 39), 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.



REMNEX Anlagestiftung,
Pfäffikon 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 Prüfnachweise, 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,



**REMNEX 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, 10. November 2025

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 eingesehen und runtergeladen 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**N**EX

Anlagestiftung

REMNEX Anlagestiftung
Huobstrasse 16
8808 Pfäffikon
T +41 58 286 38 99
info@remnex.ch
www.remnex.ch
Valoren-Nr. 52292811
ISIN CH0522928115