

REPORTING

Q1 2024

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

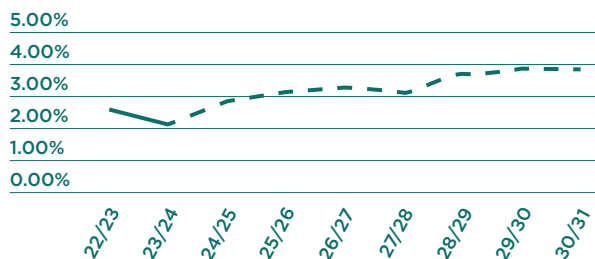
Art der Gesellschaft	Anlagestiftung
Valorenummer	116503599
Jahresabschluss	31. März
Referenzwährung	CHF
Anlagestrategie	Immobilien Wohnen Schweiz
Nachhaltigkeit	CO ₂ -Neutralität Zertifizierung nach SNBS/SSREI
Anlagevolumen	mittelfristig CHF 500 Mio. (GAV)
Ziel-Performance	3% bis 4% p.a. (thesaurierend)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

KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2023

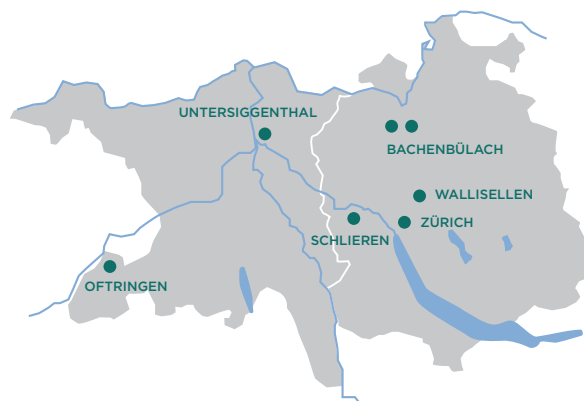
Abgerufenes Kapital	CHF 73.0 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital	CHF 0
Anzahl Ansprüche	72 486
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 82.9 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF 73.0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	12.2%
NAV pro Anspruch	CHF 1037.90
Anlagerendite	2.15%
TER _{ISA} (GAV)	0.88%
TER _{ISA} (NAV)	0.96%

PROGNOSTIZIERTE ANLAGERENDITE

Geschäftsjahr 2022/23 bis 2030/31



STANDORTE PORTFOLIO



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	15.1 Mio.	im Bau	Halten	23.0 Mio.
Bachenbülach²	MFH Bestand	06.22	100 % 24 Wohnungen	11.3 Mio.	vollvermietet	Ersatzneubau	28.2 Mio.
Oftringen	MFH Bestand	05.22	100 % 40 Wohnungen	22.8 Mio.	vollvermietet	Halten	22.8 Mio.
Schlieren	MFH Bestand	12.22+ 08.23	75 % 15 Wohnungen 25 % 4 Gewerbeeinheiten	14.1 Mio.	vollvermietet	Ersatzneubau	32.6 Mio.
Untersiggenthal	Neubauprojekt	08.23	100 % 34 Wohnungen	0.4 Mio.	in Planung	Halten	15.6 Mio.
Wallisellen	Neubauprojekt	12.22	100 % 12 Wohnungen	4.6 Mio.	baubewilligt	Halten	9.2 Mio.
Zürich	Neubauprojekt	05.22	100 % 14 Wohnungen	13.4 Mio.	im Bau	Halten	19.6 Mio.

ABSCHLUSS DES ZWEITEN GESCHÄFTSJAHRES

Per 31. März 2024 schloss die Vertina Anlagestiftung ihr zweites Geschäftsjahr nach einem ereignisreichen Quartal ab.

Am 22. Februar 2024 wurde die Vertina Anlagestiftung in die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aufgenommen. Als Mitglied trägt Vertina nun das Qualitätslabel «KGAST-Stiftung» und wird in die entsprechenden Performanceberichte integriert. Dies ermöglicht es, die Performance der Vertina Anlagestiftung vereinfacht mit anderen Anlagestiftungen zu vergleichen.

Die Vertina Anlagestiftung schliesst ihr zweites Geschäftsjahr mit einer Performance von 2.15% ab. Die gestiegenen Diskontierungssätze von Mehrfamilienhäusern konnten im Portfolio der Vertina nicht komplett durch die gestiegenen Mieterträge kompensiert werden. Dies liegt daran, dass die Diskontierungssätze des Vertina-Portfolios um durchschnittlich 23 Basispunkte erhöht wurden, jedoch lediglich

bei drei Liegenschaften sofort mit dem Mietertrag reagiert werden konnte. Die übrigen Liegenschaften befinden sich noch in früheren Projektstadien.

Trotz der deutlich angepassten Diskontierungssätze, welche die Performance des Portfolios langfristig positiv beeinflussen werden, konnte die Performance durch innovative Vermietungsmodelle sowie erfolgreiche Arrondierungsakquisitionen und schnell fortschreitende Projektentwicklungen auf einem guten Niveau gehalten werden. Die beiden Projekte «Felivita» in Bachenbülach und «Allmann55» in Zürich konnten die Vertina-Performance in diesem Geschäftsjahr sehr positiv beeinflussen. Vergleichbare Wertentwicklungen werden auch bei den kommenden Projekten, welche teilweise kurz vor Baustart stehen, zu Gunsten der Anleger aktiviert werden können und so zu einer attraktiven Rendite führen.

[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.