

IMMOBILIENINVESTMENT IN GRÜN

VERTINA

ANLAGESTIFTUNG

INVESTITIONEN IN GRÜN

KAPITALERHÖHUNG
PER 10. MAI 2024

Anlagestiftung, beaufsichtigt durch die Oberaufsichtskommission für berufliche Vorsorge OAK BV

AGENDA

1. «Vertina Wohnen» im Überblick
2. Organisation
3. Stiftungsrat und Anlagekommission
4. Geschäftsführung
5. Produktidee
6. Produkt «Vertina Wohnen»
7. Anlagestrategie
8. Nachhaltigkeit
9. Übersicht Portfolio
10. Projekte 2025
11. Vorteile für Investoren
12. Ansprechpartner

Anhang: Projekte

Referenzen

1. «VERTINA WOHNEN» IM ÜBERBLICK



**Strategie: Kaufen, Entwickeln,
Realisieren, Halten**



Investitionsfokus Schweiz

Fokus Neubauprojekte



**Portfoliogrösse nach
Fertigstellung CHF 151 Mio.**



Fokus Wohnen

Mindestwohnanteil 70%



Gezeichnetes Kapital

CHF 73.1 Mio. vollständig investiert resp.
für den Bau der Projekte reserviert



**Immobilienprojekte und
neuere Objekte**

Direkter Einfluss auf Nachhaltigkeit



**Mittelfristiges Immobilien-
anlagevolumen CHF 500 Mio.**



Thesaurierend

Ausschüttung zu späterem Zeitpunkt möglich



Nachhaltigkeit

Zertifizierung: SNBS
Benchmark: SSREI, GRESB



Investorenkreis

Besteht aktuell aus 15 Anlegern
vierteljährliche Reportings

**VERTINA BIETET EINEM
INVESTORENKREIS
GROSSE VORTEILE IN
SACHEN KOMPETENZ,
UNABHÄNGIGKEIT UND
MITSPRACHERECHT.**

VERTINA

2. ORGANISATION



3. STIFTUNGSRAT



Marco Uehlinger
Präsident

Kompetenz Immobilien

Seit 2003 ist Marco Uehlinger CEO, Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident der Markstein Gruppe, einem Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Sitz in Baden und Zürich. Zuvor war der studierte Architekt mit MBA-Abschluss in verschiedenen Positionen in Architektur-, Projektentwicklungs- und Immobilienunternehmen tätig. Er ist Verwaltungsrat von diversen KMU im Immobilienbereich.



Christoph Hammer
Mitglied

Kompetenz Finanzen / Investitionen

Seit 2021 fokussiert sich Christoph Hammer auf Advisory-Projekte und Verwaltungsratsmandate wie Artemis, Raiffeisenbank St. Gallen, Zentrum für Labormedizin, FC St. Gallen 1879 und Adval Tech. Zuvor war der Betriebsökonom CFO und Mitglied der Konzernleitung der SBB AG sowie Stiftungsrat der Pensionskasse SBB. Zudem war er u.a. Leiter des weltweiten Gruppen-Controlling der Hilti Gruppe und bei PWC tätig.



Felix Zimmermann
Mitglied

Kompetenz Risk & Compliance

Seit 2022 ist Felix Zimmermann CFO der Tech Cluster Zug AG, einer Tochtergesellschaft der Metall Zug AG. Davor war der eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling 20 Jahre in verschiedenen Positionen im Finanzbereich bei Anlagestiftungen, grossen Immobiliengesellschaften sowie im Real Estate Asset Management der Credit Suisse tätig.



René Müller
Mitglied

Kompetenz Immobilien
Anlegervertreter

Seit 1995 ist René Müller als Geschäftsführer der KMP Architektur AG tätig. Während dieser Zeit hat die Gruppe als Investorin über 150 eigene Projekte entwickelt und erfolgreich realisiert. Der profunde Immobilien-Ökonom ist seit 2008 Stiftungsratsmitglied der Secunda Sammelstiftung und seit 2014 deren Präsident. Zudem ist er im Verwaltungsrat mehrerer Immobilien- und Holding-Gesellschaften.

3. STIFTUNGSRAT / ANLAGEKOMMISSION

Zusammensetzung Anlegervertreter im Stiftungsrat

- > Weitere Stiftungsratsmitglieder aus Anlegerkreis
- > Mindestinvestment ab CHF 20 Mio.
- > Maximalzahl Stiftungsratsmitglieder: 7

Zusammensetzung Anlagekommission

- > Mindestens ein Vertreter aus dem Stiftungsrat sowie maximal vier Anlegervertreter
- > Maximalzahl Mitglieder pro Anlagegruppe: 5
- > Während Aufbauphase (bis 2025 Jahre) identisch mit Stiftungsrat

Kompetenzen Stiftungsrat / Anlagekommission

- > Kauf und Verkauf von Immobilien
- > Kapitalerhöhungen, Sacheinlagen und Zedierungen
- > Investitionen ausserhalb Budgets

4. GESCHÄFTSFÜHRUNG



Danilo Altieri
Geschäftsführer

Management, Vertrieb,
Administration

Seit 2015 ist Danilo Altieri in verschiedenen Funktionen bei der Markstein Gruppe tätig. Seit Mitte 2023 zeichnet er als Geschäftsführer der Vertina Anlagestiftung. Der Tiefbauzeichner mit Bachelor in Business Administration und MBA in Real Estate Management verfügt über 13 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche.



Raffael Brunner
CFO / COO

Finanzen und
Risikomanagement

Raffael Brunner ist seit 2021 CFO der Markstein Gruppe. Er verantwortet die finanzielle Führung diverser Investitionsgefäße. Davor war der studierte Betriebsökonom und diplomierte Wirtschaftsprüfer während 14 Jahren im Treuhand- und Revisionsbereich tätig.

HEUTE VERANTWORTUNG FÜR DIE NACHHALTIGKEIT VON IMMOBILIEN ZU ÜBERNEHMEN, BRINGT DIE ATTRAKTIVEN RENDITEN VON MORGEN.



VERTINA

5. PRODUKTIDEE

Mehrwert durch Produktentwicklung

- > Investitionen in Neubauprojekte mit SNBS-Zertifizierung
 - > Maximaler Einfluss auf Projekte in Bezug auf Gestaltung, Bauqualität und Nachhaltigkeit
 - > Heutige und zukünftige Bedürfnisse der Mieter und Investoren abgedeckt
 - > Mehrwert der Projektentwicklung zugunsten der Anleger
 - > Neuwertiges und nachhaltiges Portfolio mit SSREI-Zertifizierung
-

Maximale Nachhaltigkeit

- > **E** - Kompatibel zu Netto-Null Strategie, energieeffizienter Betrieb und Monitoring, attraktive und nachhaltige Umgebungsgestaltung
 - > **S** - Ansprechende Architektur, gesundes Innenraumklima und attraktive Infrastruktur
 - > **G** - Klare Eigentümerschaft, Wohnraum an attraktiven Lagen, gute Bausubstanz und nachhaltige Rendite
 - > ESG-Performance GRESB Benchmark – Ziel 5 Sterne
-

Investoren im Zentrum

- > Mitbestimmung durch Mitarbeit im Stiftungsrat
 - > Zedierungsmöglichkeit
-

6. PRODUKT «VERTINA WOHNEN»

| | |
|---|--|
| Name | Vertina Wohnen |
| Produktstrategie | nachhaltige Wohnimmobilienprojekte |
| Geschäftsführung / Portfoliomanagement | Markstein Advisory AG |
| Vertrieb | Markstein Advisory AG |
| Schätzungsexperte | Wüest Partner AG |
| Revisionsstelle | BDO AG |
| Depotstelle | Zürcher Kantonalbank |
| Aufsichtsbehörde | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge |
| Nachhaltigkeit | SNBS, SSREI, GRESB-Benchmark |

6. PRODUKT «VERTINA WOHNEN»

| | |
|--|---|
| Investorenkreis | Vorsorgeunternehmen gemäss ASV Art. 1 / 3. Säule / Stiftungen |
| Gründung der Stiftung | 17. März 2022 |
| Ende Geschäftsjahr | 31. März |
| Reporting | quartalsweise regelmässige Newsletter |
| Mindestzeichnung (pro Anleger) | CHF 0.5 Mio. Sacheinlagen mit geeigneten Immobilien möglich |
| Gezeichnetes Kapital | CHF 73.1 Mio. vollständig investiert bzw. für den Bau der Projekte reserviert |
| Kapitalerhöhung | Geplant CHF 40 Mio. Closing am 10. Mai 2024 – Kapitalabruf im 3. Quartal 2024 |
| Fremdkapitaleinsatz | max. 33% |

6. PRODUKT «VERTINA WOHNEN»

TER_{ISA} GAV

0.52% (2025/2026)

(Betriebsaufwand inkl. Bewirtschaftungshonorare)

Anlagerendite

Anlagerenditeziel zwischen 3.0 bis 4.0%

Thesaurierend

Beitritt / Zeichnung

zu NAV (Fair-Value)

Ausgabeaufschlag 1.0% (zugunsten Vermögen), Vorzugsrecht

Rücknahme

zu NAV (Fair-Value)

Mindesthaltedauer bis 30. September 2026 (danach Kündigungsfrist 6 Monate), Rückgabenabschlag max. 2.5% (zugunsten Vermögen)

Zedierung

ist möglich

Investorenkreis

Pensionskasse Schaffhausen, Glarner Pensionskasse, Pensionskasse Brugg, Pensionskasse Hug Baustoffe AG, Schindler Pensionskasse, Secunda Sammelstiftung, Vorsorgestiftung ERNE AG, Vorsorgestiftung der Pneu Egger AG, Personalvorsorgestiftung der Festo AG, Pensionskasse der SADA AG, Mobilier Vorsorgestiftung, Futura Vorsorgestiftung, Veska-Pensionskasse, 2 Weitere

Mitgliedschaften

SSREI, KGAST

(Swiss Sustainable Real Estate Index, Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

VERTINA

6. PRODUKT «VERTINA WOHNEN»

Management Fees*

0.3% (zu Lasten Produkt)

Berechnungsgrundlage: Gesamtvermögen Anlagegruppe

Kauf- / Verkaufskommission*

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

(zu Lasten Produkt)

Berechnungsgrundlage: Beurkundeter Kaufpreis netto

Kommission Development & Construction Management*

max. 3.0% (zu Lasten Produkt)

Kauf schlüsselfertige Bauprojekte (TU-Vertrag): max. 1.5% (zu Lasten Produkt)
Berechnungsgrundlage: Gesamtinvestitionskosten exkl. Land

Vertriebskommission*

0.5% (zu Lasten Anleger)

Berechnungsgrundlage: NAV

Gebühren Depotbank, Revisions-, Schätzungs- und Marketingkosten

zu Lasten Produkt

VERTINA

* zzgl. MWST

**IMMOBILIEN SPIELEN
EINE WICHTIGE ROLLE
FÜR EINE ZUKUNFT MIT
WENIGER EMISSIONEN.**



VERTINA

7. ANLAGESTRATEGIE

Kauf von baureifem und erschlossenem Wohnbauland

Mindestwohnanteil 70%

Kauf von bewilligten Projekten und neueren Bestandsliegenschaften

Fokus Wohnen, Gewerbeanteil kleiner 30%

Zeitgemässe, moderne und nachhaltige Immobilien

Nachhaltigkeitsstrategie konform, Neubauprojekte SNBS

Investitionen in Immobilien mit einem Anlagevolumen über CHF 10 Mio.

Alleineigentum

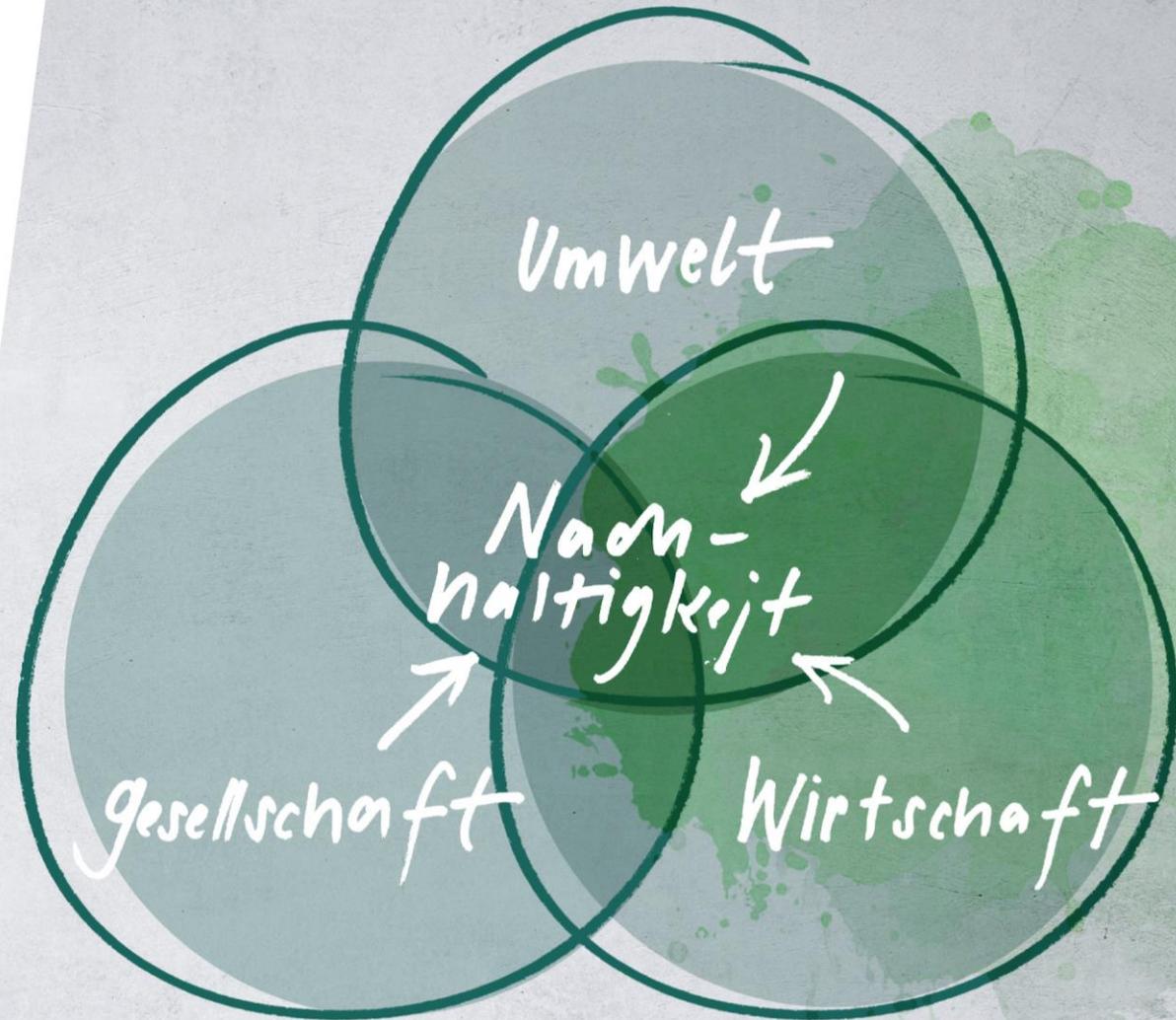
Investitionen in der Schweiz

Fokus Neubauprojekte

Gute Mikrolagen innerhalb Gemeinden

2'500 Einwohner und mehr, vorteilhafte ÖV-Anbindung

8. NACHHALTIGKEIT



8. NACHHALTIGKEIT

STRATEGIE UMWELT

Wir betreiben unsere Liegenschaften ausschliesslich mit erneuerbaren Energien und somit CO₂ neutral

Kompatibilität zur Strategie Netto-Null

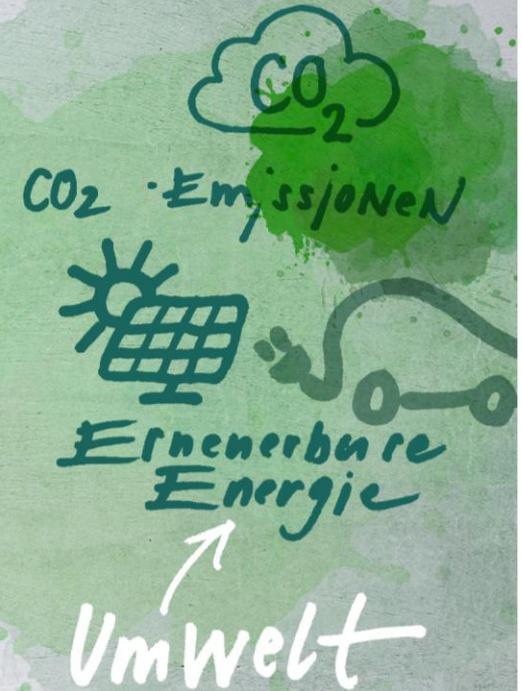
- > Der Betrieb der Liegenschaften erfolgt ausschliesslich mit erneuerbaren Energiequellen
- > Jede Liegenschaft verfügt über eine Photovoltaikanlage und über ein E-Mobilitätskonzept
- > Der Einsatz von ökologischen Materialien ist gefordert

Effizienter Betrieb und Monitoring

- > Die Liegenschaften werden von der Hülle bis zur Gebäudetechnik basierend auf den neusten Anforderungen erstellt (Dämmung, Lüftung, Wärmeschutz usw.)
- > Der Einsatz von Messgeräten zur Sensibilisierung, Optimierung und Reduzierung des Energie-, Wasser und Abfallverbrauchs kommt zum Einsatz

Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung

- > Der naturnahen Gestaltung der Umgebung zur Förderung der Biodiversität wird mit klimagerechter Bepflanzung Rechnung getragen
- > Um eine attraktive und langlebige Aussenraumgestaltung erzielen zu können, wird ein Bepflanzungskonzept mit möglichst ressourcenschonenden Gewächsen ausgearbeitet



8. NACHHALTIGKEIT

STRATEGIE GESELLSCHAFT

Wir bieten unseren Mietern attraktiven und zukunftsgerechten Wohnraum an

Durchdachte und attraktive Architektur

- > Die Liegenschaften bestechen durch eine insgesamt überdurchschnittliche Architektur in Bezug auf Ästhetik, bedürfnisgerechtes Raumangebot und durchdachten Grundrissen
- > Der Einbezug der Aussenflächen und Umgebung ist ein wichtiges Element

Gesundes Innenraumklima und Behaglichkeit

- > Der Einsatz von schadstoffarmen und lösungsmittelfreien Materialien kommt zur Anwendung
- > Eine optimale Nutzung des Tageslichtes, die Reduktion von Lärm durch Schallschutz und die kontrollierte Wohnungslüftung erhöhen das Wohlbefinden der Bewohner

Attraktive Erschliessung und Infrastruktur

- > Die überzeugenden Lagequalitäten mit vorteilhafter ÖV- und MIV-Erschliessung steigern die Attraktivität für die Bewohner
- > Der Lebenskomfort wird beispielsweise durch den Einsatz von Paketboxen sowie Ladestationen für E-Mobilität erhöht



VERTINA

8. NACHHALTIGKEIT

STRATEGIE WIRTSCHAFT

Wir investieren weitsichtig und optimieren die Wertschöpfungskette unserer Liegenschaften

Klare Eigentumsverhältnisse

- > Das Alleineigentum an einer Liegenschaft bringt wirtschaftliche wie auch strukturelle Unabhängigkeit
- > Stockwerkeigentum ist ausgeschlossen, Miteigentum von Allgemeinflächen im Aussenbereich oder Tiefgaragen bei grösseren Überbauungen ist möglich

Hochwertige Bausubstanz

- > Der Einsatz von beständigen und unterhaltsarmen Materialien senkt die Unterhaltskosten
- > Die Gebäudehüllenkonzeption mittels Kompaktfassaden wird bei jeder Liegenschaft kritisch geprüft und dauerhafteren Alternativen gegenübergestellt

Nachhaltige Rendite

- > Tiefe Unterhaltskosten, effiziente Gebäudestruktur, attraktive Ausbaustandard, hohe Makro- und Mikrolagequalität sowie zeitgemässes Materialisierung- und Farbkonzept führen zu zufriedenen Mietern, weniger Fluktuation und tiefer Leerstände



8. NACHHALTIGKEIT

ZERTIFIZIERUNG UND BETRIEBS-MONITORING

Portfolio

Wir vergleichen uns mit anderen Peer-Groups und nutzen den Benchmark GRESB



Neubauten

Wir lassen unsere Neubauten SNBS zertifizieren



Bestandsliegenschaften

Wir lassen unsere Bestandsliegenschaften SSREI zertifizieren



**WIR LEBEN DIE
VERBINDUNG VON
RENDITESTARKEN
IMMOBILIEN UND
VERANTWORTUNG
FÜR DIE UMWELT.**



VERTINA

9. GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIO

FACTS AND FIGURES

Anzahl Liegenschaften **7**
Davon 6 Projekte / Entwicklungen

Anzahl Wohnungen **78**
Nach Fertigstellung 190

Gesamtvermögen **CHF 82.9 Mio.**
Nach Fertigstellung CHF 151 Mio.

Gezeichnetes Kapital **CHF 73.1 Mio.**
Abgerufenes Kapital CHF 73.1 Mio.

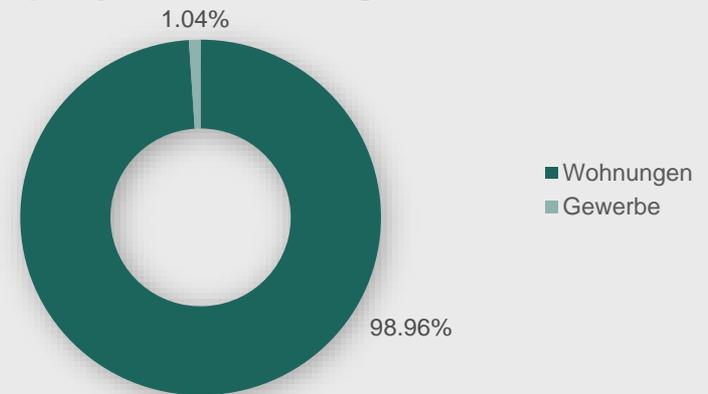
Nettomiettertrag **CHF 1'500'000**
Jahr 2

Anlagerendite **2.15%**
1. Quartal 2024 (Abschluss GJ 2023/2024)

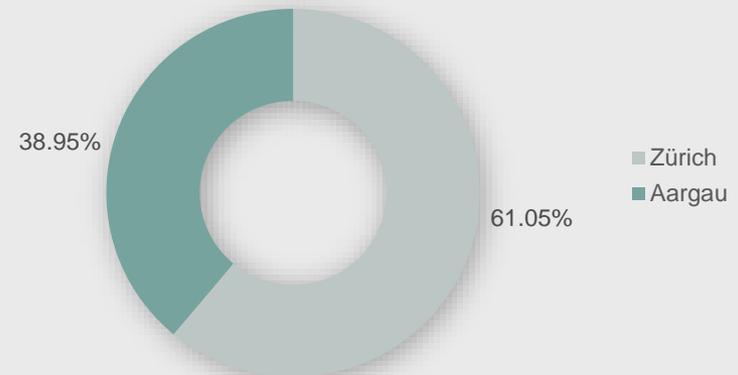
NAV pro Anspruch **CHF 1'037.90**
1. Quartal 2024

Fremdfinanzierungsquote **12.2%**
Kurzfristig

Hauptobjekt nach Nutzung / Anzahl

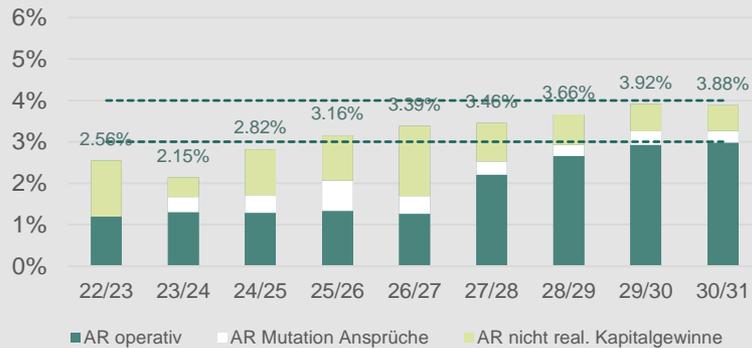


Anzahl Wohnungen pro Kanton



9. GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIO ENTWICKLUNG

Anlagerendite (NAV)



Gesamtvermögen / Nettovermögen



Mietertrag

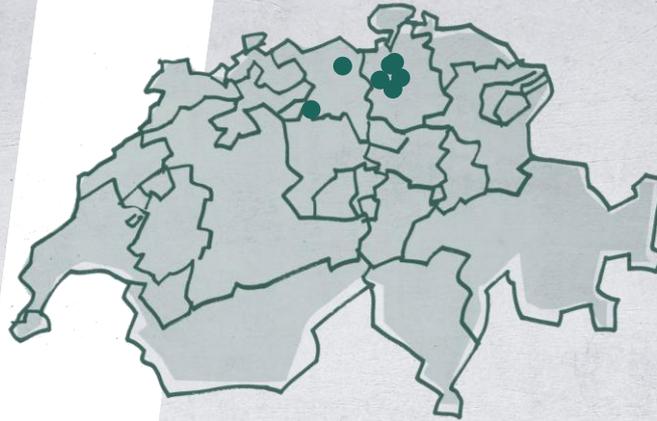


Fremdfinanzierungsquote



9. GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIO

GETÄTIGTE KÄUFE



Bachenbülach ZH

- > MFH (Neubauprojekt)
- > CHF 23.0 Mio.
- > 26 WHG (im Bau)
- > Bezug Februar 2025
- > Strategie Neubau



Bachenbülach ZH

- > MFH (Bestand)
- > CHF 11.3 Mio.
- > 24 WHG
- > Strategie Ersatzneubau
- > 35 WHG, CHF 28.2 Mio.



Schlieren ZH

- > MFH (Bestand)
- > CHF 14.1 Mio.
- > 12 WHG/4 GW
- > Strategie Ersatzneubau
- > 30 WHG, CHF 32.6 Mio.



Oftringen AG

- > MFH (Bestand)
- > CHF 22.8 Mio.
- > 40 WHG (vermietet)
- > Baujahr 2018
- > Strategie Halten



Untersiggenthal AG

- > MFH (Neubauprojekt)
- > CHF 15.6 Mio.
- > 34 WHG (in Bewilligung)
- > Bezug Herbst 2026
- > Strategie Neubau



Wallisellen ZH

- > MFH (Neubauprojekt)
- > CHF 9.2 Mio.
- > 12 WHG (baubewilligt)
- > Bezug Frühling 2025
- > Strategie Neubau



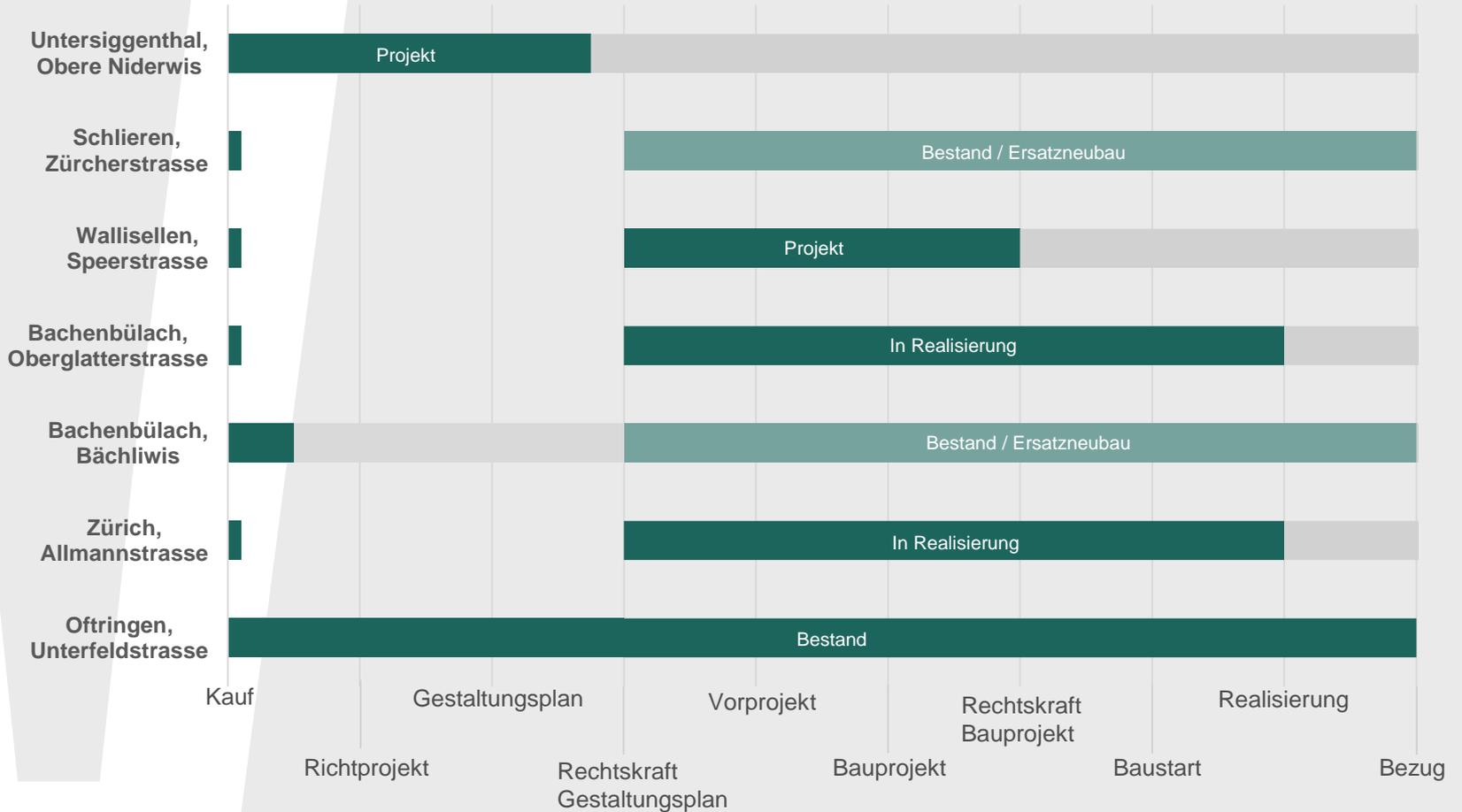
Zürich ZH

- > MFH (Neubauprojekt)
- > CHF 19.6 Mio.
- > 14 WHG (im Bau)
- > Bezug August 2024
- > Strategie Neubau



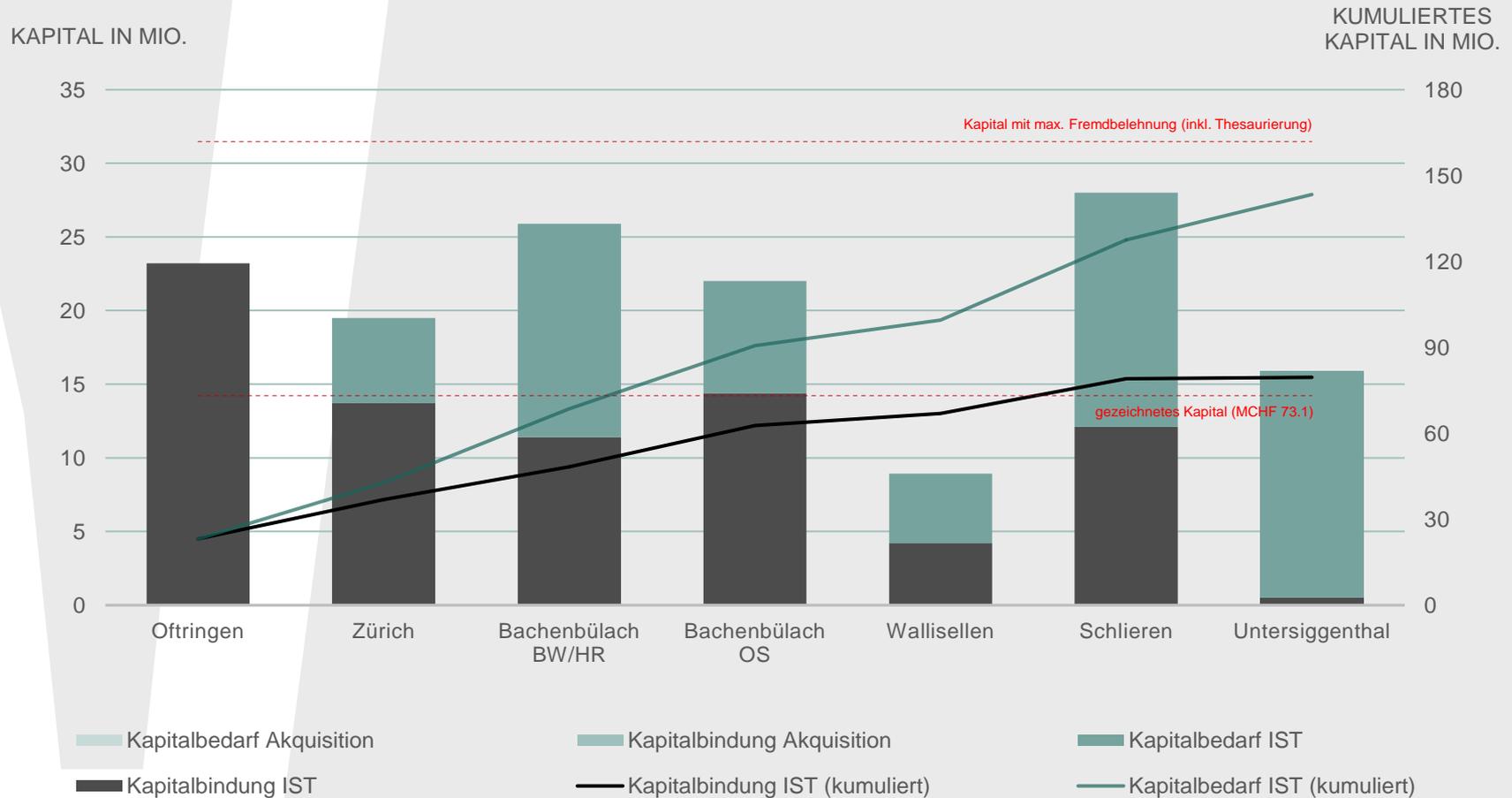
9. GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIO

ENTWICKLUNGSSTAND



9. GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIO

KAPITALBINDUNG



10. PROJEKTE 2024/2025

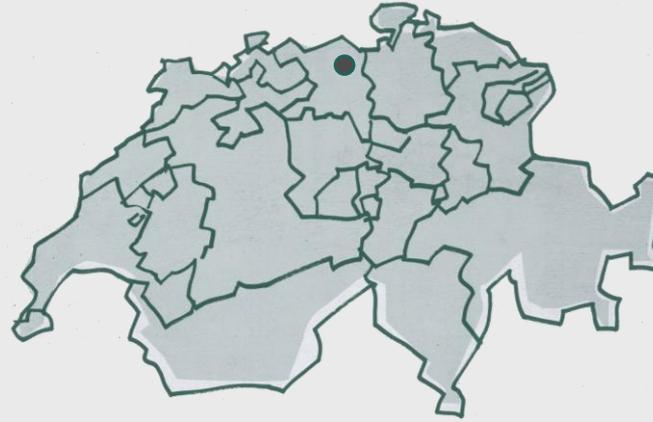
UNTERSIGGENTHAL



10. PROJEKTE 2024/2025

UNTERSIGGENTHAL

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Nutzung | Wohnbauprojekt |
| Anzahl Wohnungen | 34 Stück |
| Anlagevolumen | CHF 15.6 Mio. |
| Mietertrag p.a. | CHF 777'840 |
| Bruttorendite | 4.02% |
| Nachhaltigkeitszertifikat | SNBS Gold |



| Projektterminplan | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
| | 2024 | | | | 2025 | | | | 2026 | | | | 2027 | | | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| Rechtskraft Gestaltungsplan | | ◆ | | | | | | | | | | | | | | |
| Rechtskraft Baubewilligung | | | | | ◆ | | | | | | | | | | | |
| Realisierung | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bezug | | | | | | | | | | | | | | | | ◆ |

10. PROJEKTE 2024/2025

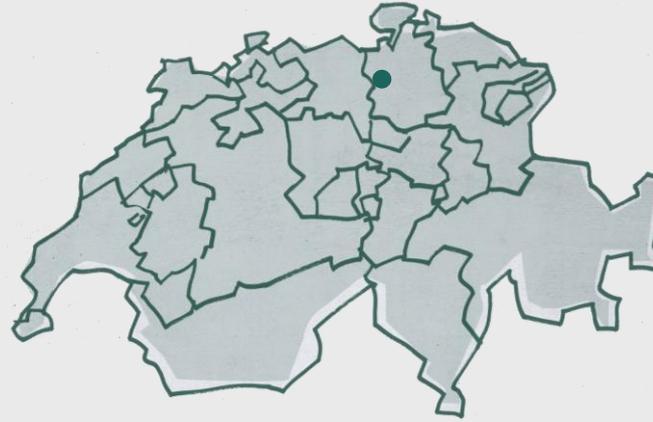
SCHLIEREN



10. PROJEKTE 2024/2025

SCHLIEREN

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Nutzung | Wohnbauprojekt |
| Anzahl Wohnungen | ca. 35 Stück |
| Anlagevolumen | CHF 28.0 Mio. |
| Mietertrag p.a. | CHF 992'000 |
| Bruttorendite | 3.54% |
| Nachhaltigkeitszertifikat | SNBS Gold |



| Projektterminplan | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
| | 2024 | | | | 2025 | | | | 2026 | | | | 2027 | | | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| Erwerb Liegenschaften | ◆ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rechtskraft Baubewilligung | | | | | | ◆ | | | | | | | | | | |
| Realisierung | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bezug | | | | | | | | | | | | | | | | ◆ |

11. VORTEILE FÜR INVESTOREN

Markstein Gruppe

- > Banken- und versicherungsunabhängig
- > Alles aus einer Hand
- > Langjährige Portfoliomanagement- und Immobilienerfahrung
- > Grosses Netzwerk in der Schweiz
- > Bau- und Entwicklungskompetenz im Haus
- > Qualitäts- und Terminalsicherung
- > Kostenkontrolle
- > Unabhängig in der Planung und Realisierung

Investoren

- > Mitspracherecht im Stiftungsrat und Anlagekommission
-

12. IHRE ANSPRECHPARTNER

VERTINA Anlagestiftung

Haselstrasse 16
5400 Baden
info@vertina.ch
T +41 (0) 58 218 88 80

Geschäftsleitung

Danilo Altieri
Geschäftsführer
Management, Vertrieb,
Administration

T +41 (0) 76 579 05 92
danilo.altieri@vertina.ch

Raffael Brunner
CFO/COO
Finanzen und
Risikomanagement

T +41 (0) 79 627 70 96
raffael.brunner@vertina.ch

Vertrieb

Marco Uehlinger
Stiftungsratspräsident

T +41 (0) 79 669 13 06
marco.uehlinger@vertina.ch

Danilo Altieri
Geschäftsführer

T +41 (0) 76 579 05 92
danilo.altieri@vertina.ch

WIR SEHEN GRÜN FÜR IHRE RENDITE

MEHR INFORMATIONEN UNTER
[VERTINA.CH](https://www.vertina.ch)

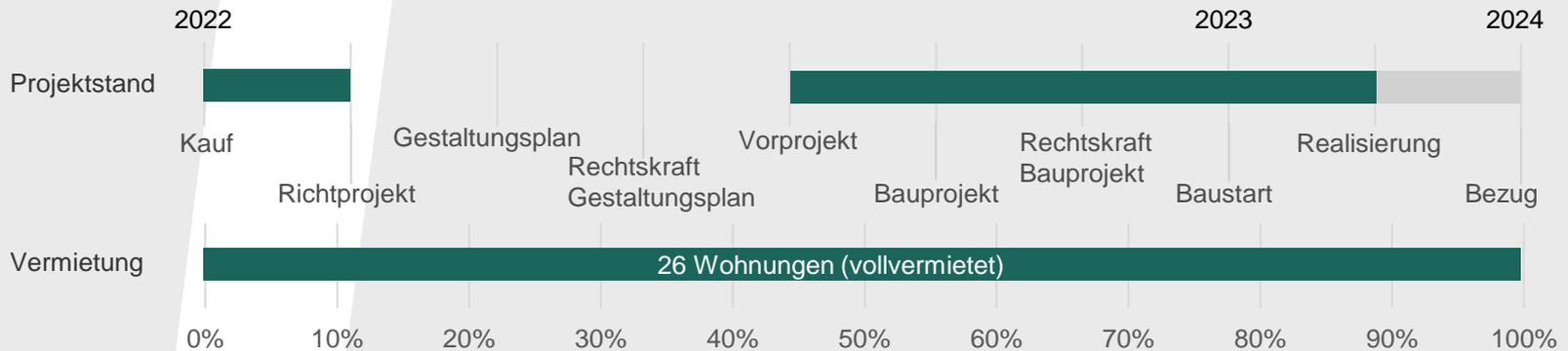
Der Prospekt kann durch Anleger bezogen werden
bei: Vertina Anlagestiftung, Haselstrasse 16, 5400
Baden

VERTINA

ANLAGESTIFTUNG

ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

NEUBAU BACHENBÜLACH, OBERGLATTERSTRASSE „FELIVITA+“



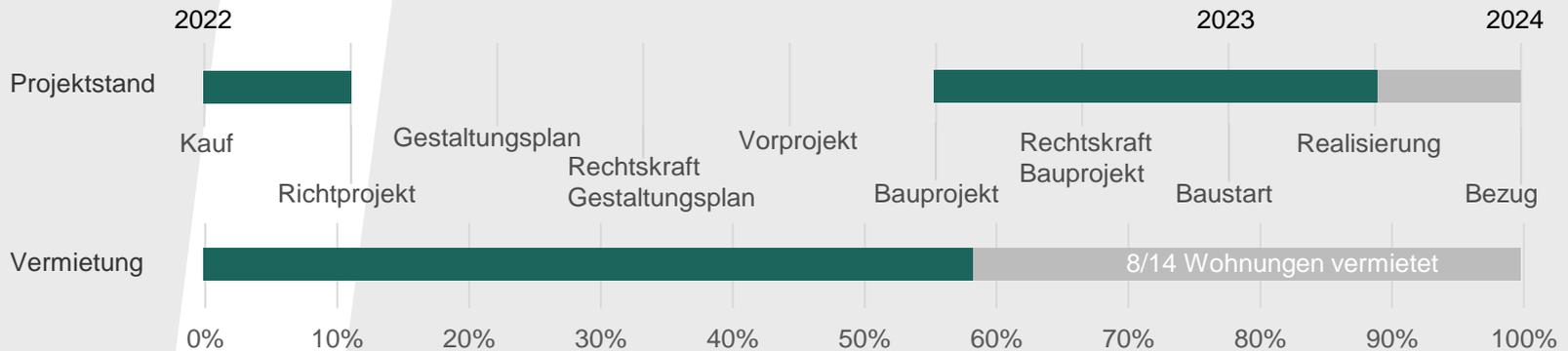
Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|--|
| Projekt | Neubauprojekt |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 22'000'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 1'000'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 735'360 |
| Bruttorendite | 3.34% |
| Bezug | Februar 2025 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • Minergie zertifiziert • SNBS-Zertifikat „Silber“ • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Die Wohnungen wurden mit dem iwo-Modell vermietet. Der Ausbaustandard der Wohnung wurde durch die Mieter mitbestimmt. |



ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

NEUBAU ZÜRICH, ALLMANNSTRASSE



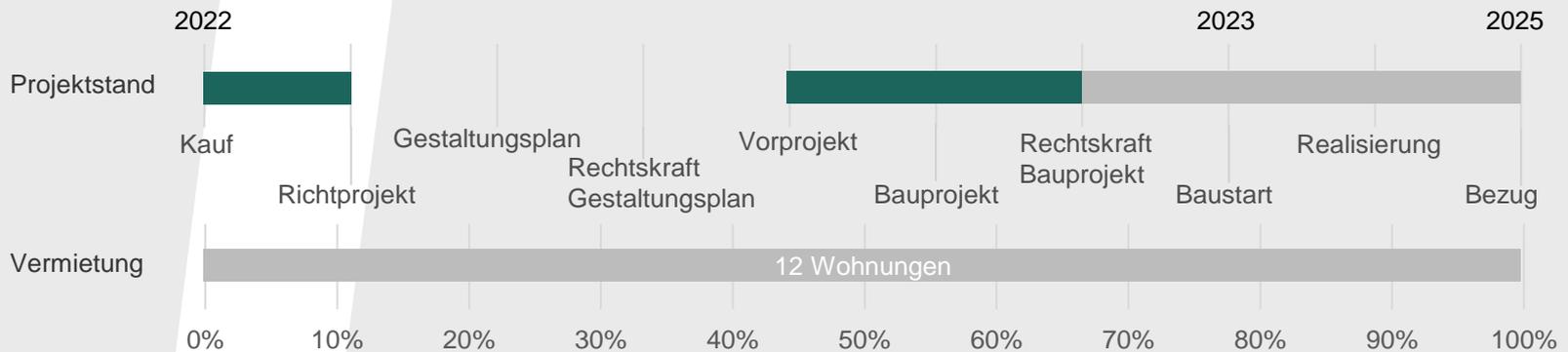
Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|--|
| Projekt | Neubauprojekt |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 19'500'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 110'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 496'200 |
| Bruttorendite | 2.54% |
| Bezug | August 2024 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • SNBS-Zertifikat „Silber“ angestrebt • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Der Bezugstermin der Mietwohnungen ist am 1. August 2024. Die Erstvermietung läuft aktuell (Projektwebseite: allmann55.ch). |



ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

NEUBAU WALLISELLEN, SPEERSTRASSE



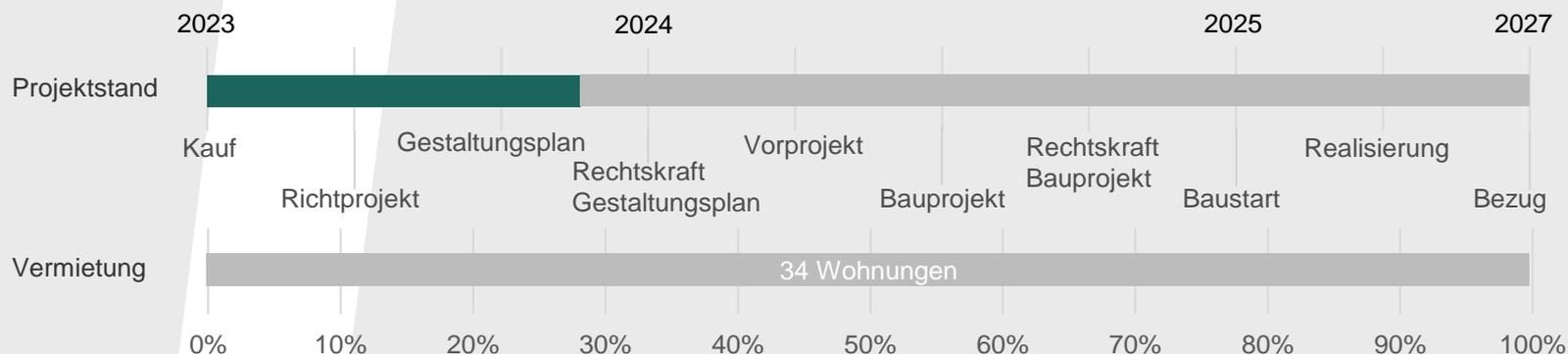
Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|--|
| Projekt | Baubewilligtes Wohnprojekt |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 8'900'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 100'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 267'000 |
| Bruttorendite | 3.00% |
| Bezug | 2025 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • SNBS-Zertifikat „Silber“ angestrebt • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Nachdem das Projekt überarbeitet wurde, kann wird im Q2 2024 mit dem Bau gestartet werden. |



ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

NEUBAU UNTERSIGGENTHAL, OBERE NIDERWIS



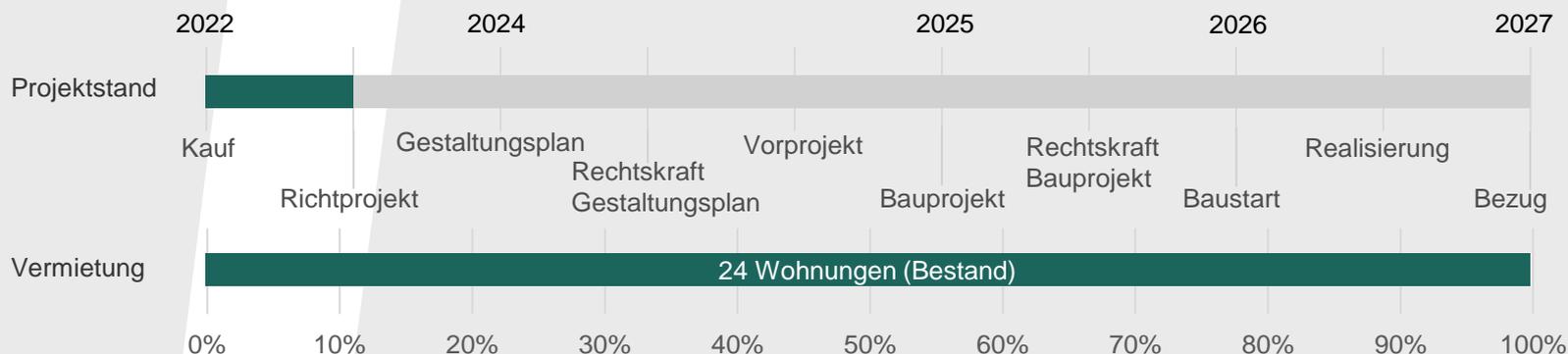
Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|---|
| Projekt | Entwicklungsliegenschaft für 34 Wohnungen |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 15'600'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 500'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 777'840 |
| Bruttorendite (nach BRZ) | 4.02% |
| Bezug | 2027 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • SNBS-Zertifikat „Gold“ angestrebt • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Das Wohnprojekt wurde mittels Projektentwicklungsvertrag gesichert. Sobald der Gestaltungsplan rechtskräftig ist, wird Vertina Baurechtsnehmerin. |



ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

ERSATZNEUBAU BACHENBÜLACH, BÄCHLIWIS



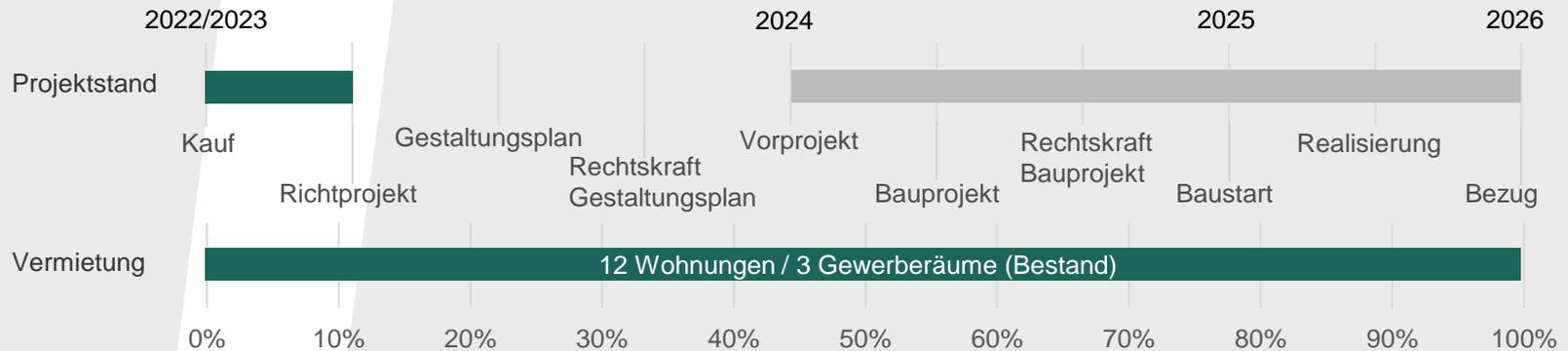
Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|--|
| Projekt | Entwicklungsliegenschaft für 35 Wohnungen |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 25'930'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 2'300'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 842'500 |
| Bruttorendite | 3.25% |
| Bezug | 2027 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • SNBS-Zertifikat „Gold“ angestrebt • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Der Projektwettbewerb wurde im Januar 2024 initiiert. Der Gestaltungsplan wird voraussichtlich im Q3 2025 rechtskräftig. |



ANHANG 1 – PROJEKTSTATUS

ERSATZNEUBAU SCHLIEREN, ZÜRCHERSTRASSE



Facts and Figures

| | |
|---------------------------------------|--|
| Projekt | Entwicklungsliegenschaft für 35 Wohnungen |
| Anlagewert nach Fertigstellung | CHF 28'000'000 |
| Aufwertungspotenzial | CHF 4'500'000 |
| Mietertrag p.a. SOLL | CHF 992'000 |
| Bruttorendite | 3.54% |
| Bezug | 2027 |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • SNBS-Zertifikat „Gold“ angestrebt • Jährliche Beurteilung durch SSREI |
| Besonderes | Nachdem im Februar 2024 die letzte Arrondierungsakquisition durchgeführt wurde, konnte mit der Projektierung des Wohnprojektes gestartet werden. |



ANHANG 2 – REFERENZEN

ImmoVision1 AG

- > Management: Markstein Advisory AG
- > Form: Aktiengesellschaft, Private Equity
- > Gründung: 2005
- > Strategie: Halten
- > Fokus: Wohnbauprojekte in der Deutschschweiz
- > Tätigkeit: Führung, Aufbau und Ausbau des Portfolios
- > Anzahl Hauptobjekte: 385
- > Wohnungen in Entwicklung: 106
- > Anlagevolumen: CHF 234 Mio.
- > EK-Rendite: Durchschnittlich ca. 7.5% p.a.

ImmoVision2 AG

- > Management: Markstein Advisory AG
- > Form: Aktiengesellschaft, Private Equity
- > Gründung: 2017
- > Strategie: Halten
- > Fokus: Wohnbauobjekte in der Deutschschweiz
- > Tätigkeit: Führung, Aufbau und Ausbau des Portfolios
- > Anzahl Hauptobjekte: 517
- > Anlagevolumen: CHF 225 Mio.
- > EK-Rendite: Durchschnittlich ca. 3.9% p.a.

ANHANG 2 – REFERENZEN

Real Fund One KmGK

- > Management: Markstein Advisory AG
- > Form: Kommanditgesellschaft
- > Gründung: 2020
- > Kommanditkapital: CHF 150 Mio.
- > Liquidation: geplant 2028
- > Strategie: Kaufen, Entwickeln und Verkaufen
- > Fokus: Wohnbauland in der Deutschschweiz
- > Tätigkeit: Führung, Aufbau und Devestition des Portfolios
- > Anzahl Projekte: 12 (2)
- > Wohnungen in Entwicklung: 566 (46)
- > Verkaufserlös: CHF 625 Mio.
- > Gesamtfondsvermögen: ca. CHF 232 Mio.
- > EK-Rendite: 7.51% p.a.