

# **Vertina Anlagestiftung**

Prospekt der Anlagegruppe

«Vertina Wohnen»

Gültig ab 17. März 2022

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

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

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

Emittentin der Anlagegruppe ist die Vertina Anlagestiftung, Baden. Depotbank der Anlagegruppe ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der Vertina Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als 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 Vertina Anlagestiftung. 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

<sup>1</sup>Die Vertina Anlagestiftung 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.

<sup>2</sup>Die Vertina Anlagestiftung 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.

<sup>3</sup>Der 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.

<sup>4</sup>Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

### 1.2 Angaben zum Stiftungsvermögen

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

<sup>2</sup>Das 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 Vertina Anlagestiftung zu erfolgen, zum letzten gerechneten Nettoinventarwert. Die Zession von Ansprüchen bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung.

## 2 BESCHREIBUNG GEWISSER FÜR DIE TRANSAKTION MASSGEBLICHER VEREINBARUNGEN, GREMIEN UND PARTEIEN

### 2.1 Stiftungsrat

- Marco Uehlinger, Präsident des Stiftungsrats
- Christoph Hammer, Mitglied des Stiftungsrats
- Felix Zimmermann, Mitglied des Stiftungsrats

Für die Geschäftsführung und Vermögensberatung hat die Vertina Anlagestiftung mit der Markstein Advisory AG entsprechende Verträge abgeschlossen.

### 2.2 Geschäftsführende Gesellschaft

<sup>1</sup>Für die Geschäftsführung ist die Markstein Advisory AG mit Sitz in Baden (nachstehend die "geschäftsführende Gesellschaft") verantwortlich. Die

geschäftsführende Gesellschaft ist weder von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA noch der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV beaufsichtigt. Die Markstein Advisory AG ist unter anderem auf die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement von Immobiliengesellschaften und das Asset Management von Immobilienportfolios spezialisiert. Sie verfügt über ein einbezahltes Aktienkapital von CHF 200'000.

<sup>2</sup>Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrats und erstattet ihm und der Anlagekommission regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Einzelheiten regelt ein zwischen der Vertina Anlagestiftung und Markstein Advisory 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

Die Vermögensberatung wird durch die geschäftsführende Gesellschaft ausgeübt. Zu diesem Zwecke wurde zwischen der Vertina Anlagestiftung und dem Vermögensberater Markstein Advisory 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. Er kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Die geschäftsführende Gesellschaft kann die Vermögensberatung auch an qualifizierte Dritte delegieren, welche über den zur Ausübung dieser Tätigkeit erforderlichen regulatorischen Status verfügen. Aktuell 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 Anlagekommission

Die Anlagekommission wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Sie überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagerichtlinien und übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement ("OGR") aus. Die Anlagekommission kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien und des Prospekts unterbreiten.

## 2.6 Immobilienbewirtschaftung

Die Vertina Anlagestiftung hat der Markstein Advisory AG auch verschiedene Aufgaben 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

<sup>1</sup>Die Vertina Anlagestiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Bei Geschäften mit Nahestehenden sowie bei Sacheinlagen wird ein zweiter unabhängiger Schätzungsexperte beigezogen (Second Opinion). Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

<sup>2</sup>Die Vertina Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

<sup>3</sup>Die Vertina Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe Vertina Wohnen folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

- Wüest Partner AG, Zürich

## 2.8 Depotbank

<sup>1</sup>Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Es können vom Stiftungsrat auch andere Depotbanken bestimmt werden.

<sup>2</sup>Zu den Aufgaben der Depotbank zählen unter anderem die Kontoführung, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Verwahrung und Verwaltung der Ansprüche, die Aufbewahrung der frei verfügbaren Schuldbriefe und die Publikation des Net Asset Values.

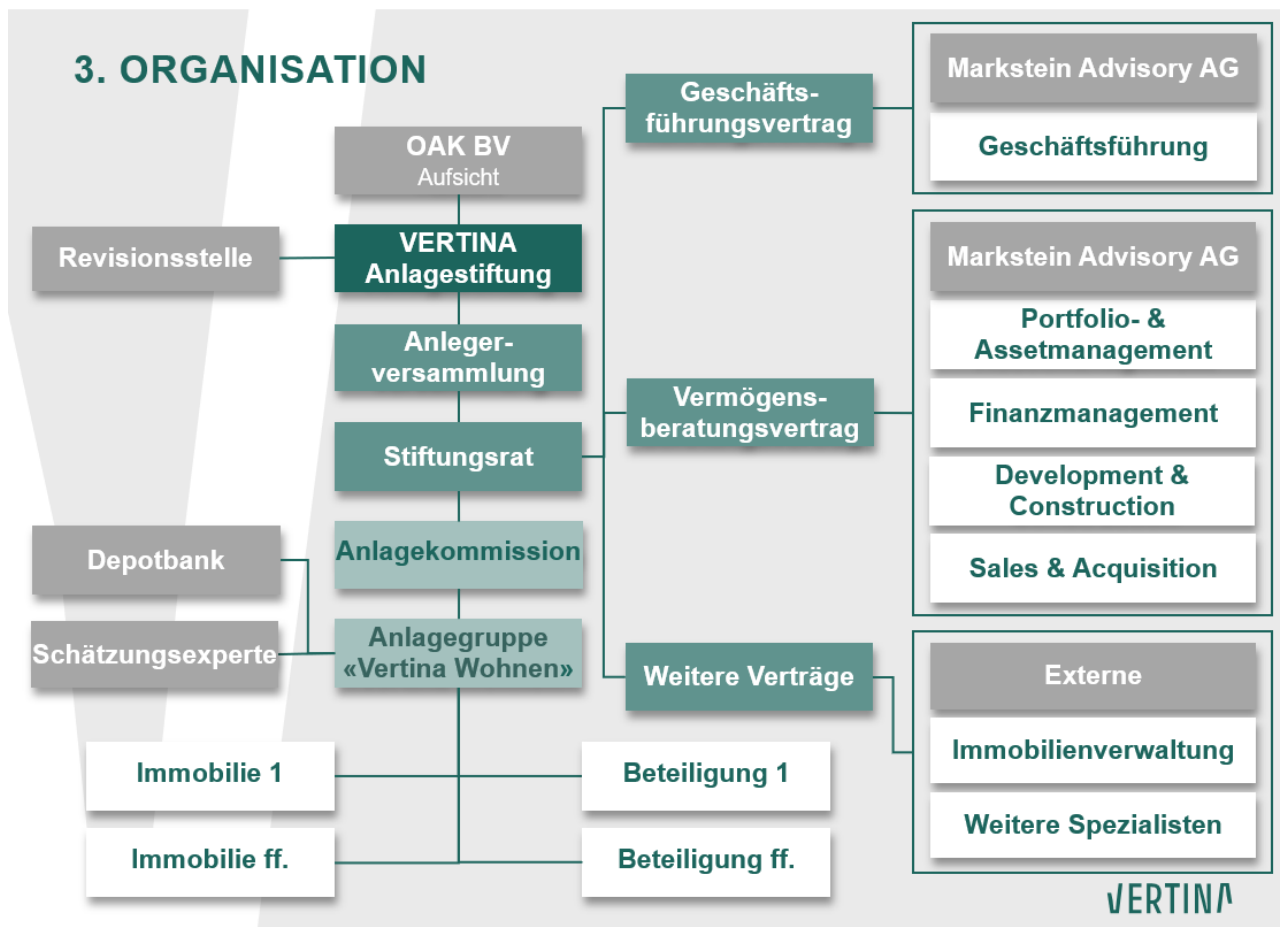
## 2.9 Revisionsstelle

Die Aufgaben der Revisionsstelle, BDO AG, Zürich, richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählen die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Reglements und der Anlage Richtlinien. 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

<sup>1</sup>Die 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.).

<sup>2</sup>Immobilienanlagen 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.

<sup>3</sup>Die 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.

<sup>4</sup>Der 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.

<sup>5</sup>Die 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.

<sup>6</sup>Eine 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

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Logistik, Freizeitanlagen und Hotel/Gastronomie 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.

<sup>2</sup>Die Immobilien werden primär direkt (direkter Grundbesitz) gehalten. Daneben kann mittels

kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

<sup>3</sup>Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind zulässig. Sie sind den Direktanlagen gleichgestellt.

## 5.2 Anlageinstrumente

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

<sup>2</sup>Daneben 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.

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

<sup>4</sup>Immobilien 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

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert primär in Immobilien mit Wohnnutzung.

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

<sup>3</sup>Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigegeben.

<sup>4</sup>Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

<sup>5</sup>Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte in der Schweiz sind zulässig. 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 indirekt. 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.

<sup>6</sup>Die Anlagegruppe berücksichtigt den Gedanken der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit. Unter anderem wird angestrebt, den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Dies gilt für den Erwerb bestehender Immobilien, Erstellung von Neubauten, Durchführung von Renovationen sowie Liegenschaftsverwaltungen und technischen Unterhalt und soll schrittweise erreicht werden. Die Nachhaltigkeitsziele und -

kriterien sind im vom Stiftungsrat erlassenen Reglement festgelegt.

## 5.5 Anlagerestriktionen

<sup>1</sup>Das Vermögen der Anlagegruppe (nachfolgend Gesamtvermögen) wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein Portfolio mit Fokus auf Wohnimmobilien, welches als Ergänzung auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst.

<sup>2</sup>Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnungen, studentisches Wohnen und Wohnen mit Services) müssen mindestens 70% des Gesamtvermögens ausmachen.

<sup>3</sup>Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung dürfen maximal 30% des Gesamtvermögens ausmachen. Dabei sind zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten:

- Büro: max. 25% des Gesamtvermögens;
- Gewerbe: max. 25% des Gesamtvermögens;
- Verkauf, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Gebäude: max. 20% des Gesamtvermögens;
- Freizeitanlagen, Hotels- und Gastronomie: max. 10% des Gesamtvermögens und nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten.

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

<sup>5</sup>Anlagen 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.

<sup>6</sup>Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und sanierungsbedürftige Objekte inkl. laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen. Bauland muss erschlossen sein und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

<sup>7</sup>Das 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 betragen.

<sup>8</sup>Der 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.

<sup>9</sup>Die 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.

<sup>10</sup>Bei 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.

<sup>11</sup>Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

<sup>12</sup>Die vorgängig in den Absätzen 1 bis 7 aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von höchstens 5 Jahren nach dem ersten Kapitalabruf der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

<sup>13</sup>Im 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, über Tochtergesellschaften 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

<sup>1</sup>Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuer-

liche, technische sowie die Nachhaltigkeitsziele und -kriterien gemäss separatem Reglement geprüft. Die Due Diligence Prüfung kann an externe Spezialisten delegiert werden.

<sup>2</sup>Nach 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 führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### 7.2 Ausgabe von Ansprüchen

<sup>1</sup>Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. I.d.R. erfolgt sie tranchenweise mittels Kapitalabrufen, 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.

<sup>2</sup>Die 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 jeweils relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form.

### 7.4 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einem von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Zuschlag (Ausgabeaufschlag gemäss Ziffer 10.1). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren- und Kostenreglement.

## 7.5 Kapitalzusagen

Die Stiftung kann zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger Höhe Kapitalzusagen entgegennehmen. Die mit einer Kapitalzusage verbundenen Rechte und Pflichten sind in den Statuten und im Reglement sowie im Formular über Kapitalzusage geregelt. Die Geschäftsführung kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern.

## 7.6 Kapitalabrufe

<sup>1</sup>Ein Kapitalabruf erfolgt frühestens zum ersten Werktag des Folgemonats nach Eingang des Formulars über Kapitalzusage bei der Stiftung. Der Abruf von Kapitalzusagen kann in einer oder mehreren Tranchen erfolgen.

<sup>2</sup>Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Die Zahlungsfrist bei Kapitalabrufen beträgt mindestens fünfzehn Bankwerkstage. Nach deren unbenutztem Ablauf gerät der Anleger in Verzug. In diesem Fall ist ein Verzugszins, welcher sich aus dem 1-Monats-SARON plus 500 Basispunkte zusammensetzt, geschuldet. Sollte der Referenzzinssatz (SARON oder Nachfolgereferenzzinssatz) negativ sein, ist ein Verzugszins von 5% geschuldet (d.h. 0% plus 500 Basispunkte). Der Verzug hält so lange an, bis der Anleger dem Kapitalabruf vollständig nachgekommen ist. Dauert der Verzug mehr als 30 Tage, so kann die Geschäftsführung den Kapitalabruf gegenüber dem betreffenden Anleger annullieren.

<sup>3</sup>Im Falle einer Annullierung erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am Kapitalabruf. Der Anleger bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinsen sowie einer Konventionalstrafe in der Höhe von fünf Prozent des annullierten Kapitalabrufes verpflichtet. Die Stiftung ist berechtigt, den annullierten Kapitalabruf nach freiem

Ermessen anderen Anlegern zur Erfüllung anzubieten.

<sup>4</sup>Das Recht der Anleger auf Teilnahme am Kapitalabruf wird ausnahmsweise eingeschränkt, wenn ein Kapitalabruf dazu führen würde, dass der Rest der noch nicht abgerufenen Kapitalzusage unter einen bestimmten Schwellenwert fällt. Dieser Schwellenwert wird vom Stiftungsrat festgelegt und gilt für alle nach der Festlegung herausgegebenen Kapitalabrufe. Die betroffenen Kapitalzusagen bis zur Höhe des Schwellenwertes werden bei der Beteiligung an Kapitalabrufen prioritär berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung an Kapitalabrufen proportional.

## 7.7 Rückgabe von Ansprüchen

Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorkündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende hin möglich. Während der Aufbauphase sind Rückgaben bis 31. März 2027 ausgeschlossen.

## 7.8 Rückgabemitteilung

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

## 7.9 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Abschlags (Rücknahmeabschlag gemäss Ziffer 10.1). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren- und Kostenreglement.

## 7.10 Settlement / Valuta

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

## 7.11 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

<sup>1</sup>Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

<sup>2</sup>Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

<sup>3</sup>Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgaben 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.

<sup>4</sup>Der freie Handel von Ansprüchen und allfälligen Kapitalzusagen ist nicht zugelassen.

<sup>5</sup>In 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.

## 7.12 Sacheinlagen

<sup>1</sup>Die 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 Anlagestrategie und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

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

<sup>3</sup>Der 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.

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

<sup>5</sup>Die Bewertung einer Sacheinlage erfolgt durch den Schätzungsexperten. Die Bewertung wird durch einen zweiten, von der Stiftung und dem ersten Schätzungsexperten unabhängigen Schätzungsexperten überprüft. Die Revisionsstelle prüft den Sacheinlagebericht, insbesondere die gewählte Schätzungsmethode, die Art der Wertermittlung und die Vertretbarkeit des Wertes gemäss den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen.

## 8 THESAURIERUNG BZW. AUSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Die Anlagegruppe Vertina Wohnen kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren. Die Entscheidungskompetenz liegt beim Stiftungsrat.

## 9 NETTOINVENTARWERT

<sup>1</sup>Das Nettoinventarvermögen der Anlagegruppe besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die

Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern werden abgezogen.

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

<sup>3</sup>Die 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.

<sup>4</sup>Die Vertina Anlagestiftung lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den Schätzungsexperten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

<sup>5</sup>Die Vertina Anlagestiftung publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

## 10 INFORMATION DER ANLEGER

Der Stiftungsrat informiert die Anleger mindestens halbjährlich über die Entwicklung der Anlagegruppe.

## 11 GEBÜHREN, KOSTEN UND AUFWENDUNGEN

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

### 11.1 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird jeweils ein Ausgabeaufschlag bzw. ein Rücknahmeabschlag von max. 5.00% (Spread) verrechnet, welche der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. 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.

### 11.2 Vertriebsgebühren

Die Kosten des Vertriebs betragen max. 1.00% zzgl. allfälliger MWST auf zugeteilten Ansprüchen und gehen zu Lasten des jeweiligen Anlegers. Die Vertriebsgebühr wird auf Basis des Nettoinventarwerts berechnet.

### 11.3 Managementgebühr

Die Managementgebühr von 0.30% p.a. zzgl. allfälliger MWST wird quartalsweise ausgerichtet und auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe zu Beginn des jeweiligen Quartals erhoben. Die Managementgebühr entschädigt die Markstein Advisory 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 Vertina Anlagestiftung 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.

### 11.4 Kauf- und Verkaufskommission

<sup>1</sup>Beim Kauf und Verkauf von Anlageobjekten sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belasten die geschäftsführende Gesellschaft und der Vermögensberater der Anlagegruppe folgende Kommission auf Basis des beurkundeten Kaufpreises netto:

bis CHF 30 Mio.	2.00%
über CHF 30 Mio. bis CHF 50 Mio.	1.50%
über CHF 50 Mio. bis CHF 100 Mio.	1.25%
über CHF 100 Mio.	1.00%

<sup>2</sup>Die jeweiligen Sätze verstehen sich zzgl. allfälliger MWST. Basis bei Pakettransaktionen bildet der beurkundete Kaufpreis netto des gesamten Pakets. Bei Share Deals erfolgt die Berechnung auf Basis des Verkehrswertes der Liegenschaft(en).

## 11.5 Baukommission

<sup>1</sup>Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten durch die geschäftsführende und die beratende Gesellschaft wird der Anlagegruppe eine Baukommission von max. 3.00% zzgl. allfälliger MWST belastet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gesamtinvestitionskosten netto exkl. Land.

<sup>2</sup>Für die Baubegleitung beim Kauf von schlüsselfertigen Bauprojekten belastet die geschäftsführende und beratende Gesellschaft der Anlagegruppe neben der Kaufkommission eine Baukommission von max. 1.50% zzgl. allfälliger MWST. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gesamtinvestitionskosten netto exkl. Land.

## 11.6 Liegenschaften-/Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 4.50% zzgl. allfälliger MWST der jährlichen Netto-IST-Mietzinseinnahmen. Verrechnet werden die effektiven Aufwendungen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die Markstein Advisory AG.

## 11.7 Depotbank

Es werden Depotbankgebühren inklusive Abwicklung von Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen und Sicherstellung der Einhaltung des Anlegerkreises von max. 0.05% des monatlichen

Nettoinventarwerts zu Beginn jedes Monats erhoben.

## 11.8 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 (Honorar für Aufwendungen der Stifterin, Notariatskosten, Handelsregistereintrag, 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.

## 11.9 Weitere Kosten und Aufwendungen

<sup>1</sup>Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe Vertina Wohnen 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 (z.B. Versicherungskosten, Software-Lizenzen, etc.);
- 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.

<sup>2</sup>Zudem werden die weiteren Aufwendungen aus dem Betrieb der Vertina Anlagestiftung (z.B. Transaktionskosten, Honorare der Stiftungsräte) nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Anlagegruppen belastet.

<sup>3</sup>Des Weiteren werden der Anlagegruppe – nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen – Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (ausserordentliche Schätzungs-kosten, Bautreuhandkosten, Verwaltungshonore, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

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

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

<sup>6</sup>Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

## 12 RISIKOHINWEISE

<sup>1</sup>Investitionen sind den üblichen spezifischen Immobilienrisiken ausgesetzt, die sich aus der Standortgebundenheit der Grundstücke und Immobilien, Umweltrisiken, Bewertungsrisiken, Zinsentwicklung, etc. ergeben.

<sup>2</sup>Zu 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 weist voraussichtlich ein geringes bis mittleres Risiko auf.

<sup>3</sup>Investoren 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.

<sup>4</sup>Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

### 12.1 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.

## **12.2 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.

## **12.3 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.

## **12.4 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 Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich u.a. 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.

## **12.5 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.

## **12.6 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.

## **12.7 Risiken, die sich aufgrund von Interessenkonflikten ergeben können**

---

Die Markstein Advisory AG kann im Zusammenhang mit der Vertina Anlagestiftung verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie betreffend die Anlagegruppe Vertina Wohnen sowohl als geschäftsführende Gesellschaft als auch als Vermögensberaterin für die Anlagegruppe tätig. Zudem ist die Markstein Advisory AG ebenfalls in der Immobilienbranche tätig. Aufgrund dieser Konstellation können sich potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Vertina Anlagestiftung sowie die Markstein Advisory AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern.

## 12.8 Umweltrisiken

<sup>1</sup>Liegenschaften 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.

<sup>2</sup>Die 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.

## 12.9 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.

## 12.10 Risiken im Zusammenhang mit der Zinssentwicklung

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

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

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatil als direkte Immobilienanlagen und weisen eine

höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten auf.

## 12.12 Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagerichtlinien ergeben können

Aus Sicht der Vertina Anlagestiftung 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 Vertina Anlagestiftung regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die Vertina Anlagestiftung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

## 13 FÜR DIE ANLEGER RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN

<sup>1</sup>Die Vertina Anlagestiftung 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).

<sup>2</sup>Die Ertragsausschüttung der Vertina Anlagestiftung unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer.



<sup>3</sup>Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

## **14 ISIN- UND VALORENNUMMERN**

ISIN: CH1165035994 /

Valorennummer: 116503599

## **15 ÄNDERUNGEN**

Änderungen des Prospektes werden von der geschäftsführenden Gesellschaft der Vertina Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe Vertina Wohnen in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

## **16 INKRAFTTRETEN**

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Vertina Anlagestiftung per 17. März 2022 in Kraft.

Baden, 17. März 2022