

GESCHÄFTSBERICHT 2022/23

per 30. September 2023



REMNEX
Anlagestiftung

SCHLÜSSELZAHLEN

6.66% Anlagerendite	6.32% ROE	4.96% ROIC
65.83% EBIT-Marge	32.98% Fremdfinanzierungsquote	1'315.61 NAV (CHF)
87.97% Vermietungsstand	94 Miete pro m ² (CHF)*	2.03 Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)*
3.91% Durchschnittlicher Diskontsatz real*	0.90% TER _{ISA} GAV	1.38% 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
Marktbericht	4
Immobilienportfolio	5
Neubau- und Sanierungstätigkeiten	6
Nachhaltigkeit	10
Ausblick	10
Liegenschaften	12
Information zur Stiftung	13

ANLAGEGRUPPE REMNEX AST SWISS COMMERCIAL ECO 14

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

STAMMVERMÖGEN REMNEX ANLAGESTIFTUNG 23

Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang	26
Objekt-Inventar	34
Bericht des Schätzungsexperten	36
Bericht der Revisionsstelle	38
Impressum	41

BERICHT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Kurzbericht

In einem herausfordernden Umfeld blickt die REMNEX Anlagestiftung auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Durch die Zukäufe von drei neuen strategiekonformen Liegenschaften konnte der Verkehrswert von CHF 72.88 Mio. auf CHF 127.64 Mio. gesteigert werden. Die jährlichen Soll-Mietzinse stiegen von CHF 4.99 Mio. auf CHF 8.90 Mio.¹ Die durchschnittliche

Miete pro Quadratmeter und Jahr beträgt CHF 94. Die Anlagegruppe umfasst per 30.09.2023 11 Liegenschaften mit rund 83'253 m² vermietbarer Fläche. Der Vermietungsstand beträgt 87,97%² inkl. Neubautätigkeit.

Unsere Investoren dürfen sich wieder über eine überdurchschnittliche Rendite freuen. Dank unserem erfahrenen Akquisitions- und Expertenteam sind wir in der Lage, strategiekonforme Immobilien mit adäquatem Rendite-/Risiko- profil aufzuspüren und zu erwerben.

Die Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen (KMU-Flächen) ist nachhaltig stabil. Das Rendite-/Risiko- profil entspricht den Erwartungen an die Asset-Klasse.

Marktbericht

Innerhalb eines Jahres hat die SNB den Leitzins von -0,75 Prozent auf nunmehr 1,75 Prozent erhöht. Dies ist der schnellste Zinsanstieg in diesem Jahrtausend. Überraschend für die meisten Marktteilnehmer hat die SNB anlässlich ihrer Sitzung im September die Leitzinsen auf 1,75% belassen, anstatt wie erwartet sie zu erhöhen. Die SNB wartet also ab, um dann beim nächsten Zinsentscheid im Dezember die Lage neu zu beurteilen. «Der Kampf gegen die Inflation ist noch nicht vorbei», sagte allerdings Nationalbankpräsident Thomas Jordan nach dem Zinsentscheid in Zürich. Die SNB sei «sehr fokussiert» darauf, Preisstabilität beizubehalten.

Seit der letzten geldpolitischen Lagebeurteilung der SNB im Juni ist die Teuerung in der Schweiz leicht gesunken. Sie lag zuletzt mit 1,6 Prozent wieder innerhalb des SNB-Zielbandes von 0 bis 2 Prozent.

¹ Die jährlichen Sollmietzinse beinhalten die Erträge der beiden Neubauten in Lyss und Studen und die drei neuen Liegenschaften (Nidau, Wallisellen, St. Erhard) annualisiert

² Der Vermietungsstand von 87,97% beinhaltet die Leerstände von Neubautätigkeiten in Höhe von 0,72%

«Der Schweizer PMI für die Industrie ist im September 5 Punkte auf 44,4 gestiegen. Mit der jüngsten Dynamik hebt der Schweizer Industrie-PMI positiv von den Umfrageergebnissen in der Eurozone ab.»

Der Schweizer PMI für die Industrie ist im September 5 Punkte auf 44,4 gestiegen. Mit der jüngsten Dynamik hebt der Schweizer Industrie-PMI positiv von den Umfrageergebnissen in der Eurozone ab. Von der Nachrichtenagentur AWP befragte Ökonomen hatten

Werte im Bereich von 40,8 bis 41,7 Punkten prognostiziert. Im Juli war der PMI Industrie mit 38,5 Zählern auf den tiefsten Stand seit 2009 abgestürzt. Werte über 50 Punkten signalisieren Wachstum, liegen sie darunter, gehen die Geschäftsaktivitäten im Sektor zurück.

In der Schweiz hat sich hingegen besonders der Rückgang der Produktionsdynamik deutlich abgeschwächt, heisst es bei den Ökonomen der UBS, die mit der Übernahme der Credit Suisse auch die PMI übernimmt, welche die Bank zusammen mit dem Branchenverband procure.ch erhebt. Zudem nehme der Auftragsbestand nicht mehr derart verbreitet ab wie im Vormonat, und auch die Arbeitsmarktlage sei weiterhin robust. Der Abbau der Vorproduktlager habe sich indes etwas beschleunigt.

Während aus Europa noch keine Erholungssignale kommen, lassen die Daten aus China hoffen, dass das Schlimmste des globalen Industrieabschwungs vorbei sein könnte. Dort sind die offiziellen PMI ebenfalls gestiegen und notieren über 50. Dass gleichzeitig aber die vom Medienhaus Caixin erhobenen PMI im September weiter gesunken sind zeigt, dass die konjunkturelle Stabilisierung noch auf unsicheren Beinen steht.

Die Wachstumsaussichten für die Weltwirtschaft bleiben verhalten, was sich dämpfend auf den Schweizer Wirtschaftsgang auswirkt. Das Wachstum dürfte in diesem Jahr bescheiden ausfallen. Die SNB prognostiziert ein BIP-Wachstum von 1 Prozent.

Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt ist in Bewegung gekommen. Die jahrelange Tiefzinsphase ist vorbei. Nicht nur bei Hypotheken wirkt sich dies aus – sie sind jetzt fast dreimal so teuer wie Ende 2021. Auch bei den Renditeliegenschaften haben die höheren Zinsen ihre Wirkung nicht verfehlt. Gemäss Donato Scognamiglio droht in der Schweiz keine unmittelbare Immobilienkrise aufgrund hoher Zinsen. Bei Renditeliegenschaften sind die Preise stärker gesunken als beim individuellen Wohneigentum.

Der breite Schweizer Immobilienindex (SWIIT) bewegte sich im bisherigen Jahresverlauf in engen Bandbreiten seitwärts. Das Gros der Schweizer Immobilienaktien liegt leicht im Plus. Nach den Kursverlusten im Vorjahr sind dies positive Nachrichten, zumal die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinsen weiter angehoben hat und die Finanzierungskonditionen auch für Saron-Hypotheken teurer geworden sind.

Gemäss Immobilienmonitoring Q2/23 von Credit Suisse waren Anleger noch Anfang 2022 bereit, über 40% Aufpreis auf den Nettoinventarwert börsenkotierter Immobilienfonds zu bezahlen. Ende März 2023 lag das mittlere Agio gerade einmal noch bei 12.8%. Diverse Fonds mit Fokus auf Geschäftsimmobilien werden sogar zu Abschlägen gehandelt. Auch die schwergewichtig in kommerzielle Immobilien investierten Immobilienaktiengesellschaften weisen im Durchschnitt einen Abschlag von 4.0% auf. Damit haben die kotierten Anlagen die Korrektur, die auch den Direktanlagen droht, vorweggenommen. Gerade Anlegern mit längerem Anlagehorizont eröffnen sich dadurch Kaufopportunitäten.

Umweltkennzahlen fordern die Immobilienbranche

Investoren wünschen sich hinsichtlich ESG-Kriterien Vergleichbarkeit und Transparenz. Je mehr sich einheitliche Standards am Markt etablieren, desto besser können Anleger die Portfolios in Bezug auf ihr Nachhaltigkeitsprofil miteinander vergleichen. Datenerfassung, -analyse und -reporting schaffen nicht nur Transparenz. Sie sensibilisieren die Branche auch für die jeweiligen Nachhaltigkeitsziele.

KGAST empfiehlt seinen Mitgliedern, sich an AMAS zu orientieren und dieselben Kennzahlen zu rapportieren. Auch ASIP empfiehlt im Schreiben «ESGReporting: Standard für Pensionskassen» vom 13. Dezember 2022, die Nachhaltigkeitsansätze und -ziele zu rapportieren und orientiert sich an den AMAS-Kennzahlen. Sie geht allerdings noch etwas weiter und rät, in einer fortgeschrittenen Version auch die Scope 3 Emissionen und den Wasserverbrauch auszuweisen.

Die REMNEX Anlagestiftung weist die Umweltkennzahlen in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht aus.

Immobilienportfolio

Die Anlagegruppe REMNEX AST «Swiss Real Estate Commercial ECO» erwirtschaftete in einem schwierigen Marktumfeld mit steigenden Zinssätzen ein erfolgreiches Ergebnis mit attraktiver Rendite.

3

neu erworbene Liegen-
schaften zu einem
Gesamtkaufpreis von
CHF 49.6 Mio.

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die Integration der drei neu erworbenen Liegenschaften zu einem Gesamtkaufpreis von CHF 49.6 Mio. Die Zunahme der Leerstände ggü. dem Vorjahr ist hauptsächlich bedingt durch die Neubautätigkeiten in Lyss und Studen, sowie der beiden Akquisitionen in Nidau und Wallisellen. Die beiden Liegenschaften Nidau (Leerstand 17.2%) und Wallisellen (Leerstand 28.5%) konnten zu einem attraktiven Preis erworben werden und beinhalten ein Wertsteigerungspotenzial welches durch aktives Management in den nächsten Jahren realisiert werden soll.

Die Steigerung des Nettoertrags von CHF 2.63 Mio. auf CHF 3.85 Mio. bestätigt trotz steigender Zinssätze einen soliden Ertrag und Widerstandsfähigkeit gepaart mit nachhaltigem Wachstum.

Schliesslich bestätigt das Wachstum des Nettoertrags der REMNEX Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» die Fähigkeit des Portfolios, trotz steigender Zinssätze einen soliden Ertrag zu erzielen und widerstandsfähig zu sein. Der nicht realisierte Erfolg (inkl. Liquidationssteuern) reduzierte sich von CHF 3.58 Mio. auf CHF 1.36 Mio. während der Gesamterfolg von CHF 5.42 Mio. auf CHF 5.05 leicht zurückging.

6.66%

Anlagerendite

Die Anlagerendite beträgt 6.66% und der Nettoinventarwert beläuft sich auf CHF 1'315.61 pro Anteil (vor Ausschüttung, Vorjahr: CHF 1'233.51).

Für das Geschäftsjahr 2023 beschliesst der Stiftungsrat eine Ausschüttung von CHF 30 pro Anteil. Die Ausschüttung kann durch die Anleger, wahlweise bezogen oder reinvestiert werden.

Neubau- und Sanierungstätigkeiten

Die im GJ 2022/2023 begonnenen Neubau- und Sanierungstätigkeiten werden sich über die nächsten zwei Jahre erstrecken und einen positiven Einfluss auf die Rendite und die CO₂-Bilanz des Immobilienportfolios haben.

Neubau Gewerbeboxen in Studen

In Studen wurde die erste Etappe (10 Boxen) erstellt und die Mieteinheiten sind ab Anfang/Mitte November bezugsbereit. Die zweite Etappe (22 Boxen) wird Ende 2024/Anfang 2025 fertiggestellt sein. Die bestehende Liegenschaft wird im Frühjahr 2024 abgebrochen, wenn der letzte Mieter ausgezogen ist.

Der Vermarktungsprozess der Boxen ist in vollem Gange. Das Interesse ist gross, die Interessierten wollen sich aber erst bei Fertigstellung der Boxen entscheiden. Erste Vertragsverhandlungen sind am Anlaufen.

Die Mieteinheiten entsprechen höchsten Nachhaltigkeitskriterien, werden künftig fossilfrei betrieben und sind mit einer vollflächigen PV-Anlage ausgerüstet. Die erste PV-Anlage mit einer Leistung von 96 kWp wird im Oktober 2023 in Betrieb genommen und vermeidet ca. 50'000 kg CO₂ p.a. (Details hierzu siehe Nachhaltigkeitsbericht der REMNEX Anlagestiftung).

Neubau Gewerbeboxen in Lyss

In Lyss wurden die bestehenden Bauten abgebrochen und mit dem Neubau der ersten und zweiten Etappe (10 und 9 Boxen) begonnen. Die erste Etappe (10 Boxen) wird Ende November fertiggestellt und ist ab Dezember/Januar 2024 bezugsbereit. Die zweite Etappe (9 Boxen) wird ab April 2024 bezugsbereit sein.

Die dritte Etappe – eine Produktionshalle mit 6 angrenzenden Boxen – wird für einen spezifischen Nutzer geplant und bis Herbst/Winter 2024 realisiert. Die Vertragsverhandlungen werden bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

«Analog der Mieteinheiten in Studen, entsprechen die Gewerbeboxen in Lyss höchsten Nachhaltigkeitskriterien, werden künftig fossilfrei betrieben und sind mit einer vollflächigen PV-Anlage ausgerüstet.»

Der Vermarktungsprozess der Boxen hat begonnen. Interessierten Nutzern werden die Boxen in Studen (bezugsbereit ab Anfang November) als «Live-Modell» gezeigt. Erste Vertragsverhandlungen sind aufgegleist.

Analog der Mieteinheiten in Studen, entsprechen die Gewerbeboxen in Lyss höchsten Nachhaltigkeitskriterien, werden künftig fossilfrei betrieben und sind mit einer vollflächigen PV-Anlage ausgerüstet (Details hierzu siehe Nachhaltigkeitsbericht der REMNEX Anlagestiftung).

Fassadensanierung und Ersatz Ölheizung Niederwangen

Mit den Planungsarbeiten für die Fassadensanierung und den Ersatz der bestehenden 38-jährigen Ölheizung wurde begonnen. Die Baubewilligung wurde am 25. September 2023 erteilt. Die Ausschreibungen für die Arbeiten der diversen Gewerke sind in Vorbereitung und werden im November/Dezember an die jeweiligen Unternehmer zur Offertstellung gesendet. Die Vergaben der Arbeiten werden bis Ende Februar 2024 erfolgen, sodass ab April/Mai 2024 mit den Arbeiten begonnen werden kann. (Details hierzu siehe Nachhaltigkeitsbericht der REMNEX Anlagestiftung).

Dachsanierung und Erstellung PV-Anlagen in Näfels

Im September 2023 haben wir die Baubewilligung – der als erhaltenswürdig eingestuften Shedhalle – erhalten. Die Dachsanierung der «Sheds» wird im Oktober 2023 begonnen und im Frühjahr 2024 fertiggestellt sein. Die «Sheds» werden energetisch saniert und vollflächig mit einer PV-Anlage ausgerüstet (Details hierzu siehe Nachhaltigkeitsbericht der REMNEX Anlagestiftung).

Die ersten beiden Flachdächer konnten auf Grund des sehr guten Zustands vollflächig mit PV-Anlagen ausgerüstet werden. Die beiden PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 503 kWp werden im Oktober in Betrieb genommen und vermeiden ca. 115'000 kg CO₂ p.a. (Details hierzu siehe Nachhaltigkeitsbericht der REMNEX Anlagestiftung).

«Die beiden PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 503 kWp werden im Oktober in Betrieb genommen und vermeiden ca. 115'000 kg CO₂ p.a.»

Arealentwicklung Näfels

Die REMNEX Anlagestiftung ist Eigentümerin der Liegenschaften 673, 677, 769, 1848, 1122, in Näfels,

Gemeinde Glarus Nord, im Umfang von 36'615 m² Arealfläche. Das zentral gelegene Gebiet rund um den Bahnhof Näfels-Mollis ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort und Lebensraum. Das Gebiet ist ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für die Gemeinde und den Kanton. Das Areal befindet sich aktuell in der Industriezone.

Für den ersten Schritt – das partizipative Planungsverfahren mit der Gemeinde und dem Kanton Glarus – der Arealentwicklung konnte das Architekturbüro Holzer Kobler Architekturen GmbH gewonnen werden.

Heute sind die Gebiete im gesamten ESP Näfels-Mollis nur wenigen Personen zugänglich. Das soll sich ändern. In den kommenden Jahren soll auf dem ehemaligen Landolt-Areal ein attraktives, neues Siedlungsgebiet entstehen. Im zukünftigen Gewerbeareal sollen in verdichteten Gewerbeneubauten Flächen für verschiedenartige Nutzer entstehen. In der Dorfzone Teilgebiet 2 sollen neben Gewerbebauten auch innovative Wohnformen für vielfältige Nachfragegruppen entstehen. Die denkmalgeschützten Gebäude werden sanft saniert und den Baustrukturen entsprechende Nutzer beherbergen.

Die zukünftigen Gewerbegebäude werden multifunktional konzipiert und sprechen potenzielle Mieter aus verschiedenen Branchen und mit unterschiedlichsten Flächenbedürfnissen an. Vom Dienstleister zum produzierenden Gewerbe, vom Labor bis zum Malerbetrieb. Eine Clusterbildung aus spezifischen Branchen wird auf dem Landolt Areal nicht angestrebt. Die neu erstellten Wohngebäude in der zukünftigen Dorfzone sollen ein lokales wie auch urbanes Zielpublikum ansprechen. Eine Präzisierung der Wohnungsprodukte erfolgt nach der Testplanung.

Arealentwicklung Nidau

Das Bundesgericht hat am 14. August 2023 über die Beschwerde einer Privatperson zur baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet» entschieden. Die amtliche Publikation erfolgte im Nidauer Anzeiger vom 14. September 2023 bzw. im Amtsblatt des Kantons Bern vom 20. September 2023. Das Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet» ist am Tag nach der Publikation im Amtsblatt in Kraft getreten.

Gemäss Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung: «Diese Arbeitszone ist für Nidau insbesondere von Bedeutung, da es sich hierbei auch um die letzte verbleibende Bauzonenreserve für reine Arbeits-, Gewerbe- und Industrienutzungen handelt.»

Durch das Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision hat die REMNEX Anlagestiftung Planungssicherheit erhalten und kann in den kommenden Jahren die Baulandreserve auf dem Areal zonenkonform etappenweise entwickeln. Die Entwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit einer Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Wirtschaftsförderung Kt. BE, Fachhochschule BE und Switzerland Innovation Park Biel/Bienne.

Nachhaltigkeit

Die REMNEX Anlagestiftung hat die Vision, eine wegweisende Kraft im Bereich nachhaltiger Immobilieninvestitionen zu sein. Unser Ziel ist es, durch verantwortungsbewusstes und zukunftsorientiertes Handeln nicht nur attraktive Renditen für unsere Investoren zu erzielen, sondern auch die Gestaltung von nachhaltigen Arbeitsräumen und die Förderung sozialer Verantwortung zu unterstützen. Gemäss Empfehlung von KGAST publiziert die REMNEX Anlagestiftung einen separaten Bericht über die Nachhaltigkeit.

Ausblick

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der REMNEX Anlagestiftung verfolgen weiterhin laufend die Zinsentwicklung, die Teuerung und den Verlauf des Ukraine Krieges und beurteilen regelmässig deren Auswirkungen auf das Immobilienportfolio und den Immobilienmarkt. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die damit begründeten Lieferengpässe und Preiserhöhungen sind schwer zu bestimmen und erfordern ein laufendes Monitoring im Tagesgeschäft.

In diesem herausfordernden Marktumfeld fokussieren wir uns auf die Optimierung des Vermietungsstandes, der Steigerung der Mieterträge durch Anpassung an die Teuerung, die konsequente Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften und der Identifikation von weiteren strategiekonformen und ertragsstarken Immobilien, um eine attraktive Rendite und Ausschüttung für unsere Anleger zu erzielen.

Der Investitionsfokus der Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO verfolgt das Ziel, mittels Investitionen in ausgewählte Gewerbe- und Spezialimmobilien entlang der Hauptverkehrsachsen der Schweiz risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für die Anleger zu erwirtschaften. Angestrebt wird eine breite Diversifikation in Bezug auf die geografische Lage und Nutzungsarten bzw. Mieterstrukturen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind bestrebt, die bisher sehr erfreulichen Ergebnisse der REMNEX Anlagestiftung zum Massstab für die weitere Entwicklung heranzuziehen und für die Anleger eine attraktive Rendite zu erzielen.

Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung bedanken wir uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern für Ihr Vertrauen.

Peter Wullschleger
Präsident des Stiftungsrates

Natalie Fricker
Geschäftsführerin

**Neubau
Gewerbeboxen Studen
1. Etappe (10 Boxen)**

96 KWP
Solarleistung

100'000 KWH
Produktion
von nachhaltigem Strom

50'000 KG CO₂
Einsparung p.a.

Nachhaltige Dämmung mit
100%
Schweizer Schafschurwolle

Förderung einer nachhaltigen
Landwirtschaft

100%
biologisch abbaubar
(u. a. als Dünger wiederverwendbar)



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 Stiftungsrat, CEO und Delegierter des VR der Deal Estate AG
Vizepräsident	Daniel Lippuner, unabhängiger Stiftungsrat, Managementberatung
Mitglied	Prof. Dr. Donato Scognamiglio, unabhängiger Stiftungsrat, Verwaltungsrat IAZI AG

Geschäftsführung

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

Weitere Informationen

Publikation NAV	Quartalsweise
Geschäftsjahr	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023
Ausschüttungspolitik	ausschüttend
Valoren Nummer	52292811
ISIN	CH0522928115
Handelsregister Nr.	CHE-327.484.201

Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Commercial ECO



Ipsachstrasse 14, 16, 2560 Nidau

AUF EINEN BLICK

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

	01.10.2022 – 30.09.2023	Vorjahr
Mietausfallquote	12.03%	12.85%
Fremdfinanzierungsquote	32.98%	17.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.83%	64.44%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.90%	1.01%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	1.38%	1.48%
Eigenkapitalrendite (ROE KGAST)	6.32%	10.14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC KGAST)	4.96%	9.49%
Anlagerendite	6.66%	12.62%
Ausschüttungsrendite	2.28%	0.00%
Ausschüttungsquote	50.25%	0.00%
Nettorendite der fertigen Bauten*	4.67%	4.80%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)*	3.91%	3.95%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)*	4.60% - 3.60%	4.60% - 3.45%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WALT)*	2.03	2.81
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen*	2.59	0.26
Verzinsung Fremdfinanzierungen*	2.49%	1.17%
Cashflow-Rendite*	4.69%	4.30%

	30.09.2023	Vorjahr
Anzahl Liegenschaften	11	8
Marktwert in Mio. CHF	127'640'000	72'881'000
Anzahl Anteile	64'499	47'745
Anleger	24	22

	30.09.2023	Vorjahr
Anzahl Liegenschaften	11	8
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	64'499	47'745
Soll-Mietzins p.a. CHF	8'255'471 ¹	5'032'781
Anzahl Anleger	24	22
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz (real)	3.91%	3.95%
Ø Miete pro m ² p. a.	94	89
Versicherungswert in CHF	208'744'864	117'644'830

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

¹ Annualisierte Sollmiete basierend auf dem bestehenden Immobilienportfolio

OBJEKTE IM PORTFOLIO

per 30. September 2023

Gesamtportfolio nach Marktregionen	Marktwert 30.09.2023	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	-	
Bern	70'672'000	55.4%
Zürich	25'291'000	19.8%
Südschweiz	-	
Genfersee	-	
Westschweiz	5'157'000	4.0%
Ostschweiz	-	
Zentralschweiz	26'520'000	20.8%
Total	127'640'000	100.0%

5 grösste Mieter im Portfolio

Objekt	Mieter	Anteil Miete am Gesamtportfolio
Nidau	Swiss Center for Design and Health AG	10.3%
Nidau	Presspart AG	9.4%
Niederwangen	Glory Global Solutions (Switzerland) AG	8.2%
Burgdorf	Kolanda-Regina AG	8.0%
Näfels	Fritz Landolt AG	7.7%

Bachstrasse 29 8912 Obfelden



Baujahr	1990
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m²	5'456

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



Baujahr	2009 (2014)
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m²	1'453

Sägweg 7 2557 Studen



Baujahr	2023/24
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m²	im Bau

Industriering 5/7A 3250 Lyss



Baujahr	2023/24
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m²	im Bau

**Industriering 8a
3250 Lyss**



Baujahr	1973/2024
Nutzung	Büro
Total Mietfläche in m ²	2'834

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



Baujahr	1986/2001
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m ²	9'181

**Ipsachstrasse 14, 16
2560 Nidau**



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

**Widenholzstrasse 1
8304 Wallisellen**



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

**Meriedweg 8
3172 Niederwangen**



Baujahr (Sanierung 2023 geplant)	1985/2024
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m ²	3'670

**Mühlhäusern
8752 Näfels**



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

**Längmatt 3
6212 St. Erhard**



Baujahr (Ersatzneubau 2023)	1980
Nutzung	Gewerbe
Total Mietfläche in m ²	4'319

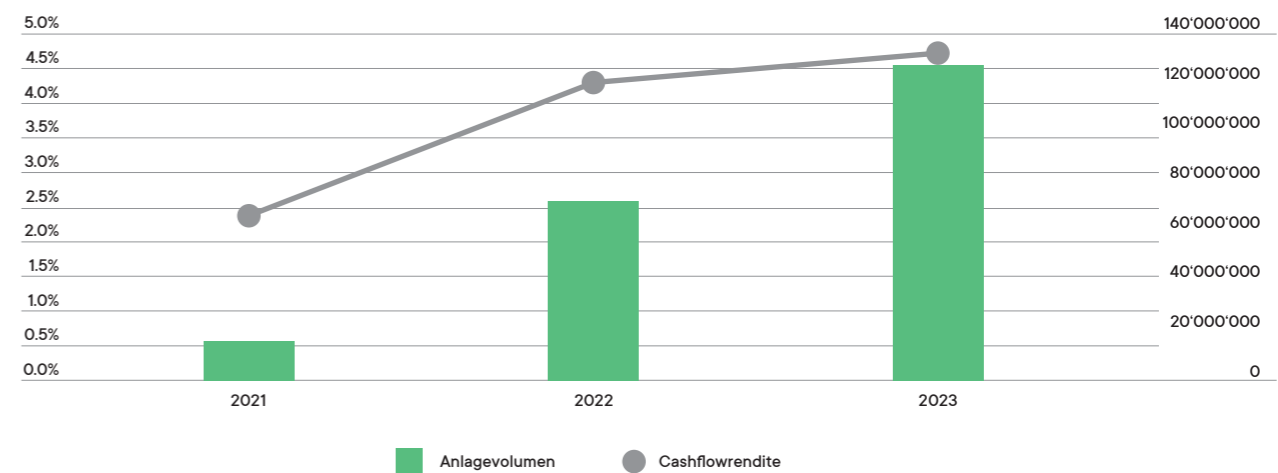
ERFOLGSRECHNUNG

in CHF	01.10.2022 - 30.09.2023	Vorjahr
Mietertrag Netto	6'006'834	2'194'151
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	6'830'856	2'640'834
Minderertrag Leerstand	-770'085	-339'477
Sanierungsbedingter Leerstand	-49'161	0
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'450	0
Mietzinsreduktion	-2'326	-107'206
Unterhalt Immobilien	-802'453	-183'145
Instandhaltung	-782'098	-183'017
Instandsetzung	-20'355	-128
Operativer Aufwand	-584'633	-233'911
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-65	0
Versicherungen	-155'674	-72'267
Bewirtschaftungshonorare	-283'681	-101'870
Vermietungs- und Insertionskosten	-650	0
Steuern und Abgaben	-65'113	-23'453
Übriger operativer Aufwand	-79'450	-36'321
Operatives Ergebnis	4'619'748	1'777'095
Sonstige Erträge	53'642	18'615
Negativzinsen	0	-530
Übrige Erträge	53'642	19'145
Finanzierungsaufwand	-715'404	-106'773
Hypothekarzinsen	-645'729	-76'771
Sonstige Passivzinsen	-10'532	-4'874
Baurechtszinsen	-59'143	-25'128
Verwaltungsaufwand	-687'904	-356'114
Geschäftsführungshonorar	-523'698	-197'661
Schätzungsaufwand	-15'000	-33'043
Revisionsaufwand	-47'053	-38'144
Depotbankentschädigung	-24'434	-15'133
Übriger Verwaltungsaufwand	-77'719	-72'133
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	580'426	1'298'766
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	498'742	1'199'545
Ausgabekommission bei Zeichnungen	56'737	99'221
Rücknahmekommission	65'849	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-40'902	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'850'508	2'631'589
Realisierter Erfolg	3'850'508	2'631'589
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'362'962	3'579'157
Veränderung latente Steuern	-168'000	-787'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'045'470	5'423'746

Der Stiftungsrat hat folgende Verwendung des Erfolges beschlossen

in CHF	01.10.2022 - 30.09.2023	Vorjahr
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'850'508	2'631'589
Vortrag des Vorjahres	2'504'725	-126'864
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	6'355'233	2'504'725
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	1'934'970	0
Vortrag auf neue Rechnung	4'420'263	2'504'725
Ermittlung Ausschüttung		
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	6'355'233	2'504'725
Anzahl Anteile	64'499	47'745
Ausschüttung pro Anteil	30.00	0.00
Ausschüttungsquote	50.25%	0.00%

Performance



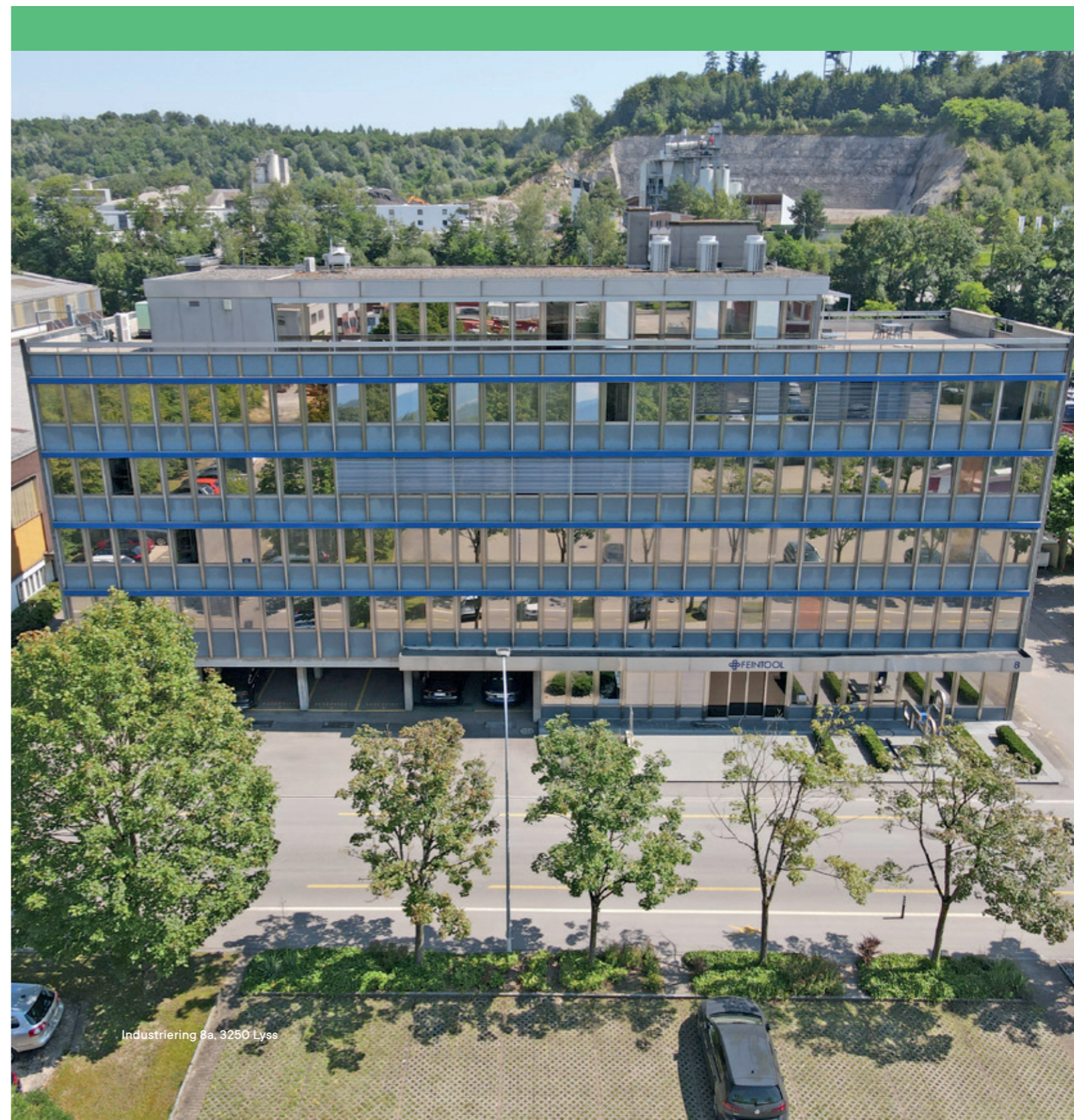
VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF	30.09.2023	30.09.2022
Umlaufvermögen	4'526'287	1'217'591
Flüssige Mittel	514'862	644'313
Kurzfristige Forderungen	3'916'386	514'296
Aktive Rechnungsabgrenzung	95'039	58'982
Anlagevermögen	128'838'784	72'881'000
Sachanlagen	1'198'784	0
Photovoltaikanlagen	1'198'784	0
Immobilien	127'640'000	72'881'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	6'323'000	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'926'000	0
Fertige Bauten (inkl. Land)	112'391'000	72'881'000
Gesamtvermögen	133'365'071	74'098'591
Fremdkapital	-48'509'810	-15'204'506
./ Kurzfristige Verbindlichkeiten	-4'458'666	-1'543'855
./ Passive Rechnungsabgrenzung	-546'407	-119'866
./ Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-42'100'000	-12'500'000
./ Rückstellungen	-228'737	-32'785
./ Latente Steuern	-1'176'000	-1'008'000
Nettovermögen	84'855'261	58'894'085

Ansprüche	30.09.2023	30.09.2022
	Stück	Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	47'745	9'572
Veränderungen im Berichtsjahr	16'754	38'173
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	64'499	47'745
Kapitalwert je Anspruch	1'255.91	1'178.39
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	59.70	55.12
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'315.61	1'233.51
Ausschüttung	-30.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'285.61	1'233.51

Veränderung des Nettovermögens	30.09.2023	30.09.2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	58'894'085	10'483'697
Zeichnungen	22'195'789	42'986'642
Rücknahmen	-1'280'083	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	5'045'470	5'423'746
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	84'855'261	58'894'085

Stammvermögen REMNEX Anlagestiftung



Industriering 8a, 3250 Lys

BILANZ

	30.09.2023	30.09.2022
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	94	1'028
Kurzfristige Forderungen	160'375	157'712
Umlaufvermögen	160'469	158'740
PASSIVEN		
Fremdkapital		
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-47'302	-46'508
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-10'770	-10'770
Fremdkapital	-58'072	-57'278
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	-100'000	-100'000
Vortrag	-1'462	-676
Stiftungskapital	-101'462	-100'676
Gewinn	935	786

ERFOLGSRECHNUNG

	01.10.2022 – 30.09.2023	Vorjahr
Ertrag Anlagegruppen		
Verwaltungskommission	62'000	63'000
Total Ertrag Anlagegruppen	62'000	63'000
Aufwand Anlagegruppen		
Personalaufwand		
Stiftungsrat	-48'704	-49'048
Total Personalaufwand	-48'704	-49'048
Verwaltungsaufwand		
Revisionsaufwand	-10'312	-10'431
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'049	-2'735
Total übriger Verwaltungsaufwand	-12'361	-13'166
Gewinn	935	786

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 2022/23

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; h-plan architektur, Lyss; Mibag, Zürich
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Buchhaltung / Steuern	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Revisionsstelle	KPMG AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

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	12.12.2022
Verhaltenskodex «Code of Conduct»	02.01.2023
Weisung zum internen Kontrollsystem, Risikomanagement und Compliance	29.01.2020
Prospekt	16.06.2023
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Immobilien Schweiz	29.01.2020
Aktivierungsrichtlinien Photovoltaikanlagen und Arealnetze	09.08.2023

Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden folgende Änderungen an den Dokumenten der REMNEX Anlagestiftung vorgenommen:

5.1 Änderung der Rückgabe von Ansprüchen

Am 12.12.2022 sind die Änderungen bei Rückgabe von Ansprüchen in Kraft gesetzt worden. Die Änderungen umfassen den Prospekt und das Gebühren- und Kostenreglement der Anlagestiftung: Art. 7.5 Rückgabe von Ansprüchen im Prospekt – neue Kündigungsfrist von 18 Monaten – und Art. 2 Gebühren zu Lasten der Anleger bei Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen auf max. 5%.

5.2 Adressänderung der REMNEX Anlagestiftung

Am 23.05.2023 wurde die OAK über die Adressänderung der REMNEX Anlagestiftung informiert. Die REMNEX Anlagestiftung ist neu an der Huobstrasse 16, 8808 Pfäffikon SZ beheimatet (vorher Talstrasse 37, 8808 Pfäffikon SZ).

5.3 Prospektanpassung Schätzungsexperten

Am 20.06.2023 wurde der Wechsel des Schätzungsexperten Ernst&Young AG, Zürich auf neu CBRE (Zürich) AG, Zürich durch die OAK ohne Vorbehalte genehmigt.

Art. 2.7 Schätzungsexperten, Abs. 3 Die REMNEX AST hat für die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- CBRE (Zürich) AG, Zürich
- PwC AG, Zürich

5.4 Verhaltenskodex «Code of Conduct»

Der Verhaltenskodex wurde gem. den Bestimmungen Art. 51c Abs. 2 BVG i.V.m. Art. 8 Abs. 1 ASV und Art. 53k lit. c BVG im Art. 3.3 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden präzisiert.

5.5 Aktivierungsrichtlinien Photovoltaikanlagen und Arealnetze

Am 09.08.2023 hat die OAK die neue Aktivierungsrichtlinie für Photovoltaikanlagen und Arealnetze ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

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 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 Photovoltaikanlagen und Arealnetze

Da nicht alle Kantone die Aktivierung der Photovoltaikanlagen als Immobilien bei der GGST akzeptieren, 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 und orientiert sich an den Vorgaben des Bundesamts für Energie. Die Abschreibungsdauern werden alle fünf Jahre neu überprüft und eine allfällige Verlängerung in Abstimmung mit den geltenden Industriestandards definiert. Der Ausweis erfolgt nach Fertigstellung der Anlage.

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.

8.4 Bestandsliegenschaften

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

8.5 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.

8.6 Diskontierungszinssatz

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

8.7 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 – kurzfristige Verbindlichkeiten

Die beiden Liegenschaften Studen, Sägeweg 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 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 2022/23 erfolgte keine Sacheinlage.

11 Hypotheken nach Fälligkeiten

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
10.07.2023	10.07.2024	2.510%	19'600'000
16.08.2023	16.08.2024	2.430%	2'500'000
Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			22'100'000
Langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr)			
28.03.2023	28.03.2028	2.470%	20'000'000
Total langfristige Hypotheken (ab 1 Jahr)			20'000'000

12 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.09.2023 in CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	127'640'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	105'475'000

13 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2022/2023 bilanzierte Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

13.1 Eventualverpflichtungen

Beim Kauf der Liegenschaft in Nidau ist eine Parkplatzfläche mit einem Baurecht belastet. Der Baurechtsnehmer möchte sein Vorkaufsrecht ausüben und hat seinen Anspruch gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht. Der Baurechtsnehmer ficht jedoch den festgelegten Verkaufspreis an und möchte diesen gerichtlich gegenüber dem Verkäufer heruntersetzen lassen. Die REMNEX Anlagestiftung wird im Falle der Ablehnung der Klage des Vorkaufsberechtigten und bei einem Verzicht dessen, die Parzelle erwerben. Zu diesem Zweck hat die REMNEX Anlagestiftung der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen in Höhe von CHF 1'483'228, der finanzierenden Bank übergeben.

13.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Für den Kauf der Liegenschaft in Uetendorf wurde der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen in Höhe von CHF 1'615'500, von der finanzierenden Bank übergeben.

Weiter bestehen Zahlungsverpflichtungen auf Grund von angefangenen Neubauten (Studen und Lyss), Sanierungen (Sheddach in Näfels) und Installation von PV-Anlagen (Näfels, Studen, Lyss) in Höhe von total CHF 7'520'725.

13.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 02. Oktober 2023 wird die REMNEX Anlagestiftung eine Liegenschaft in Uetendorf käuflich erwerben. Zu diesem Zweck wurde ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen in Höhe von CHF 1'615'500, der finanzierenden Bank an die Verkäuferschaft übergeben.

14 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerestriktionen bzgl. Anteil Maximalwert von 15.00% 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 15.00% ab.

Liegenschaft	Anteil an Portfolio	Maximalwert
Obfelden, Bachstrasse 29	8.2%	15.00%
Rossens, Z.I. d'In Riaux 35	4.0%	15.00%
Studen, Sägeweg 35	3.7%	15.00%
Lyss, Industriering 5 & 7a	3.3%	15.00%
Lyss, Industriering 8a	3.8%	15.00%
Burgdorf, Buchmattstrasse 4 & 4a	12.3%	15.00%
Niederwangen, Meriedweg 8	6.1%	15.00%
Näfels, Mühlhäusern	17.2%	15.00%
St. Erhard, Längmatt 3	3.6%	15.00%
Wallisellen, Widenmattstrasse 1	11.6%	15.00%
Nidau, Ipsachstrasse 14, 16	26.2%	15.00%

Die Anlagerestriktionen bzgl. Fremdfinanzierungsquote von 33.33% 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	0.50%	0.50%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Jahres-Brutto-Ist-Mieteinnahmen)	4.72%	5.00%
Baumanagementfee	0.00%	2.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis)	1.35%	1.00% - 1.50%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.26%	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 dem Investoren verrechnen.

17 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

18 Objekt-Inventar per 30. September 2023

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung	Eigentumsform	Baujahr
Bestandesliegenschaften						
8912 Obfelden	Bachstrasse 29	ZH	Gewerbe	06.11.2020	Alleineigentum	1990
1728 Rossens	Rossens, Z.I. In Riaux 35	FR	Gewerbe	31.03.2021	Alleineigentum	2009
2557 Studen	Sägeweg 7	BE	Bauprojekt	01.01.2022	Alleineigentum	1989/2023
3250 Lyss	Industriering 5/7a	BE	Bauprojekt	03.01.2022	Alleineigentum	2023/2024
3250 Lyss	Industriering 8a	BE	Büro	01.03.2022	Alleineigentum	1973
3400 Burgdorf	Buchmattstrasse 4-6	BE	Gewerbepark	01.04.2022	Alleineigentum	1986/2001
8752 Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	GL	Gewerbepark	30.06.2022	Alleineigentum	ca. 1850-1995
3172 Niederwangen bei Bern	Meriedweg 8	BE	Gewerbe	30.06.2022	Baurecht	1985
8304 Wallisellen	Widenholzstrasse 1	ZH	Gewerbe	01.04.2023	Alleineigentum	1985
6212 St. Erhard	Längmatt 3	LU	Gewerbe	01.12.2022	Baurecht	1980
2560 Nidau	Ipsachstrasse 14, 16	BE	Gewerbepark	01.04.2023	Alleineigentum	1963/1990
2560 Nidau	Ipsachstrasse 14, 16	BE	Bauland	01.04.2023	Alleineigentum	
Total Bestandesliegenschaften						

19 Bericht des Schätzungsexperten



PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160
 Postfach
 CH-8050 Zürich
 Telefon: +41 58 792 44 00
 www.pwc.ch

REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO
 c/o REMNEX AG
 Huobstrasse 16
 8808 Pfäffikon SZ

10. Oktober 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der REMNEX AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften im Eigentum der REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. 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.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 11 Objekte im Portfolio der REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2022 bis 30.09.2023 wurden 3 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurde keine Liegenschaft be- sichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2023 bei 3.91%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2023 ebenfalls bei 3.91%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios der REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO per 30.09.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 127'640'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegen- schaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO	11	127'640'000	3.91%	3.91%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Partner

Sebastian Zollinger, MRICS
 Director

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 30.09.2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seite 15, jeweils die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST Richtlinie 1, sowie Seiten 20 - 35), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungs-methoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte 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.

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EFMD EQUIS zertifiziertes Unternehmen



**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 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,



**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

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Simon Frei
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. November 2023

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 <https://www.remnex.ch/investoren/reporting/> 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.

REMNEX

Anlagestiftung

REMEX Anlagestiftung

Huobstrasse 16

8808 Pfäffikon

T +41 58 286 38 99

info@remnex.ch

www.remnex.ch

Valoren-Nr. 52292811

ISIN CH0522928115