

REM**NEX** AST Swiss Real Estate Commercial ECO

Prospekt der Anlagegruppe

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der REMNEX Anlagestiftung.

REMNEX Anlagestiftung
Huobstrasse 16
8808 Pfäffikon

Gültig ab 01. Mai 2024

Building
The Future

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf folgender Webseite publiziert:

www.remnex.ch

Emittent der Anlagegruppe ist die REMNEX Anlagestiftung, Pfäffikon. Depotbank der Anlagegruppe ist die Bank J. Safra Sarasin, Basel. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der REMNEX Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur Anleger gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Dieser Prospekt, die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der REMNEX AST. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

1 Informationen über die Anlagestiftung

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

¹Die REMNEX AST ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 sowie Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und untersteht der Aufsicht des Bundes.

²Die REMNEX AST bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Wertschriften und Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung stellen eine indirekte Anlage nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) vom 18. April 1984 dar.

³Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a) in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- b) juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

⁴Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

1.2 Angaben zum Stiftungsvermögen

¹Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird.

²Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen sowie deren freier Handel sind nicht zugelassen. In begründeten Einzelfällen ist eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Der Entscheid der Geschäftsführung ist endgültig. Die Zession von Ansprüchen hat exklusiv über die REMNEX AST zu erfolgen, zum letzten gerechneten Nettoinventarwert. Die Zession von Ansprüchen bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung.

³Die REMNEX AST investiert in liquide Wertschriften, Hypotheken und/oder in Immobilien entsprechend dem

Anlagefokus der jeweiligen Anlagegruppen, und zwar unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen des BVG und der zugehörigen Ausführungserlasse, d.h. namentlich der ASV.

2 Beschreibung gewisser für die Transaktion massgeblicher Vereinbarungen, Gremien und Parteien

2.1 Stiftungsrat

- Peter Wullschleger, Präsident des Stiftungsrats
- Daniel Lippuner, Vizepräsident des Stiftungsrats
- Prof. Dr. Donato Scognamiglio, Mitglied des Stiftungsrats

2.2 Geschäftsführende Gesellschaft

Für die Geschäftsführung und Vermögensberatung betreffend die Anlagegruppe hat die REMNEX Anlagestiftung mit der REMNEX AG entsprechende Verträge abgeschlossen.

¹Für die Geschäftsführung ist die REMNEX AG (nachstehend die "geschäftsführende Gesellschaft") verantwortlich. Die geschäftsführende Gesellschaft ist weder von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA noch der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV beaufsichtigt. Die REMNEX AG ist unter anderem auf Immobilienportfoliomanagement spezialisiert. Sie verfügt über ein einbezahltes Aktienkapital von CHF 100'000.

²Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm und der Anlagekommission Immobilien Schweiz (vgl. dazu untenstehenden Abschnitt "Die Anlagekommission Immobilien Schweiz") regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Einzelheiten regelt ein zwischen der REMNEX AST und REMNEX AG abgeschlossener Geschäftsführungsvertrag. Insbesondere ist die geschäftsführende Gesellschaft für die Nettoinventarwertberechnung und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich. Zudem ist sie für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen zuständig.

2.3 Vermögensberatung

Betreffend die einzelnen Anlagegruppen wird die Vermögensberatung grundsätzlich durch die geschäftsführende Gesellschaft ausgeübt. Zu diesem Zwecke wurde zwischen der REMNEX AST und dem Vermögensberater REMNEX AG (nachstehend der "Vermögensberater") – nebst dem Geschäftsführungsvertrag – auch ein Vermögensberatungsvertrag abgeschlossen. Der Vermögensberater ist verantwortlich für die Vorbereitung der Anlageentscheide (die Genehmigung der Anlageentscheide erfolgt durch den Stiftungsrat), die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen. Er kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Betreffend einzelne Anlagegruppen kann die geschäftsführende Gesellschaft die Vermögensberatung auch an qualifizierte

Dritte delegieren, welche über den zur Ausübung dieser Tätigkeit erforderlichen regulatorischen Status verfügen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Anlagegruppe ist keine derartige Delegation geplant.

2.4 Delegation von Aufgaben

Die geschäftsführende Gesellschaft kann Aufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die geschäftsführende Gesellschaft die Verantwortung trägt.

2.5 Die Anlagekommission Immobilien Schweiz

Die Anlagekommission Immobilien Schweiz wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Sie überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagepolitik und übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement ("OGR") aus. Die Anlagekommission kann der Geschäftsführung Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Die Empfehlungen der Anlagekommission an die Geschäftsführung werden dem Stiftungsrat zur Kenntnis gebracht.

2.6 Immobilienbewirtschaftung

Die REMNEX AST hat der REMNEX AG auch verschiedene Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und der Immobilienbewirtschaftung delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt können an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort delegiert werden.

2.7 Schätzungsexperten

¹Die REMNEX AST muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen

Schätzungsexperten schätzen lassen. Bei Geschäften mit Nahestehenden wird ein zweiter unabhängiger Schätzungsexperte beigezogen (Second Opinion). Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

²Die REMNEX AST lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

³Die 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

2.8 Depotbank

Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin, Basel. Es können vom Stiftungsrat auch andere Depotbanken bestimmt werden.

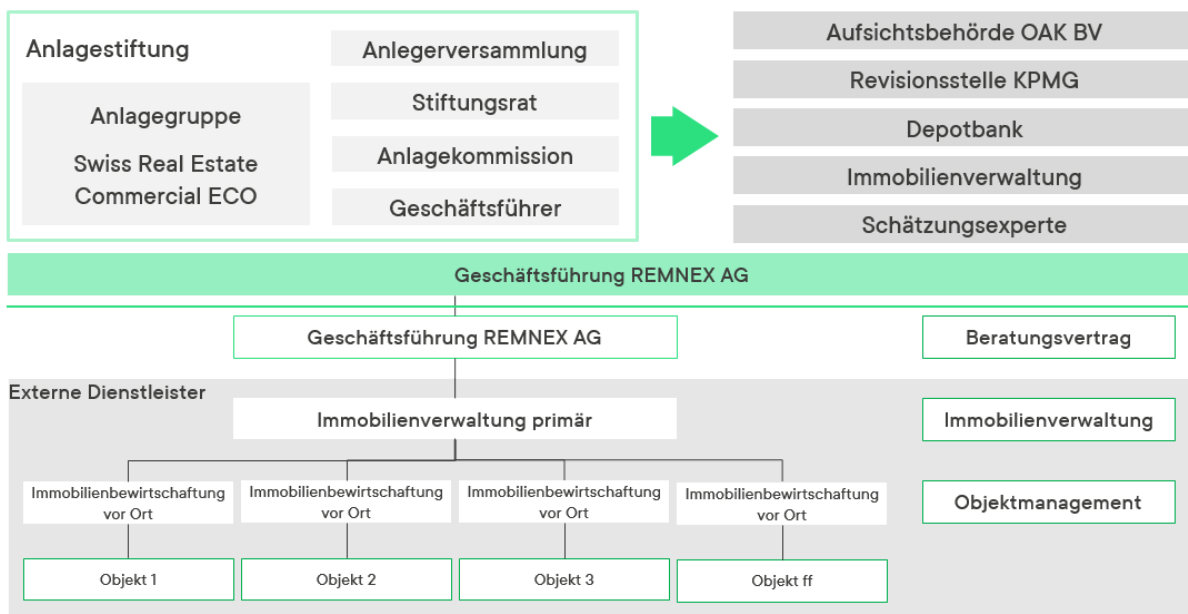
2.9 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, die KPMG AG, prüft, ob die geschäftsführende Gesellschaft die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten einhält. Sie plausibilisiert zudem, den Wert einer Sacheinlage gemäss nachstehender Ziffer 7.10 "Sacheinlagen".

2.10 Anleger

Die Namen der Anleger werden vertraulich behandelt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht.

3 Organigramm



4 Die Anlageklasse Immobilien

¹Die Anlageklasse Immobilien umfasst i.d.R. Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Immobilienentwicklung;
- Bauland und Abbruchobjekte;
- Spezialbauten (wie z.B. Logistikzentren, Rechenzentren, Freizeitanlagen, etc.).

²Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich i.d.R. durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

³Die Kapitalanlage in Immobilien kann sowohl direkt (Investor wird Eigentümer der Immobilien) als auch indirekt über Immobiliengefässe (Immobilienfonds, Immobilienanlagegruppen, Beteiligungen an Immobilieninvestmentgesellschaften oder Immobiliengesellschaften) getätigt werden.

⁴Der Vorteil der direkten Anlage besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem steht jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die optimale Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten bei Erwerb/Veräusserung der Immobilien gegenüber.

⁵Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und allenfalls Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

⁶Eine Anlage in Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Insbesondere folgende Vorteile können wesentlich zu einer positiven Rendite- und Wertentwicklung beitragen:

- grosse geografische Diversifikation;
- Verbesserung der Risikomischung;
- Vermeidung von Klumpenrisiken;
- attraktives Preis- / Leistungsverhältnis;
- aktive Vermietungspolitik;

- selektive Akquisitionspolitik.

5 Anlagerichtlinien

5.1 Anlageuniversum

Die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Gewerbe- und Industrieimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Logistik, Verkauf, Freizeitanlagen, Hotels/Gastronomie und Wohnen erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

5.2 Anlageinstrumente

¹Die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

²Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

³Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldmarktanlagen anzulegen.

⁴Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

5.3 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

5.4 Anlagestrategie

¹Die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Gewerbe- und Industrienutzungen als auch fest mit der Immobilie verbundene CO2 reduzierende und energieproduzierende Anlagen (z.B. integrierte Photovoltaikanlagen, Batteriespeichersysteme, umweltfreundliche Energiezentralen in Industrie- oder Gewerbeparks, etc.).

²Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Büro, Logistik, Verkauf, Freizeitanlagen Hotel/Gastronomie und Wohnen zulässig.

³Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

⁴Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragsicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

⁵Zudem kann die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in der Schweiz. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder in Form von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Portfoliounternehmen). Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

5.5 Anlagerestriktionen

¹Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portfolio, welches sowohl Gewerbe- und Industrieimmobilien, als auch fest mit der Immobilie verbundene CO₂ reduzierende und energieproduzierende Anlagen (z.B. integrierte Photovoltaikanlagen, Batteriespeichersysteme, umweltfreundliche Energiezentralen in Industrie- oder Gewerbeparks, etc.) beinhaltet.

²Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung (Industrie, Gewerbe, Gewerbeparks, Büros, Logistik, Verkauf, Freizeitanlagen und Hotels/Gastronomie) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 100% des Gesamtvermögens erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- Industrie/Gewerbe/Gewerbeparks: min. 60% des Gesamtvermögens;
- Büro: max. 30% des Gesamtvermögens;
- Logistik: max. 30% des Gesamtvermögens;

- Verkauf: max. 20% des Gesamtvermögens;
- Freizeitanlagen: max. 20% des Gesamtvermögens;
- Hotels und Gastronomie dürfen nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erworben werden;
- Wohnen nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten und Portfoliokäufen.

³CO₂ reduzierende und energieproduzierende Anlagen der jeweiligen Immobilien (z.B. integrierte Photovoltaikanlagen, Batteriespeichersysteme, umweltfreundliche Energiezentralen in Industrie- oder Gewerbeparks, etc.) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 10% vom Anlagevermögen der Anlagegruppe erlaubt.

⁴Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der Erwerb und die Erteilung selbständiger und dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

⁵Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen. Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.

⁶Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

⁷Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

⁸Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.

⁹Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldner gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldner in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

¹⁰Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

¹¹Nicht zulässig sind:

- Anlagen in Infrastruktur wie z.B. Windparks, Wasserkraftwerke, etc.
- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

¹²Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von 5 Jahren nach dem ersten Kapitalabruf der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

¹³Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.

¹⁴Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

5.6 Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und
- im Interesse der Anleger liegt.

6 Due Diligence Verfahren

¹Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft. Die Due Diligence kann an externe Spezialisten delegiert werden.

²Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

7 Ansprüche

7.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die geschäftsführende Gesellschaft der REMNEX AST führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

7.2 Ausgabe von Ansprüchen

¹Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. I.d.R. erfolgt sie tranchenweise, wobei die geschäftsführende Gesellschaft über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

²Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar- wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien erfolgen.

7.3 Zeichnungsmitteilung

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die geschäftsführende Gesellschaft publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form.

7.4 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungstag ungeprüft ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einem von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Zuschlag (Ausgabekommission gemäss Ziffer 9). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren- und Kostenreglement.

7.5 Rückgabe von Ansprüchen

¹Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Monatsende hin möglich.

²Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die geschäftsführende Gesellschaft nach Rücksprache mit dem Vermögensberater Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen.

7.6 Rückgabemitteilung

Die Rückgabemitteilung von Ansprüchen muss schriftlich bis spätestens um 16:30 Uhr des jeweiligen Bankarbeitstages bei der geschäftsführenden Gesellschaft der REMNEX AST eintreffen (Auftragstag). Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der geschäftsführenden Gesellschaft der REMNEX AST eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

7.7 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Abschlags (Rücknahmekommission gemäss Ziffer 9). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren- und Kostenreglement.

7.8 Settlement / Valuta

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Der Rücknahmepreis wird jeweils am Monatsende auf der Homepage der REMNEX AST publiziert. Valutadatum ist zwei Bankarbeitstage nach Monatsende.

7.9 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

¹Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

²Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

³Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

⁴In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der geschäftsführenden Gesellschaft Ansprüche an einer Anlagegruppe unter den Anlegern zediert (d.h. von einem Anleger an einen anderen Anleger übertragen) werden.

7.10 Sacheinlagen

¹Die geschäftsführende Gesellschaft kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

²Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt, d.h. ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages.

³Der Vermögensberater erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und aus dem sich der Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich ergeben.

⁴Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.

⁵Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

8 Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

Die Anlagegruppe REMNEX Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren. Die Entscheidungskompetenz liegt beim Stiftungsrat.

9 Nettoinventarwert

¹Das Nettoinventarvermögen einer Anlagegruppe besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Bei Immobilien-Anlagegruppen

werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

²Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens halbjährlich berechnet. Bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen wird der Nettoinventarwert ebenfalls neu berechnet.

³Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie jährlich über den Gesamtbestand nach der Discounted Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

⁴Die REMNEX AST lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den Experten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

⁵Die REMNEX AST publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

10.1 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird jeweils ein Ausgabeaufschlag bzw. ein Rücknahmeabschlag von maximal 5.00% (Spread) verrechnet, welche der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. Aus dem Ausgabeaufschlag können Vertriebsgebühren in unten genannter Höhe an Vertriebssträger ausgerichtet werden. Zudem dient der Ausgabeaufschlag zur Anlage des einbezahlten Betrags bzw. der Rücknahmeabschlag zur Deckung der Nebenkosten bei der Veräusserung. Ausgabeaufschlag bzw. Rücknahmeabschlag werden durch die Geschäftsführung in geeigneter Form publiziert.

10.2 Vertriebsgebühren

Die Kosten des Vertriebs betragen max. 2.00% zzgl. allfälliger MWST auf zugeteilten Ansprüchen. Die Vertriebsgebühr wird auf Basis des Nettoinventarwerts berechnet.

10.3 Managementgebühr

Die Managementgebühr von 0.50% p.a. zzgl. allfälliger MWST wird quartalsweise ausgerichtet und auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe zu Beginn des jeweiligen Quartals erhoben. Die Managementgebühr entschädigt die REMNEX AG für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr). Diese Gebühr deckt die Managementdienstleistungen (Geschäftsführung, Administration, IT, etc.) sowie die Vermögensberatung. Administrative Aufgaben können in zulässigem Umfang an Dritte delegiert werden. Gemäss Vermögensberatungsvertrag zwischen der REMNEX AST und dem Vermögensberater wird eine doppelte Honorierung gleicher Leistungen ausgeschlossen, falls der Vermögensberater bei der Anlage von Stiftungsvermögen von ihm selbst verwaltete kollektive Kapitalanlagen einsetzt.

10.4 Kauf- und Verkaufskommission

¹Beim Kauf und Verkauf von Anlageobjekten sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belastet die REMNEX AG der Anlagegruppe für die Entschädigung ihrer eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage folgende Kommission auf Basis des beurkundeten Kaufpreises netto:

bis CHF 20 Mio.	1.50%
CHF 20 Mio. bis CHF 100 Mio.	1.25%
über CHF 100 Mio.	1.00%

²Die jeweiligen Sätze verstehen sich zzgl. allfälliger MWST. Pakettransaktionen sind als gesamtes zu betrachten.

10.5 Baukommission

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

10.6 Liegenschaften-/Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 5.00% zzgl. allfälliger MWST der jährlichen Netto-IST-Mietzinseinnahmen. Verrechnet werden die effektiven Aufwendungen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die REMNEX AG.

10.7 Depotbank

Es werden Depotbankgebühren inklusive Abwicklung von Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen und Sicherstellung der Einhaltung des Anlegerkreises von max. 0.03% des monatlichen Nettoinventarwerts zu Beginn jedes Monats erhoben.

10.8 Übrige Verwaltungskosten

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagegruppe fallen weitere Kosten an, die der Anlagegruppe direkt belastet und entsprechend bei der Berechnung des Werts eines Anspruchs berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere die nachfolgend aufgeführten effektiven Kosten:

- Honorar der Schätzungsexperten;
- Aufsichtsgebühren der OAK BV;
- Kosten für Verbandsmitgliedschaften (KGAST, ASIP, u.ä.);
- Gründungskosten (Notariatskosten, Handelsregister-eintrag, Gebühren OAK, Gründungsprüfung, etc.);
- Anteil Honorare der Mitglieder des Stiftungsrats;
- Honorare der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen;
- Kosten der Anlegerversammlung;
- Honorar der Revisionsstelle;

- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger inkl. Quartals- und Jahresberichte und Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen;

10.9 Weitere Kosten und Aufwendungen

¹Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe;
- Honorare für Erst- und Wiedervermietung;
- Nebenkosten für den An- und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, namentlich Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme Courtagen, etc.;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technische Berater;
- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
- Andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten);
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- Externe Drittkosten im Zusammenhang mit abgebrochenen Transaktionen
- Externe Drittkosten im Zusammenhang mit Due Diligence Abklärungen
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse der Anleger bzw. der Anlagegruppe;

²Weiter werden die weiteren Aufwendungen aus dem Betrieb der REMNEX AST (z.B. Transaktionskosten, Honorare der Stiftungsräte) nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Anlagegruppen belastet.

³Des Weiteren werden der Anlagegruppe – nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen – Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

⁴Erwirbt der Vermögensverwalter Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

⁵Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

⁶Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

11 Risikohinweise

¹Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Die vorliegende Anlagegruppe fällt voraussichtlich in die Risikoklasse "Value Added" (mittleres Risiko) bis "Opportunistic" (grosses Risiko).

²Investoren sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Investoren getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

³Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

11.1 Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

11.2 Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen deshalb bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

11.3 Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommen dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

11.4 Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

11.5 Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt i.d.R. direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen gewisse Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

11.6 Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können

Die Anlagegruppe kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe geltenden Kreditlimiten fremdfinanzieren. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber, kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen.

11.7 Risiken, die sich aufgrund von Interessenkonflikten ergeben können

Die REMNEX AG kann im Zusammenhang mit der REMNEX AST verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie betreffend die Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO sowohl als geschäftsführende Gesellschaft als auch als Vermögensberater für die Anlagegruppe tätig. Zudem ist die REMNEX AG ebenfalls in der Immobilienbranche tätig. Aufgrund dieser Konstellation können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die REMNEX AST sowie die REMNEX AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern.

11.8 Umweltrisiken

¹Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem

Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

²Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

11.9 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

11.10 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekenzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

11.11 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatiler als direkte Immobilienanlagen und weisen eine höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten auf.

11.12 Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagerichtlinien ergeben können

Aus Sicht der REMNEX AST ist nicht ausgeschlossen, dass ein Vermögensberater der Anlagegruppen de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppen widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagerichtlinien können für die REMNEX AST regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die REMNEX AST ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

12 Für die Anleger relevante Steuervorschriften

¹Die REMNEX AST ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (analog Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG). Hingegen unterliegt die Anlagestiftung den Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und Vermögensverkehrssteuern

(insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern).

²Die Ertragsausschüttung der REMNEX AST unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

³Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

13 ISIN- und Valorenummern

ISIN: CH0522928115 / Valorenummer: 52292811

14 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der geschäftsführenden Gesellschaft der REMNEX AST beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

15 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der REMNEX AST per 1. Februar 2021 in Kraft.

Pfäffikon, 01. Mai 2024