

REPORTING

ANLAGEGRUPPE «VERTINA WOHNEN»

Q1 2025

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

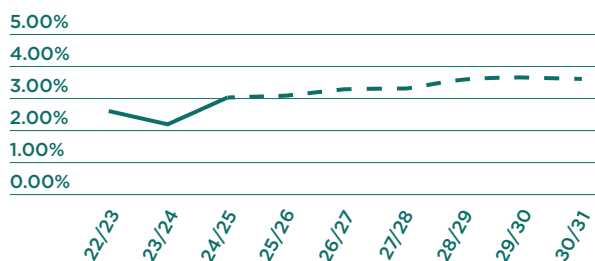
Art der Gesellschaft	Anlagestiftung
Valorenummer	116503599
Jahresabschluss	31. März
Referenzwährung	CHF
Anlagestrategie	Immobilien Wohnen Schweiz
Nachhaltigkeit	CO ₂ -Neutralität Zertifizierung nach SNBS/SSREI
Anlagevolumen	mittelfristig CHF 500 Mio. (GAV)
Ziel-Performance	3% bis 4% p.a. (thesaurierend)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

KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2025

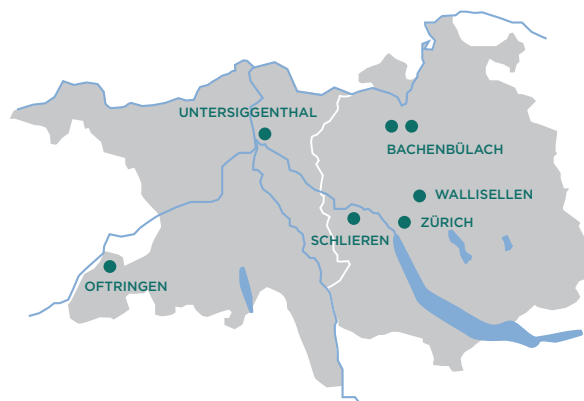
Abgerufenes Kapital	CHF 90.5 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital	CHF 0.0 Mio.
Anzahl Ansprüche	89186
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 102.5 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF 95.3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	5.9%
NAV pro Anspruch	CHF 1068.64
Anlagerendite GJ 24/25	3.02%
TER _{ISA} (GAV) GJ 24/25	0.64%
TER _{ISA} (NAV) GJ 24/25	0.67%

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	MFH Bestand	12.22	100% 26 Wohnungen	22.3 Mio.	vermietet	Halten	23.0 Mio.
Bachenbülach²	MFH Bestand	06.22	100% 24 Wohnungen	11.5 Mio.	vermietet	Ersatzneubau	27.6 Mio.
Oftringen	MFH Bestand	05.22	100% 40 Wohnungen	23.0 Mio.	vermietet	Halten	23.0 Mio.
Schlieren	MFH Bestand	12.22 08.23	75% 15 Wohnungen 25% 4 Gewerbeeinheiten	16.4 Mio.	vermietet	Ersatzneubau	34.9 Mio.
Untersiggenthal	Neubauprojekt	08.23	100% 34 Wohnungen	1.3 Mio.	in Planung	Halten	18.5 Mio.
Wallisellen	Neubauprojekt	12.22	100% 12 Wohnungen	7.5 Mio.	im Bau	Halten	9.9 Mio.
Zürich	MFH Bestand	05.22	100% 14 Wohnungen	18.8 Mio.	vermietet	Halten	18.8 Mio.

ABSCHLUSS GESCHÄFTSJAHR 2024/2025

Am 31. März 2025 schloss die Vertina Anlagestiftung bereits ihr drittes Geschäftsjahr ab. Rückblickend war es ein Jahr, welches von erfreulichen Projektentwicklungen sowie Wachstum geprägt war. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 17.5 Mio. durchgeführt werden, welche dazu eingesetzt wurden, die Fremdfinanzierungsquote tief zu halten. Per 31. März 2025 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 5.9%. Das Nettovermögen der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» ist in den vergangenen zwölf Monaten von CHF 73.0 Mio. um 30.5% auf CHF 95.3 Mio. angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnten die ersten beiden Neubauprojekte «allmann55» in Zürich ZH und «Felivita» in Bachenbülach ZH abgeschlossen und bezogen werden. Durch die Fertigstellung der beiden Projekte steigt der Cashflow der Anlagegruppe erheblich an. Die höheren Miet-

erträge, führen zu einer Steigerung der Cashflow-Rendite, was die Performance stabilisiert.

Trotz Erhöhung des portfolioübergreifenden Diskontierungssatzes gelang es der Anlagegruppe in diesem Jahr, erstmalig das Zielband mit einer Performance von 3.02% zu erreichen. Dieses erfreuliche Ergebnis ist hauptsächlich auf gut voranschreitende und gewinnbringende Projektentwicklungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2025/2026 wird die eingeschlagene Wachstumsstrategie weiterverfolgt. Nebst der Fertigstellung des Wohnprojektes in Wallisellen ZH werden die Bauarbeiten unserer Projekte in Untersiggenthal AG und Schlieren ZH starten. Weitere Projektakquisitionen sind bereits geplant, welche mittels Kapitalerhöhungen finanziert werden sollen.

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

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.