

REPORTING

Q2 2023

VERTINA

STRATEGIE

Die «Vertina Anlagestiftung» ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Anlagestrategie der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» fokussiert auf Neubauprojekte und neue Wohnbauten.

Durch den Aufbau des neuwertigen Portfolios kann sichergestellt werden, dass den aktuellen ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen wie auch gesellschaftlichen Anliegen Rechnung getragen wird. Dies wird sich langfristig in einer stabilen, überdurchschnittlichen Rendite für die Anleger ausdrücken.

ANLEGERKREIS

In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die mit ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen.

PROFIL

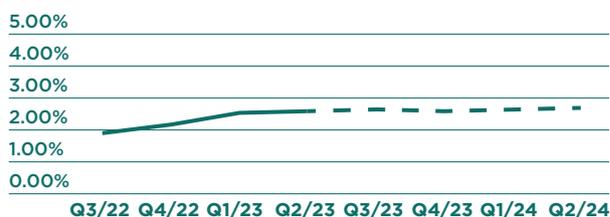
Art der Gesellschaft	Anlagestiftung
Valorennummer	116503599
Jahresabschluss	31. März
Referenzwährung	CHF
Anlagestrategie	Immobilien Wohnen Schweiz
Nachhaltigkeit	CO ₂ -Neutralität Zertifizierung nach SNBS/SSREI
Anlagevolumen	mittelfristig CHF 500 Mio. (GAV)
Ziel-Performance	3% bis 4% p.a. (thesaurierend)
Fremdkapitalquote	max. 33% (GAV)
Asset Advisory	Markstein Advisory AG, Baden
Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, Zürich
Revision	BDO AG, Zürich
Depotstelle	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Aufsicht	OAK BV, Bern

KENNZAHLEN PER 30. JUNI 2023

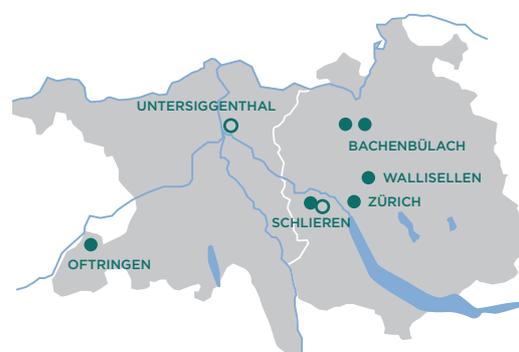
Abgerufenes Kapital	CHF 58.5 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital	CHF 12.3 Mio.
Anzahl Ansprüche	58 397
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 64.3 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF 59.9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	7.4 %
NAV pro Anspruch	CHF 1025.70
Anlagerendite	2.60 %
TER_{ISA} (GAV)	0.80 %
TER_{ISA} (NAV)	0.85 %

PROGNOSTIZIERTE ANLAGERENDITE

Geschäftsjahr 2022 bis 2024



STANDORTE PORTFOLIO



Portfolio Bestand	● Bachenbülach – Bachenbülach – Oftringen – Schlieren – Wallisellen – Zürich
Akquisitionspipeline	○ Schlieren – Untersiggenthal

AKTUELLES PORTFOLIO



Ort	Liegenschaft	Erwerb	Anteil Wohnen und Gewerbe	Bilanzwert in CHF	Aktueller Status	Strategie	Marktwert nach Fertigstellung in CHF
Bachenbülach¹	Neubauprojekt	12.22	100 % 26 Wohnungen	10.2 Mio.	im Bau	Halten	22.7 Mio.
Bachenbülach²	MFH Bestand	06.22	100 % 24 Wohnungen	11.3 Mio.	vollvermietet	Ersatzneubau	28.1 Mio.
Oftringen	MFH Bestand	05.22	100 % 40 Wohnungen	23.0 Mio.	vollvermietet	Halten	
Schlieren	MFH Bestand	12.22	75 % 6 Wohnungen 25 % 2 Gewerbeeinheiten	6.0 Mio.	vollvermietet	Ersatzneubau	13.6 Mio.
Wallisellen	Neubauprojekt	12.22	100 % 12 Wohnungen	4.5 Mio.	baubewilligt	Halten	10.0 Mio.
Zürich	Neubauprojekt	05.22	100 % 14 Wohnungen	5.4 Mio.	im Bau	Halten	20.4 Mio.

2. KAPITALERHÖHUNG ERMÖGLICHT WEITEREN PORTFOLIOAUSBAU

Im anspruchsvollen Marktumfeld konnten Zeichnungspflichten von rund CHF 12.3 Mio. aufgenommen werden. Mit diesen Neugeldern können die Akquisition eines Neubauprojekts in Untersiggenthal und der Arrondierungskauf an der Zürcherstrasse in Schlieren abgeschlossen werden. Bereits in diesem Herbst wird die Vertina Anlagestiftung die nächste Kapitalerhöhung lancieren.

NACHHALTIGES UND INDIVIDUALISIERTES WOHNEN

«Vertina Wohnen» sieht vor, ihre Neubauprojekte SNBS zertifizieren zu lassen und nur in Ausnahmefällen davon abzusehen. Mit diesem bewährten Gütesiegel haben sowohl unsere Anleger als auch alle Stakeholder Gewähr, dass die Standards von der Planung bis zur Fertigstellung eingehalten werden.

In Bachenbülach konnten wir letztes Jahr zwei projektierte Mehrfamilienhäuser erwerben. Die Bauarbeiten starteten im November 2022, der Bezug ist im Oktober 2024 geplant. Die 26 Wohnungen von «Felivita+» werden als Pilotprojekt mit Wohnmodell «iwo» (individualisiertes Wohnen) angeboten. Dies bietet längerfristig orientierten Mietern die Möglichkeit, im Rahmen vordefinierter Ausstattungslinien, den Innenausbau nach ihren Wünschen online zu konfigurieren. Die Anlagestiftung verspricht sich dadurch tiefere Fluktuation und geringere Unterhaltskosten.

Bei der Realisierung werden die uns wichtigen Nachhaltigkeitsziele berücksichtigt; die Wohnungen werden ausschliesslich mit erneuerbaren Energiequellen beheizt resp. gekühlt und mit der Photovoltaikanlage auf den Dächern leisten wir einen Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen. Mit dem Einsatz von einheimischen Hölzern an der Fassade und lösemittelfreien Farben im Innenraum leisten wir einen Beitrag zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Gesellschaft.

[Weitere Infos über das Neubauprojekt «Felivita+».](#)

Hinweis: Dieses Dokument wurde von Vertina Anlagestiftung für den internen Gebrauch erstellt und dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Es ist keine Anlageberatung. Vertina Anlagestiftung hat dieses Papier mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie übernimmt jedoch keinerlei Verantwortung oder Gewähr für den Inhalt, ausdrücklich oder implizit, in Bezug auf die Genauigkeit oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen. Vertina Anlagestiftung übernimmt keine Haftung für die in diesem Dokument enthaltenen Angaben oder Auslassungen.