

GESCHÄFTSBERICHT 2021/22

per 30. September 2022



REMNEX
Anlagestiftung

SCHLÜSSELZAHLEN

| | | |
|--|--|---|
| 12.62% Anlagerendite | 10.14% ROE | 9.49% ROIC |
| 64.44% EBIT-Marge | 17.15% Fremdfinanzierungsquote | 1'233.51 NAV (CHF) |
| 87.15% Vermietungsstand | 89 Miete pro m ² (CHF)* | 2.81 Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)* |
| 3.95% Durchschnittlicher Diskontsatz real* | 1.01% TER _{ISA} GAV | 1.48% TER _{ISA} NAV |

| | |
|---|---|
| Schlüsselzahlen | 2 |
| Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführerin | 4 |
| Information zur Stiftung | 6 |
| Bericht zur Nachhaltigkeit | 7 |

ANLAGEGRUPPE REMNEX AST SWISS COMMERCIAL ECO 16

| | |
|--|----|
| Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen | 17 |
| Portfoliokennzahlen | 19 |
| Objekte im Portfolio | 20 |
| Erfolgsrechnung | 22 |
| Vermögensrechnung | 24 |

STAMMVERMÖGEN REMNEX ANLAGESTIFTUNG 25

| | |
|--------------------------------|----|
| Bilanz | 26 |
| Erfolgsrechnung | 27 |
| Anhang | 28 |
| Objekt-Inventar | 34 |
| Bericht des Schätzungsexperten | 36 |
| Bericht der Revisionsstelle | 38 |

* Ungeprüfte Kennzahlen

BERICHT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass die REMNEX Anlagestiftung auch im zweiten Geschäftsjahr die prognostizierten Kennzahlen realisieren konnte. Unsere Investoren dürfen sich wieder über eine überdurchschnittliche Rendite freuen. Dank unserem erfahrenen Akquisitions- und Expertenteam sind wir in der Lage, eine strategiekonforme Pipeline aufzuspüren und Liegenschaften mit adäquatem Rendite-/Risikoprofil zu erwerben.

In einem sehr schwierigen Umfeld blickt die REMNEX Anlagestiftung auf ein erfolgreiches zweites Geschäftsjahr zurück. Durch erfolgreiche Portfoliozukaufe in den vergangenen 12 Monaten ist der Verkehrswert von CHF 16.26 Mio. auf CHF 72.88 Mio. gestiegen. Der Vermietungsstand beträgt 87.15%. Die jährlichen Soll-Mietzinse stiegen von CHF 0.84 Mio. auf CHF 5.03 Mio. Die Anlagegruppe umfasst 8 Liegenschaften mit rund 57'000 m² vermietbarer Fläche. Die Investorenbasis konnte von 12 auf 22 Investoren gesteigert werden.

«Die REMNEX Anlagestiftung konnte im zweiten Geschäftsjahr ein erfolgreiches Wachstum erzielen und die Investorenanzahl wesentlich steigern. Gegenüber 30.09.2021 stieg der Marktwert von CHF 16.26 Mio. auf CHF 72.88 Mio. Gleichzeitig erhöhten sich die Soll-Mietzinse von CHF 0.84 Mio. auf CHF 5.03 Mio.»

Die Investorenbasis konnte von 12 auf 22 Investoren gesteigert werden.

Seit Ende des letzten Jahres stellt sich der Markt viel volatiler dar und die Unsicherheiten wurden spürbarer mit dem Anstieg der 10-jährigen Bundesobligationen sowie der langfristigen Marktzinsen. Nicht unerwartet hat die

Schweizer Nationalbank mit zwei Leitzinserhöhungen (17. Juni 2022 – Erhöhung um 50 BP auf minus 0.25 % und am 22. September 2022 – Erhöhung um 75 BP auf plus 0.5%) die seit Ende 2015 dauernde Negativzinsphase beendet. Während vielerorts die Teuerung weiter anzieht, entspannt sich die Lage in der Schweiz etwas. Die Inflationsrate sank im September von 3,5 auf 3,3 Prozent. Das liegt deutlich unter den Werten des Euroraums (10 Prozent) oder den USA (8.3 Prozent). Für den leichten Rückgang waren vor allem zwei Faktoren verantwortlich. So sind die Preise für Benzin und Heizöl zuletzt nicht mehr weiter angestiegen, sondern haben sich auf hohem Niveau eingependelt. Zusätzlich profitiert die Schweiz vom weiterhin starken Franken. Das wirkt mindernd auf die Teuerung. Ob mit dem jüngsten Rückgang bereits der Teuerungshöhepunkt erreicht worden ist, lässt sich jedoch noch nicht sagen. Das wird primär davon abhängen, wie die Energieversorgung im Winter ausfällt. Die existierenden Unsicherheiten (Krieg in der Ukraine und COVID-19 Pandemie) wurden durch die ansteigende Inflation weiter befeuert. Die Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen (KMU-Flächen) ist nachhaltig stabil. Das Rendite-/Risikoprofil entspricht den Erwartungen an die Asset-Klasse.

Der Einkaufsmanagerindex vom September deutet auf eine überraschend positive Stimmung im Schweizer Industriesektor hin. Der jüngste Abwärtstrend konnte vorerst gestoppt werden. Der Index stieg innerhalb eines Monats um 0,7 Punkte auf 57,1 Punkte. Ökonomen hatten mit einem deutlichen Rückgang gerechnet.

Der Investitionsfokus der Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial 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.

Mit einer zeitgemässen Nachhaltigkeitsstrategie, gepaart mit aktivem Management erwirtschaften wir einen Mehrwert für Investoren und Mieter. In einem ersten Schritt fokussieren wir uns auf die Datenerhebung und die Ermittlung der Umweltkennzahlen (Verbräuche), um die relevanten Massnahmen für die Reduzierung der fossilen Brennstoffe zu bestimmen. In einem zweiten Schritt werden die Ziele unter Berücksichtigung der Sustainable Development Goals der United Nations und Einbezug wichtiger Stakeholder, die Reduzierung der Gesamtenergiebilanz und der CO₂-Emissionen sowie die Steigerung der Energieeffizienz bei den Liegenschaften in die Nachhaltigkeitsstrategie einfließen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der REMNEX Anlagestiftung verfolgen weiterhin laufend die Entwicklungen der COVID 19-Pandemie 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. Obwohl sich das Zinsumfeld bereits massiv verändert hat, bleibt der Anlagedruck im Immobilienmarkt derzeit nach wie vor bestehen. Bei einer weiter anziehenden Zinsentwicklung dürften Immobilien als inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit nach wie vor ihre Attraktivität behalten. Unser Fokus auf Gewerbe-/Industrieimmobilien stellt in diesem Umfeld einen natürlichen Inflationsschutz auf den Erträgen der Immobilien dar.

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

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, CEO IAZI AG |

Geschäftsführung

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

Weitere Informationen

| | |
|----------------------|---|
| Publikation NAV | Quartalsweise |
| Geschäftsjahr | 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 |
| Ausschüttungspolitik | ausschüttend |
| Valoren Nummer | 52292811 |
| ISIN | CH0522928115 |
| Handelsregister Nr. | CHE-327.484.201 |

BERICHT ZUR NACHHALTIGKEIT

Die REMNEX Anlagestiftung ist sich der Verantwortung als nachhaltiger Immobilieninvestor bewusst. REMNEX und deren Produkte sollen durch innovative Kombinationen von Immobilie, Technologie und Umwelt einen positiven Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses leisten und den Investoren eine nachhaltige Investitionslösung ermöglichen. Durch strategische Partnerschaften und Experten aus den unterschiedlichen Disziplinen strebt REMNEX in ihrem Segment die Innovationsführerschaft an.

Das Thema Nachhaltigkeit ist definitiv in der Immobilienindustrie angekommen. Die seit dem Krieg mit der Ukraine zunehmende Unsicherheit bzgl. Energielieferungen und die immer noch stockenden Lieferketten, haben die Abhängigkeiten der Schweiz aufgezeigt und bringen den notwendigen Anstoss für die Erneuerung des Gebäudeparks. Der Reduktion des CO₂-Ausstosses und der effizienten Nutzung der Energie wird dabei höchste Priorität zugestanden.

Nachhaltigkeit als Schlüsselfaktor

Nachhaltigkeit ist ein Schlüsselfaktor für künftig erfolgreiche Geschäftsmodelle und Investitionsentscheide. Neue Technologien und Prozesse unterstützen den Wandel und fordern ein stetiges Anpassen unserer Denkweise resp. unserer Investitionsstrategien. Eine nachhaltige Innovationskultur ist ein wesentlicher Treiber von Innovation und einem «innovativen Mindset». Die wachsende Dynamik des technologischen Wandels erfordert ein flexibles Management und stete Adaptierung auf die geplanten Investitionszyklen.

Basierend auf unserer Anlagestrategie hat REMNEX folgende vier Innovationsfelder definiert:

- Technologien, Digitalisierung und Prozesse
- Dienstleitungen und Produkte
- Geschäftsfelder und Partnerschaften
- Attraktiver «nachhaltiger» Arbeitgeber

Die Innovationsfelder sind durch Nachhaltigkeit bei unserer Geschäftstätigkeit geprägt. Die nachhaltigen Gebäude der Zukunft bieten viele Möglichkeiten zum Einsatz von neuen Technologien, innovativen Produkten und neuen Prozessen. Die zunehmende Komplexität, verschärfende gesetzliche Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Energiewende «Energierategie 2050, Pariser Klimaschutzabkommen» erfordern eine neue Palette an Dienstleistungsangeboten und strategischen Partnerschaften zum Erreichen der gesteckten Ziele.

Ein systematischer Nachhaltigkeitsprozess

Unsere Immobilien werden mit einem systematischen Ansatz auf deren Energieeffizienz untersucht, kategorisiert und Massnahmen definiert. Jede Immobilie wird basierend auf den effektiven Verbrauchsdaten (kWh, MJ) erfasst. Die aus der Vergangenheit (letzte 3-5 Jahre, je nach Verfügbarkeit) erhobenen Daten sollen den Stand des Energiekonsums darstellen. Die Energieverbraucher Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro werden erfasst und nach Verbrauch und Jahrgang kategorisiert.

Die Gebäudehülle und evtl. Sanierungen werden erfasst, analysiert und die Massnahmen zyklusgerecht unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs definiert. Die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse werden in primäre und sekundäre Massnahmen unterteilt, um eine möglichst effiziente und optimale Investitionsstrategie zu ermöglichen.

Per 30.09.2022 befinden sich acht Liegenschaften im Portfolio. Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen befindet sich im Aufbau und lässt erste Auswertungen für das laufende Geschäftsjahr zu. Da die Energiebezugsfläche noch ermittelt werden muss, verwenden wir für unsere Erhebungen und Auswertungen die vermietbare Fläche. Damit wird die Ausgangslage festgelegt und die Basis für zukünftige Massnahmen zur Einhaltung unserer ökologischen Ansprüche der Nachhaltigkeitsstrategie geschaffen.

«Der Bundesrat hat im August 2019 beschlossen, dass die Schweiz bis 2050 klimaneutral werden soll. Das bedeutet, dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Mit anderen Worten: Der Ausstoss von CO₂ und anderen Treibhausgasen soll bis zum Jahr 2050 auf netto null gesenkt werden. Der Gebäudepark der Schweiz ist derzeit für rund ein Viertel der CO₂-Emissionen der Schweiz verantwortlich. Immobilien müssen also einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels leisten und künftig CO₂-neutral betrieben werden.»

Studie Bundesamt für Umwelt (BAFU) 05. April 2022 – Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte

Absenkpfad

Um unseren Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, haben wir die Treibhausgasemissionen und Energieintensität unserer Liegenschaften ermittelt. Die Treibhausgasemissionen werden nach der Methodik des Greenhouse Gas (GHG) Protocol bilanziert. Es wird nach Scope 1, 2 und 3 unterschieden:

- Scope 1-Emissionen umfassen die direkt in der Liegenschaft erzeugten Emissionen (Heizöl, Erdgas, Elektrische Direktheizungen). Bei den acht ausgewerteten Liegenschaften des Portfolios beinhaltet dies den Verbrauch von Primärenergieträgern wie Heizöl oder Gas.
- Scope 2-Emissionen enthalten alle Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom – Energiebeschaffung und damit aus der Nutzung von Strom für die Allgemeinflächen, Kühlenergie oder Fernwärme).
- Scope 3-Emissionen können verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (Emissionen entlang der Wertschöpfungskette, wie beispielsweise der Mieterstrom oder die Pendlermobilität). Da Emissionen des Scope 3 nicht im direkten Einflussbereich der REMNEX Anlagestiftung liegen, wird in einem ersten Schritt bei der Bilanzierung nur der Mieterstrom in Scope 3 mit einbezogen.

Damit das Portfolio der REMNEX Anlagestiftung das Netto-Null-Ziel im Jahr 2050 erreichen wird, benötigt es die Betrachtung von Sanierungszyklen, sowie das Identifizieren von Massnahmen nach ökologischen und ökonomischen Kriterien. Die REMNEX Anlagestiftung hat folgende Vorgehensmassnahmen für die Investitionen definiert:

- «Quick-Wins» Sofortmassnahmen, welche eine unmittelbare Verbesserung der Energieeffizienz haben und eine ökonomische Verbesserung bringen
- Reduktion des «footprints» - Optimierung des CO₂-Ausstosses der Energieverbraucher
- Massnahmenkonzept Reduzierung fossiler Brennstoffträger
- Massnahmenkonzept Prozesse, welche die Energieeffizienz verbessern
- Massnahmenkonzept Recyclingmöglichkeiten
- Massnahmenkonzept e-Mobilität
- Optimierung der Gebäudehülle

Die pro Liegenschaft erarbeiteten Massnahmen werden gemäss folgender Kriterien umgesetzt:

- Behördliche Auflagen/Sofortmassnahmen
- Sanierungszyklen
- CO₂-Effizienz
- Subventionsmöglichkeiten
- Einfluss auf die Eigenkapitalrendite

Die Priorisierung der Massnahmen fliesst in die Budgetplanung der Liegenschaft ein und bestimmt den kurz-/mittel-/langfristigen Kapitalbedarf wesentlich. Weiter hilft die Priorisierung der Investitionen dem externen Schätzungsexperten bei der Einordnung des Kapitalbedarfs der betreffenden Liegenschaft.

«Um die Klimaziele zu erreichen, bedarf es einer markanten Senkung des Energieverbrauchs über die nächsten drei Jahrzehnte. Je nach Nutzung und Portfoliozusammensetzung der kotierten Schweizer Immobilienfonds sind Vergleiche nur beschränkt möglich».

Thomas Spycher, Novalytica

Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle werden die erfassten Kennzahlen des Jahres 2021¹⁾ dargestellt. Wir weisen einen Abdeckungsgrad von 87% aus. Da sechs der acht Liegenschaften im Portfolio im Geschäftsjahr 2021/2022 erworben wurden, sind noch nicht alle Daten des Portfolios erhoben worden. Ziel ist es innert nützlicher Frist die Daten aller Liegenschaften zu erfassen.

¹⁾ Teilweise sind die Werte anhand von vergangenen Jahren abgeschätzt, da die Zahlen für das Jahr 2021 noch nicht zur Verfügung standen

| Umweltkennzahlen ¹⁾ | Einheit | 2021 |
|--|--------------------------|-----------|
| Liegenschaften | Anzahl | 8 |
| Vermietbare Fläche | m ² | 56'666 |
| Abdeckungsgrad | % | 87% |
| Energieerzeugung | | |
| Energie aus PV-Anlagen | KWh | 15'000 |
| Energie aus Wärmerückgewinnung (Prozesswärme) | KWh | 900'000 |
| Energieverbrauch | | |
| Wärme | | |
| Heizöl | KWh | 1'102'500 |
| Erdgas | KWh | 293'136 |
| Fernwärme | KWh | 850'826 |
| Elektrizität Wärmepumpen ²⁾ | KWh | 221'484 |
| Elektrizität | | |
| Strombezug Allgemein | KWh | 102'594 |
| Strombezug Mietflächen ³⁾ | KWh | 1'297'704 |
| Energieintensität | KWh/m² | 63 |
| CO₂e-Emissionen⁴⁾ | | |
| Scope 1 | | |
| Heizöl | kg CO ₂ -e | 357'210 |
| Erdgas | kg CO ₂ -e | 67'421 |
| Scope 2 | | |
| Nah- und Fernwärme | kg CO ₂ -e | 15'492 |
| Elektrizität Wärmepumpen | kg CO ₂ -e | 12'049 |
| Elektrizität Allgemein | kg CO ₂ -e | 5'581 |
| Scope 3 | | |
| Elektrizität Mietflächen | kg CO ₂ -e | 70'595 |

¹⁾ Als Datengrundlage der Verbräuche dienen die Kennzahlen des Jahres 2021. Falls diese in einzelnen Fällen nicht vorhanden waren, wurden Annahmen aufgrund von früheren Jahren gemacht
²⁾ Die mit Wärmepumpen genutzte Umweltwärme ist aus dem gemessenen Stromverbrauch der Wärmepumpen berechnet
³⁾ Die Erhebung / Abgrenzung des Stromverbrauchs der Mietflächen ist zukünftig vorgesehen. Mit aktuellem Stand ist Mieterstrom teilweise bei Allgemeinstrom enthalten.
⁴⁾ Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf KBOB, Ökobilanzdaten im Baubereich, 2009-1-2022 (vgl. https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themenleistungen/nachhaltiges-bauen/okobilanzdaten_baubereich.html).

Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe,
 Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen,
 Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen. Unsicherheitsbereich ± 0.8kg CO₂e/m² mit 95% Wahrscheinlichkeit.

Energieverbrauch und -intensität
 Exkl. Mieterstrom

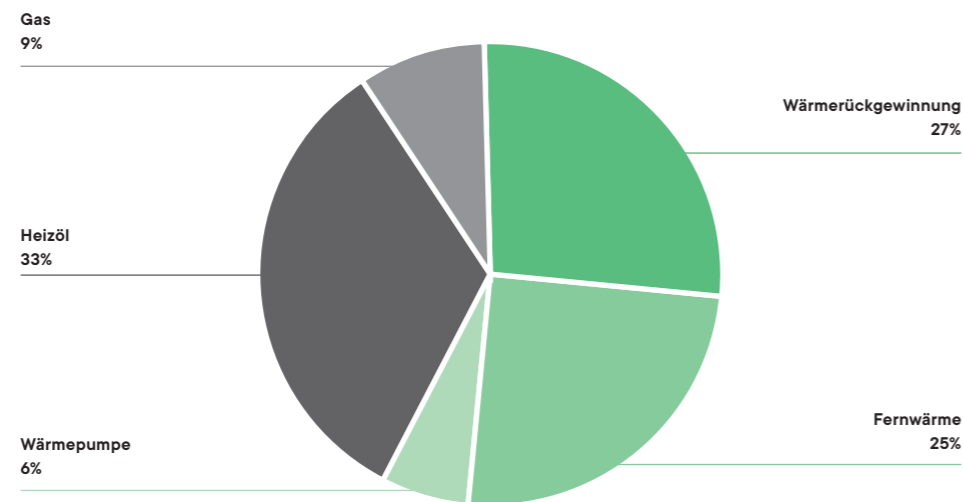
| Ort | Adresse | Energieverbrauch | Energieintensität |
|--------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| | | Wärme/Allgemeinstrom | Wärme/Allgemeinstrom |
| | | KWh/Jahr | KWh/m ² /Jahr |
| Obfelden | Bachstrasse 29 | 618'372 | 132 |
| Rossens | Z.I. d'In Riaux 35 | 12'000 | 5 |
| Studen | Sägeweg 7 | 245'000 | 82 |
| Lyss | Industriering 5, 7a | 392'000 | 131 |
| Lyss | Industriering 8 | 269'500 | 95 |
| Burgdorf | Buchmattstrasse 4 | 209'484 | 88 |
| Burgdorf | Buchmattstrasse 4a | 170'684 | 25 |
| Niederwangen | Meriedweg 8 | 196'000 | 53 |
| Näfels | Bahnhofstrasse, Mühlhäusern | 1'357'500 | 49 |
| Total | | 3'470'540 | 63 |

Treibhausgasemission und -intensität

| Ort | Adresse | CO ₂ e-Emission | CO ₂ e-Intensität |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| | | kg CO ₂ -e/Jahr | kg CO ₂ -e/m ² /Jahr |
| Obfelden | Bachstrasse 29 | 15'908 | 3.4 |
| Rossens | Z.I. d'In Riaux 35 | 653 | 0.4 |
| Studen | Sägeweg 7 | 79'380 | 26.7 |
| Lyss IR5/7a | Industriering 5, 7a | 127'008 | 42.3 |
| Lyss IR 8a | Industriering 8 | 87'318 | 30.8 |
| Burgdorf | Buchmattstrasse 4/4a | 46'834 | 5.1 |
| Niederwangen | Meriedweg 8 | 63'504 | 17.3 |
| Näfels | Bahnhofstrasse, Mühlhäusern | 37'149 | 1.4 |
| Total | | 457'753 | 8.3 |

Energieträgermix

Mehr als ein Viertel der verbrauchten Wärme im Portfolio wird durch die Wärmerückgewinnung von Prozessenergie erzeugt. Dies geschieht vor Ort und ist CO₂ neutral.



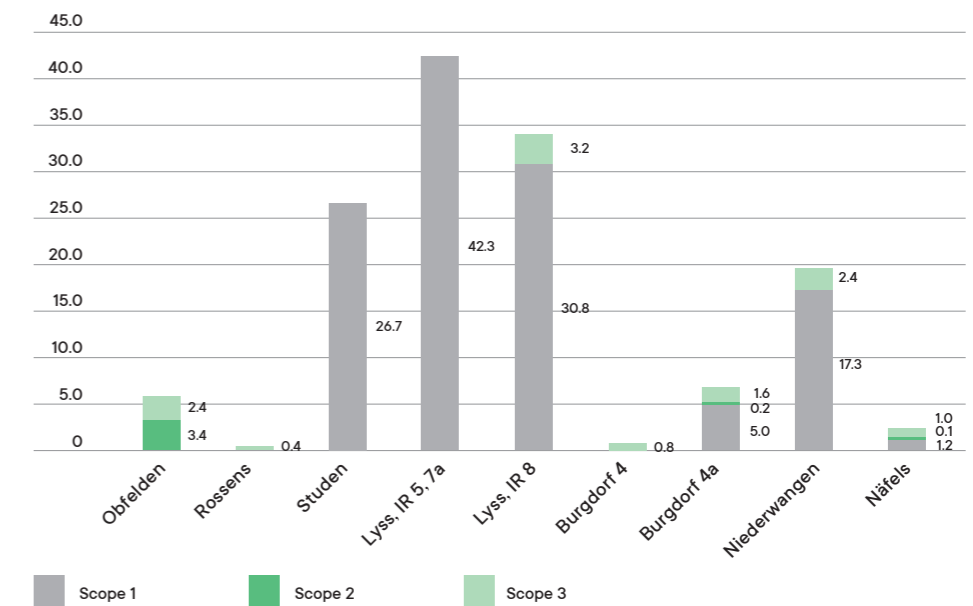
Energieoptimierungspotenzial im Portfolio der REMNEX Anlagestiftung

Das Optimierungspotenzial in Bezug auf die Höhe und Qualität ist beträchtlich und wird künftig durch die REMNEX Anlagestiftung optimal ausgeschöpft. Dadurch werden nicht nur die Klimaziele erreicht, sondern auch Betriebskosten gesenkt. Bei Projektentwicklungen mit Totalsanierungen oder Neubauten wird wo immer möglich, auf fossile Energieträger verzichtet und auf erneuerbare Energien gesetzt. Derzeit entfallen rund 58% des Energiebezugs der REMNEX Liegenschaften auf erneuerbare Energien. Die Wärmerückgewinnung durch Prozesswärme macht einen Anteil von 27% auf das bestehende Portfolio aus.

«Wenn es um das Berechnen des CO₂-Ausstosses von Liegenschaften geht, seien wir in der Schweiz schon relativ weit. Allerdings würden die verbrauchten Mengen in den Datenbanken nicht immer gut gepflegt. Es brauche aber mehr Sanierungen von Liegenschaften und eine Veränderung im Nutzerverhalten».

Prof. Dr. Donato Scognamiglio, IAZI

CO₂e-Intensität nach Scopes



Die detaillierte Aufschlüsselung der CO₂e-Intensität pro Liegenschaft zeigt deutlich den Handlungsbedarf im Portfolio. Die Objekte in Studen, Lyss (Industriering 5/7a und 8a) sowie in Niederwangen weisen aufgrund des Gebäudealters und der Nutzung von Ölheizungen das grösste Optimierungspotential auf. Dieser Handlungsbedarf wurde bereits beim Ankauf identifiziert und eingepreist. Demnach lassen sich folgende Massnahmen ableiten:

Studen: Ersatzneubau mit 32 modernen Gewerbeboxen geplant, welche künftig optional mittels Wärmepumpen beheizt werden können. Die Einsprachefrist für die Baugenehmigung ist verstrichen und es wird mit einem Baustart per Mitte 2023 gerechnet.

Lyss, Industriering 5/7a: Ersatzneubau mit einer modernen Gewerbehalle und zusätzlich 29 Gewerbeboxen geplant, welche künftig optional mittels Fernwärme (Prozesswärmerückgewinnung) versorgt werden können. Die Einsprachefrist für die Baugenehmigung ist verstrichen und es wird mit einem Baustart per Anfang 2023 gerechnet.

Lyss, Industriering 8a: 2023 wird die Gebäudehülle umfassend saniert und im gleichen Zug die Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss (Prozesswärmerückgewinnung) ersetzt.

Niederwangen: Auch hier ist die Gebäudehülle an ihrem Lebenszyklusende und wird 2023 komplett saniert. Diese Massnahme ermöglicht den Ersatz der Ölheizung durch eine umweltfreundliche Wärmepumpe.

Durch die energetischen Sanierungen wird der Verbrauch massiv gesenkt und der künftige CO₂-Ausstoss nachhaltig vermindert. Die künftig nachhaltig gesenkten Nebenkosten lassen eine Erhöhung der Nettomiete zu, ohne die Gesamtbelastung der Mieter zu erhöhen. Weiter profitieren die Mieter von einem deutlich angenehmeren Raumklima (Stichwort «sommerlicher Wärmeschutz»).

Photovoltaik Projekt

Die angespannte Lage am Energiemarkt und die daraus resultierenden Unsicherheiten betreffend die Entwicklung der Energiepreise (insbesondere Strompreis), machen Investitionen in PV-Projekte wirtschaftlich attraktiv. Wir haben das Potenzial für PV-Anlagen bei fünf Liegenschaften im Portfolio durch Experten untersuchen und berechnen lassen. Im kommenden Jahr wird die REMNEX Anlagengestiftung Photovoltaikanlagen im Umfang von 2.4 GWh elektrischer Leistung installieren. Diese projektierten PV-Anlagen senken unsere CO₂-Bilanz nachhaltig um vermiedene CO₂-Emissionen von 1.13 Mio. kg pro Jahr.

Diese Massnahme hilft unseren Mietern, den Strompreis und somit ihre Produktionskosten zu stabilisieren.

«Durch die Eigenproduktion des Stroms hilft REMNEX ihren Mietern, den Strompreis zu stabilisieren.»

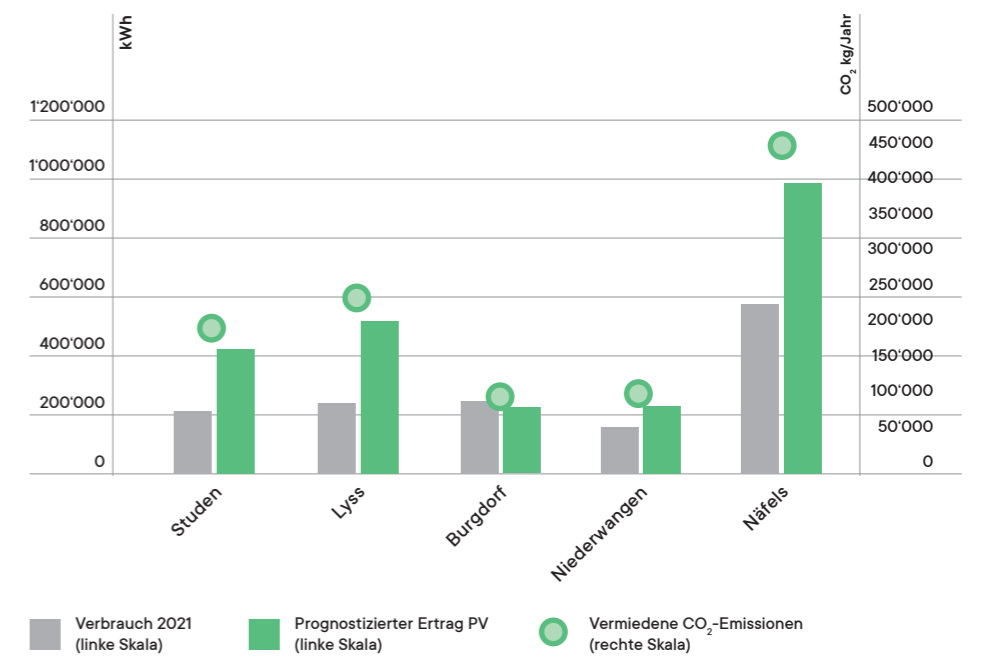
Treibhausgasemission und -intensität

| Antritt Eigentum | Kt. Adresse | PLZ, Ort | Verbrauch 2021* kWh/Jahr | PV-Potenzial kWp | Prognostizierter Ertrag PV kWh/Jahr | Vermiedene CO ₂ -Emissionen kg/Jahr |
|------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|--|---|
| 31.12.21 | BE Sägeweg 7 | 2557 Studen | 218'887 | 378 | 425'121 | 199'763 |
| 01.01.22 | BE Industriering 5, 7a | 3250 Lyss | 244'454 | 463 | 522'949 | 245'692 |
| 01.04.22 | BE Buchmattstrasse 4/4a | 3400 Burgdorf | 250'686 | 219 | 226'060 | 106'209 |
| 30.06.22 | BE Meriedweg 8 | 3172 Niederwangen | 162'998 | 215 | 236'796 | 111'253 |
| 30.06.22 | GL Bahnhofstrasse, Mühlhäusern | 8752 Näfels | 575'000 | 1'140 | 989'989 | 465'388 |
| Total | | | 1'452'025 | 2'415 | 2'400'915 | 1'128'305 |

* Studen und IR 5/7a Verbrauch: Keine Abrechnungen verfügbar; Quelle aus Hochrechnung PV-Auslegung Solar21; Näfels: Durchschnitt vergangener Jahre

Die fünf PV-Anlagen erzielen einen prognostizierten Ertrag von rund 2.4 GWh p.a., dies entspricht dem Strombedarf von fast 600 Schweizer Einfamilienhäusern mit einem Vier-Personen-Haushalt.

CO₂e-Intensität nach Scopes



«Das PV-Potential von 2.4 GWh vermeidet 1.13 Mio. kg CO₂-Emission pro Jahr.»

Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Commercial ECO



AUF EINEN BLICK

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

| | 01.10.2021 – 30.09.2022 | Vorjahr |
|--|-------------------------|----------------------|
| Mietausfallquote | 12.85% | 12.41% |
| Vermietungsstand | 87.15% | 97.42% |
| Fremdfinanzierungsquote | 17.15% | 33.51% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 64.44% | 60.23% ¹⁾ |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) | 1.01% | 1.55% ¹⁾ |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) | 1.48% | 2.67% ¹⁾ |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 10.14% | 9.12% ¹⁾ |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 9.49% | 9.27% ¹⁾ |
| Anlagerendite | 12.62% | 12.48% ¹⁾ |
| Ausschüttungsrendite | 0.00% | 0.00% |
| Ausschüttungsquote | 0.00% | 0.00% |
| Nettorendite der fertigen Bauten ²⁾ | 4.80% | 3.75% |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ²⁾ | 3.95% | 4.15% |
| Bandbreite Diskontierungssatz (real) ²⁾ | 4.60%-3.45% | 4.30%-3.85% |
| Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WALT) ²⁾ | 2.81 | 2.80 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ²⁾ | 0.26 | 0.24 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen ²⁾ | 1.17% | 1.89% |
| Cashflow-Rendite ²⁾ | 4.30% | 2.40% |

| | 30.09.2022 | Vorjahr |
|-----------------------|------------|------------|
| Anzahl Liegenschaften | 8 | 2 |
| Marktwert in Mio. CHF | 72'881'000 | 16'262'000 |
| Anzahl Anteile | 47'745 | 9'572 |
| Anleger | 22 | 12 |

¹⁾ Kennzahlen annualisiert und ohne Gründungskosten

²⁾ Fakultative Kennzahl, die nicht von der Revisionsstelle geprüft wurde

PORTFOLIOKENNZAHLEN

| Gesamtportfolio nach Marktregionen | Marktwert 30.09.2022 | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------|
| | in Mio. CHF | in % |
| Nordwestschweiz | - | |
| Bern | 34'879'000 | 47.9% |
| Zürich | 10'907'000 | 15.0% |
| Südschweiz | - | |
| Genfersee | - | |
| Westschweiz | 5'352'000 | 7.3% |
| Ostschweiz | - | |
| Innerschweiz | 21'743'000 | 29.8% |
| Total | 72'881'000 | 100% |

5 grösste Mieter im Portfolio

| Objekt | Mieter | Anteil Miete am Gesamtportfolio |
|------------------------------|--|---------------------------------|
| Niederwangen | Glory Global Solutions (Switzerland) AG | 11.8% |
| Näfels | Fritz Landolt AG | 11.0% |
| Burgdorf | Kolanda-Regina AG | 10.8% |
| Lyss, Industriering 5 und 8a | Feintool Holding und Feintool Teile und Komponenten AG | 9.0% |
| Rossens | Y.systems SA | 4.3% |

| | 30.09.2022 |
|----------------------------|-------------|
| Anzahl Liegenschaften | 8 |
| Marktwert in CHF | 72'881'000 |
| Soll-Mietzins p.a. CHF | 5'032'781 |
| Bruttorendite | 6.9% |
| Diskontierung real Ø | 3.95% |
| Ø Miete pro m ² | 89 |
| Versicherungswert in CHF | 117'644'830 |

OBJEKTE IM PORTFOLIO

Bachstrasse 29
8912 Obfelden



| | |
|------------------------------------|------------|
| Baujahr | 1990 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Marktwert in CHF | 10'907'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 4'978 |

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



| | |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr | 2009 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Marktwert in CHF | 5'352'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 1'453 |

Industriering 8a
3250 Lyss



| | |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr (Sanierung 2023 geplant) | 1973 |
| Nutzung | Büro |
| Marktwert in CHF | 4'629'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 2'834 |

Buchmattstrasse 4, 4a, 6
3400 Burgdorf



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1986, 2001 |
| Nutzung | Gewerbepark |
| Marktwert in CHF | 15'243'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 9'181 |

Sägweg 7
2557 Studen



| | |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr (Ersatzneubau 2023) | 1989 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Marktwert in CHF | 3'584'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 2'976 |

Industriering 5/7A
3250 Lyss



| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Baujahr (Ersatzneubau 2023 geplant) | 1958/1963 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Marktwert in CHF | 3'492'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 3'717 |

Meriedweg 8
3172 Niederwangen



| | |
|------------------------------------|-----------|
| Baujahr (Sanierung 2023 geplant) | 1985 |
| Nutzung | Gewerbe |
| Marktwert in CHF | 7'931'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 3'670 |

Bahnhofstrasse, Mühlhäusern
8752 Näfels



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Baujahr | 1850 - 1995 |
| Nutzung | Gewerbepark |
| Marktwert in CHF | 21'743'000 |
| Total Mietfläche in m ² | 27'857 |

ERFOLGSRECHNUNG

| in CHF | 01.10.2021 - 30.09.2022 | Vorjahr |
|---|-------------------------|-----------------|
| Mietertrag Netto | 2'194'151 | 568'635 |
| Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten) | 2'640'834 | 649'176 |
| Minderertrag Leerstand | -339'477 | -12'158 |
| Sanierungsbedingter Leerstand | | -63'820 |
| Mietzinsreduktion | -107'206 | -4'563 |
| Unterhalt Immobilien | -183'145 | -68'490 |
| Instandhaltung | -183'017 | -68'490 |
| Instandsetzung | -128 | 0 |
| Operativer Aufwand | -233'911 | -47'661 |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten | 0 | -14'675 |
| Versicherungen | -72'267 | -11'341 |
| Bewirtschaftungshonorare | -101'870 | -19'581 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | 0 | -2'031 |
| Steuern und Abgaben | -23'453 | 0 |
| Übriger operativer Aufwand | -36'321 | -34 |
| Operatives Ergebnis | 1'777'095 | 452'483 |
| Sonstige Erträge | 18'615 | 2'076 |
| Negativzinsen | -530 | -699 |
| Übrige Erträge | 19'145 | 2'775 |
| Finanzierungsaufwand | -106'773 | -91'674 |
| Hypothekarzinsen | -76'771 | -91'674 |
| Sonstige Passivzinsen | -4'874 | 0 |
| Baurechtszinsen | -25'128 | 0 |
| Verwaltungsaufwand | -356'114 | -481'601 |
| Geschäftsführungshonorar | -197'661 | -63'165 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -71'187 | -28'088 |
| Depotbankentschädigung | -15'133 | -6'007 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -73'403 | -72'259 |
| Projektkosten Akquisition | 1'270 | -29'317 |
| Gründungskosten | 0 | -282'765 |
| Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche | 1'298'766 | -8'148 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 1'199'545 | -19'111 |
| Ausgabekommission bei Zeichnungen | 99'221 | 37'618 |
| Vertriebsentschädigung | 0 | -26'656 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 2'631'589 | -126'864 |
| Realisierter Erfolg | 2'631'589 | -126'864 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 3'579'157 | 965'063 |
| Veränderung latente Steuern | -787'000 | -221'000 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 5'423'746 | 617'199 |

Der Stiftungsrat hat folgende Verwendung des Erfolges beschlossen

| in CHF | 01.10.2021 - 30.09.2022 | Vorjahr |
|--|-------------------------|-----------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 2'631'589 | -126'864 |
| Vortrag des Vorjahres | -126'864 | 0 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 2'504'725 | -126'864 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | | |
| Vortrag auf neue Rechnung | 2'504'725 | -126'864 |
| Ermittlung Ausschüttung | | |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 2'504'725 | |
| Anzahl Anteile | 47'745 | |
| Ausschüttung pro Anteil | 0.00 | |
| Ausschüttungsquote | 0.00% | |

VERMÖGENSRECHNUNG

| in CHF | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Umlaufvermögen | 1'217'591 | 243'036 |
| Flüssige Mittel | 644'313 | 50'358 |
| Kurzfristige Forderungen | 514'296 | 178'775 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 58'982 | 13'903 |
| Anlagevermögen | 72'881'000 | 16'262'000 |
| Fertige Bauten (inkl. Land) | 72'881'000 | 16'262'000 |
| Gesamtvermögen | 74'098'591 | 16'505'036 |
| Fremdkapital | -15'204'506 | -6'021'340 |
| ./. Kurzfristige Verbindlichkeiten | -1'543'855 | -294'016 |
| ./. Passive Rechnungsabgrenzung | -119'866 | -53'324 |
| ./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite) | -12'500'000 | -5'450'000 |
| ./. Rückstellungen | -32'785 | -3'000 |
| ./. Latente Steuern | -1'008'000 | -221'000 |
| Nettovermögen | 58'894'085 | 10'483'697 |
| Ansprüche | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
| | Stück | Stück |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode | 9'572 | - |
| Veränderungen im Berichtsjahr | 38'173 | 9'572 |
| Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode | 47'745 | 9'572 |
| Kapitalwert je Anspruch | 1'178.39 | 1'108.50 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 55.12 | -13.25 |
| Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung | 1'233.51 | 1'095.25 |
| Ausschüttung | 0.00 | - |
| Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung | 1'233.51 | 1'095.25 |
| Veränderung des Nettovermögens | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
| Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres | 10'483'697 | - |
| Zeichnungen | 42'986'642 | 9'866'498 |
| Rücknahmen | 0 | - |
| Ausschüttungen | 0 | - |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 5'423'746 | 617'198 |
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 58'894'085 | 10'483'696 |

Stammvermögen REMNEX Anlagestiftung



BILANZ

| | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 1'028 | 12'681 |
| Kurzfristige Forderungen | 157'712 | 147'400 |
| Umlaufvermögen | 158'740 | 160'081 |
| PASSIVEN | | |
| Fremdkapital | | |
| ./. Kurzfristige Verbindlichkeiten | -46'508 | -48'635 |
| ./. Passive Rechnungsabgrenzung | -10'770 | -10'770 |
| Fremdkapital | -57'278 | -59'405 |
| Stiftungskapital | | |
| Widmungsvermögen | -100'000 | -100'000 |
| Vortrag | -676 | 0 |
| Stiftungskapital | -100'676 | -100'000 |
| Gewinn | 786 | 676 |

ERFOLGSRECHNUNG

| | 01.10.2021 – 30.09.2022 | Vorjahr |
|---|-------------------------|----------------|
| Ertrag Anlagegruppen | | |
| Verwaltungskommission | 63'000 | 0 |
| Übrige Erträge | 0 | 64'000 |
| Total Ertrag Anlagegruppen | 63'000 | 64'000 |
| Aufwand Anlagegruppen | | |
| Personalaufwand | | |
| Stiftungsrat | -49'048 | -48'539 |
| Total Personalaufwand | -49'048 | -48'539 |
| Verwaltungsaufwand | | |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -10'431 | -10'770 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -2'735 | -4'015 |
| Total übriger Verwaltungsaufwand | -13'166 | -14'785 |
| Gewinn | 786 | 676 |

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 2021/22

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 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 | Ernst&Young AG, Zürich PwC AG, Zürich |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | Bouygues Energies & Services AG, Geschäftseinheit MIBAG Property Managers, Zug h-plan AG, Lyss REMNEX AG, Pfäffikon SZ |
| Depotbank | Bank J. Safra Sarasin AG, Basel |
| Buchhaltung / Steuern | Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen |
| Revisionsstelle | KPMG AG, Zürich |
| Aufsichtsbehörde | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern |
| Advisory / Portfolio Management | REMNEX AG, Pfäffikon SZ |

4 Vollzeitstellen / Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt

Die Anlagestiftung beschäftigt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

5 Urkunden, Reglement und Weisungen

| | |
|--|------------|
| Stiftungsurkunde | 29.01.2020 |
| Statuten | 17.12.2021 |
| Stiftungsreglement | 29.01.2020 |
| Organisations- und Geschäftsreglement | 29.01.2020 |
| Gebühren- und Kostenreglement | 20.12.2020 |
| Verhaltenskodex «Code of Conduct» | 29.01.2020 |
| Weisung zum internen Kontrollsystem, Risikomanagement und Compliance | 29.01.2020 |
| Prospekt | 01.02.2021 |
| Anlagerichtlinien Anlagegruppe Immobilien Schweiz | 29.01.2020 |

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 Bestandsliegenschaften

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

8.4 Umnutzungsprojekte

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

8.5 Diskontierungszinssatz

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

8.6 Liquidationssteuern

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

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

9.1 Stammvermögen

9.1.1 Erfolgsrechnung – Übriger Verwaltungsaufwand

Übrige Erträge

Bei dieser Position handelt es sich um eine Umverteilung aus der Anlagegruppe an das Stammvermögen.

Stiftungsrat

Die Position umfasst ausschliesslich Stiftungsrats honorare.

9.2 Anlagegruppe

9.2.1 Bilanz – kurzfristige Verbindlichkeiten

Beim Kauf der Liegenschaft in Näfels wurde die mutmassliche Gewinnsteuer in Höhe von CHF 700'000 sichergestellt. Der Betrag ist auf Nachweis der bezahlten Gewinnsteuer oder auf Vorlage einer Verfügung von der Käuferin freizugeben. Zu diesem Zweck wurde der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen in Höhe von CHF 700'000, von der finanzierenden Bank übergeben. Die übrigen Positionen umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber Mietern.

9.2.2 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

Die REMNEX Anlagestiftung hat eine Büroliegenschaft mittels einer Sacheinlage im Wert von rund CHF 4.5 Mio. per 01. März 2022 übernommen. Im Gegenzug wurden 4'003 Ansprüche ausgegeben. Die Geschäftsführung hat zu dieser Sacheinlage einen Bericht erstellt.

11 Hypotheken nach Fälligkeiten

| Laufzeit von | Laufzeit bis | Zinssatz | Betrag in CHF |
|---|--------------|----------|-------------------|
| Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr) | | | |
| 29.09.2022 | 03.01.2023 | 1.17% | 12'500'000 |
| Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr) | | | 12'500'000 |

12 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

| | 30.09.2022 in CHF |
|---|-------------------|
| Verkehrswert Grundstücke und Gebäude | 72'881'000 |
| Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe | 48'800'000 |

13 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2021/2022 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

14 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für das Stammvermögen und die Anlagegruppe sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

15 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 Burgdorf, Buchmattstrasse) vom Maximalwert von 15.00% ab.

| Liegenschaft | Marktwert in CHF | Anteil an GAV | Maximalwert |
|--------------------------------|------------------|---------------|-------------|
| Obfelden, Bachstrasse 29 | 10'907'000 | 14.97% | 15.00% |
| Rossens, Z.I. d'In Riaux 35 | 5'352'000 | 7.34% | 15.00% |
| Lyss, Industriering 5&7a | 3'492'000 | 4.79% | 15.00% |
| Studen, Sägeweg 35 | 3'584'000 | 4.92% | 15.00% |
| Lyss, Industriering 8a | 4'629'000 | 6.35% | 15.00% |
| Burgdorf, Buchmattstrasse 4&4a | 15'243'000 | 20.91% | 15.00% |
| Niederwangen, Meriedweg 8 | 7'931'000 | 10.88% | 15.00% |
| Näfels, Mühlhäusern | 21'743'000 | 29.83% | 15.00% |

Die Anlagerestriktionen bzgl. Fremdfinanzierungsquote von 33.33% wurde im Zeitraum April – September temporär überschritten.

16 Gebühren und Entschädigungen

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

| Gebühr | Belasteter Satz | Maximal Satz |
|--|-----------------|---------------|
| Asset Manager Fee | 0.50% | 0.50% |
| Liegenschaftsverwaltung (Basis: Jahres-Brutto-Ist-Mieteinnahmen) | 4.64% | 5.00% |
| Baumanagementfee | 0.00% | 2.00% |
| Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) | 1.50% | 1.00% - 1.50% |
| Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger | 0.23% | 2.00% |

17 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.

18 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

19 Objekt-Inventar per 30. September 2022

| PLZ / Ort | Adresse | Kanton | Nutzung | Eigentums- übertragung | Eigentumsform | Baujahr | Nachhaltigkeit | Marktwert |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------|-------------|---------------------------|----------------|---------------|--|-------------------|
| Bestandesliegenschaften | | | | | | | | |
| 8912 Obfelden | Bachstrasse 29 | ZH | Gewerbe | 06.11.2020 | Alleineigentum | 1990 | Fernwärme | 10'907'000 |
| 1728 Rossens | Rossens, Z.I. In Riaux 35 | FR | Gewerbe | 31.03.2021 | Alleineigentum | 2009 | Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Quelle, Regenwassernutzung | 5'352'000 |
| 3250 Lyss | Industriering 5/7a | BE | Gewerbe | 01.01.2022 | Alleineigentum | 1958/1963 | Neubau 2023: Fernwärme, Holzbau, Photovoltaikanlage | 3'492'000 |
| 2557 Studen | Sägweg 7 | BE | Gewerbe | 03.01.2022 | Alleineigentum | 1989 | Neubau 2023/2024: Wärmepumpe, Holzbau, Photovoltaikanlage | 3'584'000 |
| 3250 Lyss | Industriering 8a | BE | Büro | 01.03.2022 | Alleineigentum | 1973 | Massnahme 2023: Energetische Fassadensanierung, Anschluss an Fernwärme | 4'629'000 |
| 3400 Burgdorf | Buchmattstrasse 4-6 | BE | Gewerbepark | 01.04.2022 | Alleineigentum | 1986/2001 | Gebäude Nr. 4: Wärmepumpe, Minergie / Massnahme 2023: Photovoltaikanlage, Ersatz Gasheizung mit Wärmepumpe | 15'243'000 |
| 3172 Niederwangen bei Bern | Meriedweg 8 | BE | Gewerbe | 30.06.2022 | Baurecht | 1985 | Massnahme 2023: Energetische Fassaden- und Dachsanierung, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage | 7'931'000 |
| 8752 Näfels | Bahnhofstrasse, Mühlhäusern | GL | Gewerbepark | 30.06.2022 | Alleineigentum | ca. 1850-1995 | Prozesswärmerückgewinnung, Fernwärme / Massnahmen 2023: Teilweise energetische Fassaden- und Dachsanierung, Photovoltaikanlage | 21'743'000 |
| Total Bestandesliegenschaften | | | | | | | | 72'881'000 |

20 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
 Churerstrasse 87
 8808 Pfäffikon SZ

2. November 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der REMNEX AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften der REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO im Eigentum durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2022¹ 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 be-

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.03.2022) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



rücksichtigt. 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 8 Objekte im Portfolio der REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 wurden 6 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurde keine Liegenschaft besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2022 bei 3.95%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2022 bei 3.97%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO der REMNEX AG per 30.09.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 72'881'000 bewertet.

| Portfolio | Anzahl Liegenschaften | Marktwert (CHF) | Gewichteter Diskontierungszinssatz (real) | Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real) |
|--|-----------------------|-----------------|---|---|
| REMNEX Anlagestiftung Swiss Real Estate Commercial ECO | 8 | 72'881'000 | 3.95% | 3.97% |

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

21 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, Freienbach

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Remnex Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seite 17 (jeweils die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST Richtlinie Nr.1) sowie Seiten 22 – 35 des Geschäftsberichts) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

© 2022 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.



**Remnex Anlagestiftung,
Freienbach**
Bericht der Revisionsstelle
an die Anlegerversammlung

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

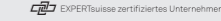
Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

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 Vorkehrungen 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.

© 2022 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.





**Remnex Anlagestiftung,
Freienbach**
Bericht der Revisionsstelle
an die Anlegerversammlung

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

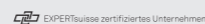
Simon Frei
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. November 2022

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang

© 2022 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.



REMNEX

Anlagestiftung

REMNEX Anlagestiftung
Churerstrasse 87
8808 Pfäffikon
T +41 58 286 3899
info@remnex.ch
www.remnex.ch
Valoren-Nr. 52292811
ISIN CH0522928115