

REPORTING

Q4 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

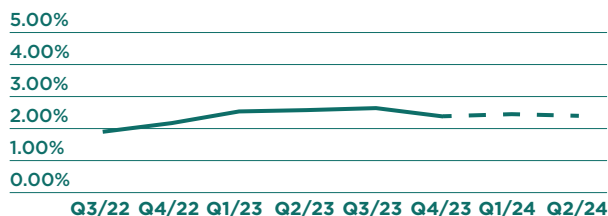
Art der Gesellschaft	Anlagestiftung
Valorenummer	116503599
Jahresabschluss	31. März
Referenzwährung	CHF
Anlagestrategie	Immobilien Wohnen Schweiz
Nachhaltigkeit	CO ₂ -Neutralität Zertifizierung nach SNBS/SSREI
Anlagevolumen	mittelfristig CHF 500 Mio. (GAV)
Ziel-Performance	3% bis 4% p.a. (thesaurierend)
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 31. DEZEMBER 2023

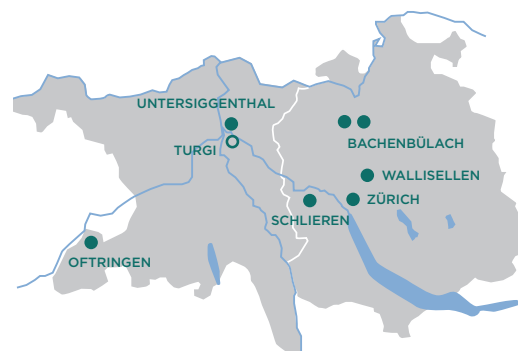
Abgerufenes Kapital	CHF 70.8 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital	CHF 2.3 Mio.
Anzahl Ansprüche	70 318
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 80.2 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF 72.7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	6.4 %
NAV pro Anspruch	CHF 1033.41
Anlagerendite	2.4 %
TER_{ISA} (GAV)	0.90 %
TER_{ISA} (NAV)	1.00 %

PROGNOSTIZIERTE ANLAGERENDITE

Geschäftsjahr 2022 bis 2024



STANDORTE PORTFOLIO



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

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	23.6 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+ 08.23	75 % 12 Wohnungen 25 % 4 Gewerbe-einheiten	11.0 Mio.	vollvermietet	Ersatzneubau	25.8 Mio.
Untersiggenthal	Neubauprojekt	08.23	100 % 34 Wohnungen	0.5 Mio.	in Planung	Halten	15.9 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.

REAKTION AUF MARKTENTWICKLUNG

Die Vertina Anlagestiftung hat sich im vierten Quartal 2023 auf die weitere Portfoliooptimierung als Reaktion auf die Immobilienmarktentwicklung der vergangenen Monate fokussiert. Durch die gestiegenen Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser sind die Marktwerte der Immobilien unter Druck geraten.

Um dieser Marktentwicklung entgegenzuwirken, wurden Massnahmen getroffen, die sowohl den Cashflow als auch die Marktwerte positiv beeinflussen. Bei Bestandsimmobilien wurden Mietzinserhöhungen aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes inkl. Teuerungsausgleich sorgfältig geprüft. Wo eine Erhöhung als vertretbar beurteilt wurde, wurden die Mieten bereits im Q3 2023 erhöht. Die im Dezember 2023 erfolgte Steigerung des Referenzzinssatzes auf 1.75 % führt dazu, dass Mietzinse, die aktuell noch unterhalb des regionalen Benchmarks liegen, im kommenden Jahr erneut angehoben werden.

Der Vermarktungserfolg der Wohnprojekte, die in den kommenden zwölf Monaten bezogen werden, wirkt einer Wertminderung ebenfalls entgegen. Nebst der Steigerung des Cashflows werden auch einzelne Aufwertungen aufgrund von Akquisitionserfolgen realisiert. Dadurch, dass die Vertina Anlagestiftung ihren Investitionsfokus auf Wohnprojekte setzt, können negative Marktentwicklungen, wie in der kurzfristigen Vergangenheit, durch Projektentwicklungsgewinne gedämpft werden. Die Strategie trägt dazu bei, die Volatilität zu reduzieren und somit eine nachhaltige und sichere Rendite zu generieren.

Gemäss Strategie der Vertina Anlagestiftung wurde die Nachrüstung von PV-Anlagen und E-Mobilität bei der Bestandsliegenschaft in Oftringen gestartet. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Inbetriebnahme im Herbst 2024 erfolgt.

[Weitere Infos finden Sie unter vertina.ch/immobilien.](https://www.vertina.ch/immobilien)

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.