



# GESCHÄFTS- BERICHT 2024/2025

PER 31. MÄRZ 2025

VERTINA

**Herausgeber**

Vertina Anlagestiftung

Der Geschäftsbericht  
kann auf unserer Website  
heruntergeladen werden:  
[vertina.ch](http://vertina.ch)

# INHALT

---

<b>VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN</b>	<b>4</b>
<b>SCHLÜSSELZAHLEN</b>	<b>6</b>
<b>KENNZAHLEN</b>	<b>7</b>
<b>INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG</b>	<b>8</b>
<b>LAGEBERICHT</b>	<b>10</b>
<b>FINANZBERICHT 2024/2025</b>	<b>16</b>
<b>NACHHALTIGKEITSANSATZ</b>	<b>18</b>
<b>UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN</b>	<b>22</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>24</b>
<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>26</b>
<b>OBJEKTINVENTAR</b>	<b>36</b>
<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>	<b>38</b>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>39</b>
<b>VERTINA ANLAGESTIFTUNG STAMMVERMÖGEN</b>	<b>40</b>
<b>ANHANG</b>	<b>42</b>
<b>BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN</b>	<b>46</b>
<b>BERICHT DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>50</b>



# IMMOBILIENINVESTMENT IN GRÜN

# VORWORT DES STIFTUNGS- RATSPRÄSIDENTEN

Das Geschäftsjahr 2024/2025 stand für die Vertina Anlagestiftung im Zeichen von Nachhaltigkeit, verantwortungsvollem Wachstum und der gezielten Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. In einem von wirtschaftlicher Unsicherheit und regulatorischen Veränderungen geprägten Umfeld ist es uns gelungen, die strategischen Ziele konsequent weiterzuverfolgen. Auch wenn die geplanten Kapitalerhöhungen nicht im gewünschten Ausmass umgesetzt werden konnten, haben wir weiteres Wachstum erzielt und sind unserem mittelfristigen Ziel eines Anlagevolumens von CHF 500 Mio. ein bedeutendes Stück nähergekommen.

Die Schweizer Immobilienwirtschaft sah sich im vergangenen Jahr mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Gleichzeitig sorgten erste Zinssenkungen der SNB, stabilisierende Baukosten, stetiges Bevölkerungswachstum und eine gewisse Markterholung für neue Impulse. Das Vertrauen der Konsumenten kehrte zurück und Immobilienanlagen gewannen wieder an Attraktivität.

Vertina verfolgt eine klare Ausrichtung auf nachhaltige Neubauprojekte an bevorzugten, gut erschlossenen Standorten in der ganzen Schweiz. Diese Ausrichtung bringt nicht nur ökologischen und sozialen Mehrwert, sondern erlaubt es uns auch, stabile Erträge mit einer geringen Mieterfluktuation und tiefen Betriebskosten zu erzielen. Nachhaltigkeit ist für uns integraler Bestandteil unserer Strategie: ESG-Kriterien fliessen systematisch in jede Phase des Anlageprozesses ein – von der Planung über die Realisierung bis zur langfristigen Bewirtschaftung, ohne dabei den Fokus auf Wirtschaftlichkeit zu verlieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres war das zur Verfügung gestellte Kapital vollständig in sieben Wohnüberbauungen investiert – bestehend aus drei Bestandsliegenschaften, zwei Neubauten und zwei Ersatzneubauten. Die erzielte Anlagerendite von 3.02% liegt erstmals im Zielband zwischen 3% und 4%. Dank der Lagequalität und dem anhaltenden Einwanderungssaldo konnten frühe Vermietungserfolge zu überdurchschnittlichen Mietzinsen realisiert werden. Die Stiftung weist per Stichtag ein Gesamtvermögen von CHF 103 Mio. aus; nach Umsetzung der laufenden Projekte beträgt der Portfoliowert rund CHF 155 Mio. Unsere Strategie hat sich bewährt – deshalb halten wir auch künftig am eingeschlagenen Wachstumspfad fest. Bereits im laufenden Geschäftsjahr sind weitere Akquisitionen geplant, die unser Portfolio stärken und langfristig stabilisieren werden.

Im Namen des Stiftungsrats und der Geschäftsleitung danken wir allen Anlegern für den offenen Austausch, das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam schaffen wir ein zukunftsfähiges, verantwortungsvolles Immobilienportfolio – für heutige und kommende Generationen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Jahresberichts 2024/2025.



**Marco Uehlinger**  
Stiftungsratspräsident



**Danilo Altieri**  
Geschäftsführer

# SCHLÜSSELZAHLEN

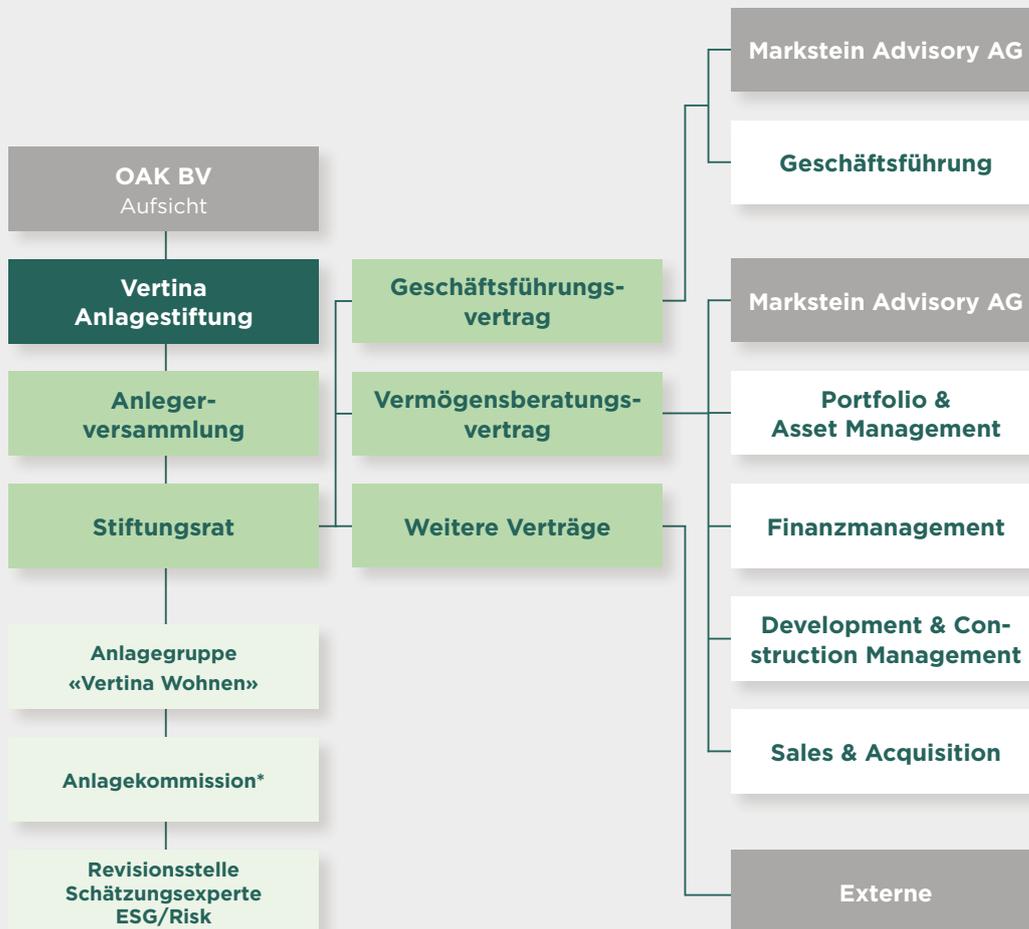


\*Nach erfolgter Kapitalerhöhung per 25. April 2025: CHF 100.5 Mio.

# KENNZAHLEN

	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2023/2024
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>CHF 102'564'525</b>	<b>CHF 82'929'756</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>CHF 100'841'929</b>	<b>CHF 81'694'170</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>CHF 95'307'993</b>	<b>CHF 72'982'649</b>
<b>Mietausfallquote</b>	<b>2.45%</b>	<b>1.82%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>5.95%</b>	<b>11.02%</b>
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>84.83%</b>	<b>79.05%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV)</b>	<b>0.64%</b>	<b>0.79%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (NAV)</b>	<b>0.67%</b>	<b>0.86%</b>
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>3.07%</b>	<b>2.17%</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>3.03%</b>	<b>2.25%</b>
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Ausschüttungsquote</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Anlagerendite</b>	<b>3.02%</b>	<b>2.15%</b>

# INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG



\*Aktuell noch nicht vorhanden

<b>Gründungsjahr</b>	2022
<b>Anlagekategorie</b>	Immobilien mit Fokus auf Wohnnutzung
<b>Region</b>	Schweiz
<b>Publikationen NAV</b>	pro Quartal
<b>Geschäftsjahr</b>	1. April bis 31. März
<b>Ausschüttungspolitik</b>	thesaurierend, Ausschüttung zu späterem Zeitpunkt möglich
<b>Valoren-Nr.</b>	116503599
<b>ISIN</b>	CH1165035994
<b>Handelsregister-Nr.</b>	CHE-136.189.467
<b>Mitgliedschaften</b>	KGAST, SSREI, SSF, ASIP

## STIFTUNGSRAT



**Marco Uehlinger**  
**Präsident**  
CEO Markstein Gruppe



**Christoph Hammer**  
**Mitglied**  
Verwaltungsrat diverser Gesellschaften



**Felix Zimmermann**  
**Mitglied**  
CFO Tech Cluster Zug AG



**René Müller**  
**Mitglied**  
Geschäftsführer KMP Architektur AG  
Anlegervertreter

## GESCHÄFTSFÜHRUNG



**Danilo Altieri**  
Geschäftsführer



**Raffael Brunner**  
CFO/COO



# WACHSTUMSSTRATEGIE FORTGESETZT

# LAGEBERICHT

## Rückblick

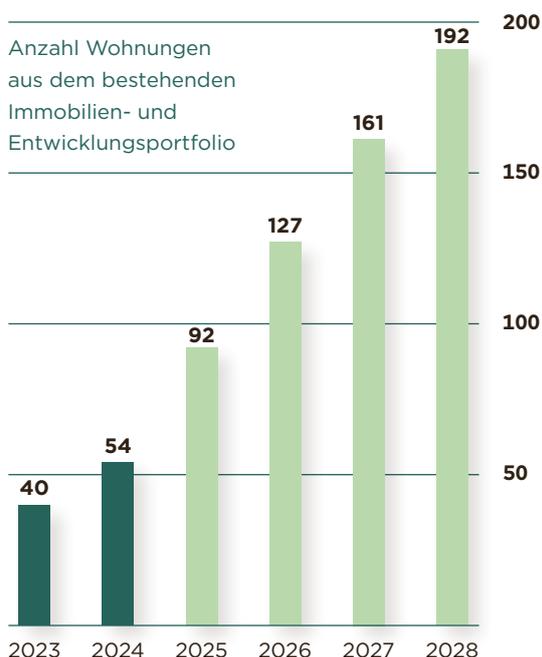
Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnte die Vertina Anlagestiftung ihren Fokus auf das Wachstum der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» erfolgreich weiterführen. Das Nettovermögen konnte in diesen zwölf Monaten um 31% erhöht werden. Nebst der Weiterführung der Wachstumsstrategie konnte das Immobilienportfolio optimiert werden, was dazu geführt hat, dass die angestrebte Zielrendite mit einer Performance von 3.02% erstmals erreicht werden konnte. Die Anfang Jahr kommunizierte Prognose von 2.80% wurde somit leicht übertroffen.

Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr, wurden vom Stiftungsrat auch im Frühjahr sowie im Herbst 2024 Kapitalerhöhungen beschlossen. In den beiden Zeitfenstern konnten von bestehenden sowie auch von neuen Anlegern Kapitalzusagen in Höhe von CHF 17.5 Mio. entgegengenommen werden, womit das gezeichnete Kapital auf CHF 90.5 Mio. angestiegen ist. Im Zeitfenster zwischen Februar und April 2025 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung, welche das gezeichnete Kapital auf CHF 100.5 Mio. und die Anzahl Anleger auf 21 erhöhte. Das zusätzliche Kapital wird für die Akquisition einer weiteren Projektentwicklung eingesetzt.

Im Sommer 2024 wurde der Auftrag für die Nachrüstung von Photovoltaikanlagen sowie die Grundausstattung für Elektro-Ladestationen der Wohnüberbauung in Oftringen erteilt. Die Arbeiten konnten noch im Dezember 2024 abgeschlossen werden. Seit Anfang 2025 profitieren die Mieter somit von günstigeren Energiepreisen und haben die Möglichkeit, Elektroautos in der eigenen Tiefgarage zu laden. Der Entscheid für den Ausbau der Liegenschaft wurde aufgrund der Vertina-Nachhaltigkeitsstrategie gefällt, welche sowohl Photovoltaikanlagen als auch Elektrolademöglichkeiten bei allen Liegenschaften vorsieht.

Per 1. August 2024 konnte das erste Neubauprojekt der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» bezogen werden. Das Minergie-zertifizierte und im Betrieb CO<sub>2</sub>-neutrale Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, direkt angrenzend an den geplanten Quartierpark Thurgauerstrasse in Zürich, konnte termingerecht und dank Realisation mittels TU-Werkvertrag und Pauschalpreis innerhalb der prognostizierten Kosten fertiggestellt werden. Bereits Anfang März 2025 konnte das zweite Neubauprojekt bezogen werden. Die beiden Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohneinheiten in Bachenbülach wurden provisorisch Minergie-zertifiziert. Die definitive Minergie-Zertifizierung und das angestrebte SNBS-Zertifikat in Silber wird im Verlauf dieses Geschäftsjahres erwartet. Die Fertigstellung der Wohnbauprojekte führt zu einer Steigerung des Cashflows, was die Performance stabilisieren wird.

## WACHSENDES NEUBAUPORTFOLIO



Am jährlichen SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), welcher im Dezember 2024 ausgestellt wurde, erreichte das Bestandportfolio ein Rating von 2.11 wobei die Wertung 1.0 das Minimum und 3.0 die Maximalbewertung darstellt. Der Benchmark beträgt für Wohnimmobilien im selben Zeitraum 1.74. Weil die Auswertung bereits im Dezember 2024 erfolgte, konnte die Liegenschaft «Felivita» in Bachenbülach noch nicht in die Wertung integriert werden. Auch die Nachrüstung in Oftringen wird erst im laufenden Geschäftsjahr berücksichtigt. Wir prognostizieren somit für das Geschäftsjahr 2025/2026 eine Steigerung des SSREI-Wertes. Die prognostizierte Performance von 2.80% für das Geschäftsjahr 2024/2025 konnte mit einer Anlagerendite von 3.02% übertroffen werden.

im KGAST-Benchmark. Die Auswertung zeigt zudem sehr gut auf, wie durch die geplanten Ersatzneubauten in Schlieren und Bachenbülach nebst der Schaffung von Wohnraum auch ein entscheidender Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Reduktion des Energieverbrauchs geschaffen wird. Die beiden fünfzig- respektive hundertjährigen Wohnliegenschaften verursachen aufgrund der Gas- und Ölheizungen aktuell überdurchschnittlich hohe Emissionen.

#### **Ausblick**

Wie im letzten Jahr prognostiziert, verzeichnete der Schweizer Immobilienmarkt im vergangenen Jahr keine negative Wertkorrektur mehr, nachdem im Jahr 2023 grössere Abwertungen die Regel waren. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten sich viele Wohnportfolios wieder erholen und konnten durch Aufwertungen ihren Marktwert teilweise fast wieder auf den Höchststand aus dem Jahr 2022 steigern.

Die Gegenbewegung zu den Wertkorrekturen aus dem vorhergehenden Jahr resultiert in vielen Fällen daraus, dass der minimale Diskontierungssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz wieder gesunken ist. Entgegen dieser Marktentwicklung wurden die Diskontierungssätze der Immobilien aus dem Wohnportfolio der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» nicht reduziert, sondern um vier Basispunkte erhöht. Die Anlagegruppe möchte die Cashflow-Rendite langfristig erhöhen, weshalb kurzfristige Aufwertungsgewinne nicht angestrebt werden.

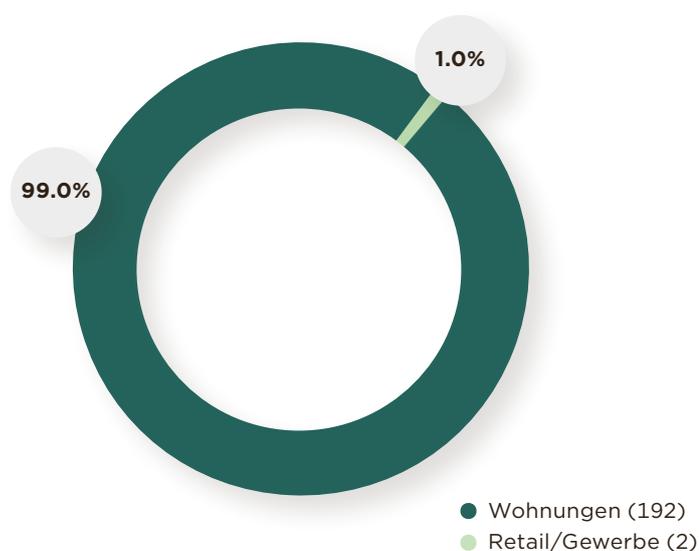
## ÜBERDURCHSCHNITTLICHES SSREI-RATING VON 2.11

Dieses erfreuliche Ergebnis ist auf erfolgreiche Projektentwicklungen sowie Erstvermietungen zurückzuführen. Während in einigen Projektentwicklungen die realisierbare Wohnfläche gesteigert werden konnte, haben Vermietungen über der Mietpreiseinschätzung des vergangenen Geschäftsjahres den Marktwert des Wohnportfolios gesteigert. Bei den erfolgten Liegenschaftsaufwertungen wurden keine Senkungen der Diskontierungssätze vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnten erstmals die umweltrelevanten Kennzahlen des Wohnportfolios ausgewertet werden. Die Kennzahlen zeigen, dass die Neubauten erheblich weniger Energie verbrauchen und Treibhausgasemissionen verursachen als die Immobilien

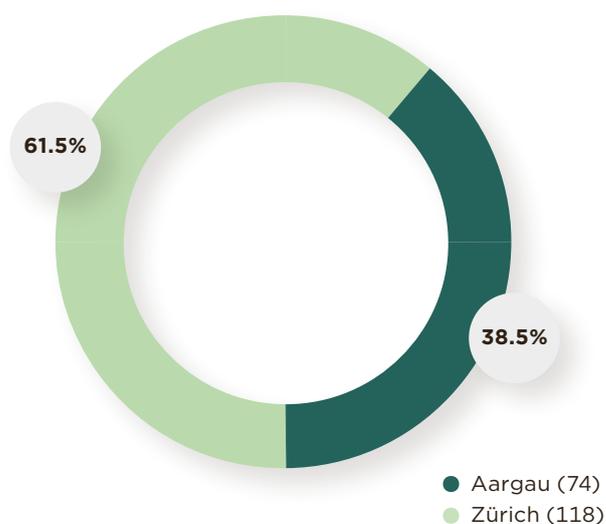
## HAUPTOBJEKTE NACH NUTZUNG

Nach Fertigstellung



## WOHNUNGEN PRO KANTON

Nach Fertigstellung

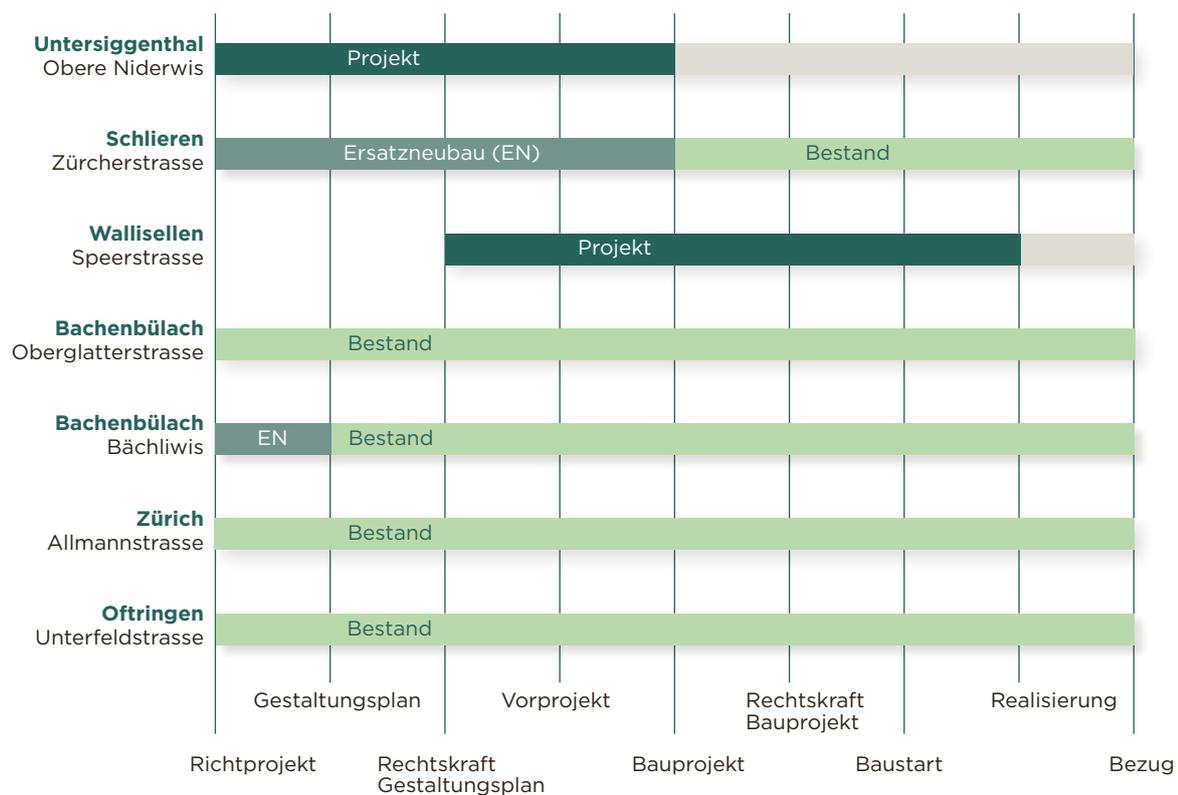


Die Senkung des Leitzinses von 1.75% auf 0.25% seit Anfang 2024 hat den Druck auf die Anfangsrenditen von Immobilienanlagen spürbar erhöht. Es ist davon auszugehen, dass im laufenden Geschäftsjahr weitere Zinsschritte folgen, ein negativer Leitzins scheint nicht mehr unmöglich. Diese Entwicklung wird die Wertentwicklung von Immobilienanlagen auch in diesem Jahr positiv beeinflussen. Unterstützt wird diese Entwicklung dadurch, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen trotz leicht gestiegener Bautätigkeit immer noch deutlich grösser ist als das Angebot und die positive Entwicklung der Mietpreise weitergeführt wird. Durch die Neubaustrategie der Vertina kann jeweils kurzfristig auf steigende Mietpreise reagiert werden, womit der Cashflow und somit auch die Performance optimiert werden kann. Die in kurzfristiger Vergangenheit durchgeführten Kapitalerhöhungen auf Rekordniveau werden die Nachfrage nochmals zusätzlich ankurbeln.

Im vierten Quartal des Jahres 2025 wird das Neubauprojekt «Lancia Verde» in Wallisellen mit zwölf Mietwohnungen fertiggestellt und das Bestandsportfolio auf vier Liegenschaften erweitern. Die Wohnungen sind bereits vollständig vermietet oder reserviert. Die Bauarbeiten der beiden Projekte in Untersiggenthal und Schlieren sollen ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr starten.

Das Kapital aus der Kapitalerhöhung vom Frühjahr 2025 wird bis im vierten Quartal 2025 in eine weitere Projektentwicklung an bester Wohnlage investiert, womit das Bestandsportfolio noch in diesem Geschäftsjahr auf mindestens acht Liegenschaften ansteigen wird. Damit die Wachstumsstrategie der Anlagegruppe auch im Geschäftsjahr 2025/2026 erfolgreich weitergeführt werden kann, sind weitere Kapitalerhöhungen geplant. Das Kapital soll in gewinnbringende Wohnbauprojekte in der Deutschschweiz investiert werden.

## PORTFOLIOENTWICKLUNGSSTAND





# FINANZBERICHT 2024/2025

## Kapital

Trotz eines herausfordernden Marktumfelds konnte die Vertina Anlagestiftung mit zwei erfolgreichen Emissionen und einem Gesamtzeichnungsvolumen von CHF 17.5 Mio. weiterwachsen. Besonders erfreulich ist die Erweiterung der Investorenbasis durch den Gewinn von vier weiteren Schweizer Vorsorgeeinrichtungen. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Kapital in der Höhe von CHF 17.5 Mio. abgerufen, was zu einem nicht abgerufenen Kapital von CHF 0.0 Mio. per Bilanzstichtag führte. Das von Februar bis April 2025 zusätzlich beschaffte Kapital soll zur Finanzierung eines neuen Projekts genutzt werden.

Die SARON-basierte Hypothekarschuld mit einer einmonatigen Zinsbindung beträgt CHF 6 Mio., was unter Berücksichtigung der Investitionen in Entwicklungsprojekte einer Fremdfinanzierungsquote von 5.9% entspricht. Der konstant niedrige Fremdfinanzierungsgrad sowie das rückläufigen Zinsumfeld führen zu geringen Fremdfinanzierungskosten in der Höhe von TCHF 65. Mittelfristig darf die Belehnungsquote aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht überschreiten.

## Rechnungslegung und Buchführung

Die Rechnungslegung und Buchführung erfolgen gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV sowie Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach der KGAST-Mindestgliederung. Die Jahresrechnung unterliegt der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26, die sinngemäss Anwendung findet.

Für die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» sowie das Stammvermögen wird jeweils gesondert Buch geführt. Aktiven werden grundsätzlich zum Marktwert bilanziert. Sofern dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt die Bilanzierung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten («at cost»).

## Bewertung

Die Immobilien werden jährlich durch externe Schätzungsexperten nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Dabei wird der heutige Wert einer Immobilie auf Basis zukünftig erwarteter Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Diskontierungssatz wird objektindividuell in Abhängigkeit von Lage, Risiko und Objektqualität festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet. Falls dieser noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

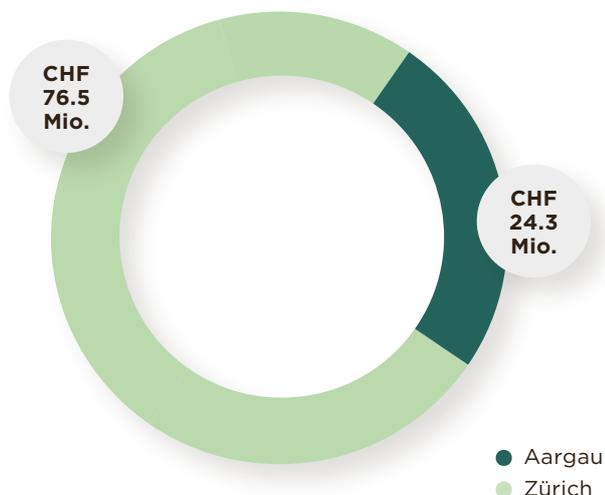
## ERSTE PROJEKTE IN DEN BESTAND ÜBERFÜHRT

## Vermögensrechnung

Mit der Fertigstellung der Bauprojekte Allmann55 (Zürich, Allmannstrasse) und Felivita (Bachenbülach, Oberglatterstrasse) konnten die ersten zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand überführt werden. Auch bei den übrigen Projekten wurden erfreuliche Fortschritte erzielt, wodurch die Anlagestiftung im Berichtsjahr strategiekonform wachsen konnte. Die Kapitalzuflüsse der Investoren wurden genutzt, um die Fremdfinanzierungsquote auf einem konstant tiefen Niveau zu halten.

Per 31. März 2025 umfasst das Portfolio der Vertina Anlagestiftung drei Bestandswohnüberbauungen sowie vier Entwicklungsprojekte, darunter zwei Ersatzneubauprojekte mit bestehender Wohnnutzung. Die Bewertung durch den unabhängigen Schätzer ergab einen Verkehrswert von CHF 100.8 Mio., wovon CHF 8.8 Mio. auf Entwicklungsprojekte und CHF 92.1 Mio. auf Bestands- bzw. Ab-

## MARKTWERT IMMOBILIEN NACH REGIONEN INKLUSIVE PROJEKTEN



bruchliegenschaften entfallen. Die Berechnung der latenten Steuerverpflichtungen erfolgt gemäss den jeweiligen kantonalen Gesetzgebungen pro Objekt und beträgt unter Annahme einer Mindesthaltedauer von 20 Jahren rund TCHF 945.

Das Nettovermögen konnte im Berichtszeitraum von CHF 73.0 Mio. auf CHF 95.3 Mio. gesteigert werden, was einem Zuwachs von rund 31% entspricht. Daraus resultiert ein Inventarwert pro Anspruch von CHF 1'068.64.

### Erfolgsrechnung

Der Liegenschaftsertrag erfasst die Mieteinnahmen nach Abzug von Leerstandverlusten, Mietzinsentlassungen und Mietzinsausfällen. Die Bestandswohnüberbauungen in Oftringen, Bachenbülach und Schlieren wurden durch die Inbetriebnahme neuer Wohnüberbauungen in Bachenbülach und Zürich ergänzt. Dadurch stiegen die Netto-Mietzinseinnahmen im dritten Geschäftsjahr auf TCHF 1'948 (Vorperiode: TCHF 1'478). Die Mietausfallquote beträgt 2.45% und resultiert hauptsächlich aus Parkplatzleerständen in den Liegenschaften in Oftringen sowie den leerstehenden Wohnungen an der Allmannstrasse.

Der Liegenschaftsunterhalt umfasst ordentliche, wiederkehrende Aufwendungen wie Wohnungsinstandhaltung bei Mieterwechsel, Gerätersatz sowie laufende Reparaturen. Im Geschäftsjahr wurden Unterhaltskosten von TCHF 125 verbucht, die aufgrund ihres nicht wertvermehrenden Charakters direkt der Erfolgsrechnung belastet wurden.

Die Hypothekarzinsen in der Höhe von TCHF 65 wurden vollständig als Finanzierungsaufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Für Entwicklungsprojekte und Renovationen wurde in der Bilanz ein kalkulatorischer Bauzins aktiviert, was in der Erfolgsrechnung zu einem Ertrag von TCHF 458 führte. Zusätzlich wurden Baurechtszinsen in Höhe von TCHF 167 für das Objekt in Oftringen als Finanzierungsaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 zeigte sich eine rückläufige Zinssituation infolge mehrerer Leitzinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank, die auf eine sich abschwächende Inflation reagierte. Diese geldpolitische Lockerung stabilisierte den Immobilienmarkt, insbesondere an attraktiven Lagen. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios mittels DCF-Methode resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn von TCHF 988 nach Abzug latenter Steuern.

Im dritten Geschäftsjahr der Anlagestiftung wurde ein Gesamterfolg von TCHF 2'679 erzielt (Vorperiode: TCHF 1'419). Die Anlagerendite beträgt 3.02% (Vorperiode: 2.15%) und liegt damit erstmals im definierten Zielband zwischen 3% und 4%.

# NACHHALTIGKEITSANSATZ

## UNSERE VISION

- **Wir betreiben unsere Liegenschaften ausschliesslich mit erneuerbaren Energien und somit CO<sub>2</sub>-neutral.**
- **Wir bieten unseren Mietern attraktiven und zukunftsgerechten Wohnraum an.**
- **Wir investieren weitsichtig und optimieren die Wertschöpfungskette unserer Liegenschaften.**

## STRATEGIE

Für die Vertina Anlagestiftung ist die «gesamtheitliche Nachhaltigkeit» ein wichtiger strategischer Faktor, welcher zu einem erfolgreichen und verantwortungsvollen Immobilienmanagement gehört. Mit der konsequenten Verfolgung dieser Strategie wird es langfristig möglich sein, die Bedürfnisse der Umwelt, der Gesellschaft sowie der Stakeholder zu vereinen und damit eine kontinuierliche und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Für uns bedeutet eine verantwortungsbewusste Investmentstrategie, dass das Kapital treuhänderisch sorgfältig und mit Weitsicht investiert wird, um auch in Zukunft einen nachhaltigen Beitrag zugunsten Höhe und Sicherheit der Renditen leisten zu können. Als Teil der Rendite und Risikoüberlegungen berücksichtigen wir bei der Vermögensanlage daher die Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), kurz ESG-Kriterien. Der Fokus liegt dabei auf unseren Liegenschaften. Die Vertina Anlagestiftung konzentriert sich beim Investitionsansatz und Portfolioaufbau ausschliesslich auf Neubauten. Damit wird sichergestellt, dass die strategisch definierten Nachhaltigkeitskriterien unmittelbar oder in absehbarer Zeit erfüllt werden können. Der direkte Einfluss in den Planungs- und Entwicklungsprozess sowie in die nachgelagerte Realisierung der Bauten garantiert dies. Wir verfügen über keine Bestandsliegenschaften, die mit halbherzigen Kompromissen in Rich-

tung Nachhaltigkeit transformiert werden müssen. Wir entwickeln und bauen zukunftsgerichteten neuen sowie nachhaltigen Wohn- und Lebensraum. Ein Nebeneffekt aus diesen Entwicklungen ist, dass die daraus entstehende Wertschöpfung im Portfolio verbleibt, was die Performance zugunsten der Kapitalgeber verbessert.

Auf strategischer Ebene konzentrieren wir uns auf die drei Hauptpfeiler Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

### Umwelt

Die Umweltaspekte Klima, Energie und Ressourcen stehen besonders im Fokus. Wir möchten einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb für alle Liegenschaften im Portfolio erreichen und sicherstellen, wobei wir den folgenden Zielsetzungen nachgehen:

### 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 effizientes Monitoring

Die Liegenschaften werden von der Hülle bis zur Gebäudetechnik basierend auf den neuesten Anforderungen erstellt (Dämmung, Lüftung, Wärmeschutz usw.). Messgeräte zur Sensibilisierung, Optimierung und Reduzierung des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauchs kommen 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.

# UMWELT

# WIRTSCHAFT

# GESELLSCHAFT

## **Gesellschaft**

In gesellschaftlicher Hinsicht stehen Architektur, Wohnkomfort und Lage im Zentrum. Zielsetzung ist, die Bedürfnisse in Bezug auf Infrastruktur, Erschliessung, Grundversorgung und Behaglichkeit optimal zu erfüllen:

### **Durchdachte und attraktive Architektur**

Die Liegenschaften bestehen durch eine insgesamt überdurchschnittliche Architektur in Bezug auf Ästhetik, bedürfnisgerechtes Raumangebot und durchdachte Grundrisse. Dabei ist der Einbezug der Aussenflächen und der Umgebung ein wichtiges Element.

### **Gesundes Innenraumklima und Behaglichkeit**

Der Einsatz von schadstofffreien und lösungsmittelfreien Materialien, eine optimale Nutzung des Tageslichts, 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 Wohn- und Lebenskomfort wird beispielsweise durch den Einsatz von ökologischen Materialien sowie Ladestationen für E-Mobilität erhöht.

## **Wirtschaft**

Die Bedeutung der wirtschaftlichen Parameter bildet die Grundlage, das Portfolio nachhaltig und langfristig mit einer adäquaten Rendite zugunsten der Anleger zu betreiben. Hier stehen die Marktfähigkeit in der Vermietung und die Lebenszykluskosten der Liegenschaft im Vordergrund.

### **Klare Eigentumsverhältnisse**

Das Alleineigentum an einer Liegenschaft bringt wirtschaftliche wie auch strukturelle Unabhängigkeit. Stockwerkeigentum ist daher ausgeschlossen, wobei ein Miteigentum von Allgemeinflächen im Aussenbereich oder in Tiefgaragen bei grösseren Überbauungen möglich ist.

### **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, attraktiver Ausbaustandard, hohe Makro- und Mikrolagequalität sowie ein zeitgemässes Materialisierungs- und Farbkonzept führen zu zufriedenen Mietern, weniger Fluktuation und tieferen Leerständen.

## MONITORING

Sämtliche Liegenschaften unterliegen einem fundierten Energie- und Umweltmonitoring. Sie werden durch definierte Messpunkte mit einer Verbrauchserfassung, Vernetzung und Messdatenübertragung von Energie und Wasser ausgestattet. Durch den Einsatz dieser Systeme werden pro Liegenschaft, Mietobjekt und Bewohner verschiedene Kennwerte ermittelt, welche in Echtzeit zur Verfügung gestellt werden können. Basierend auf diesen Daten werden Optimierungspotenziale aufgezeigt, auf deren Basis eine liegenschaftsspezifische Optimierungsstrategie – stets im Einklang mit Lebenszykluskosten wie auch technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit – definiert wird, um die Effizienz des Gebäudes zu erhöhen und die Verbräuche zu reduzieren. Die dabei generierten Daten werden den Bewohnern transparent zur Verfügung gestellt. Damit erhalten sie ein Instrument, um den persönlichen Energieverbrauch nachhaltig optimieren zu können.

## STANDARDS UND BENCHMARKS

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und deren Umsetzung lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und bewerten. Wir zertifizieren unsere Neubauten nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und weichen nur in begründeten Ausnahmefällen von einer Gebäudezertifizierung ab. Der SNBS wurde im Jahr 2013 auf Initiative der Wirtschaft und der öffentlichen Hand lanciert. Er entspringt der bundesrätlichen Strategie Nachhaltige Entwicklung 2023 und ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen.

Vertina ist seit Sommer 2023 Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), welcher zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt wurde. Der SSREI soll Eigentümer von Immobilienanlagen dabei unterstützen, ihr Immobilienportfolio auf verschärfte Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und so eine langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

SSREI beurteilt die Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios anhand von 36 Indikatoren aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Das Ergebnis aus dieser Bewertung kann mit dem Ergebnis der gesamten Peer-Gruppe verglichen werden, um die eigene Performance überprüfen zu können. Aus den einzelnen Werten können auch Optimierungspotenziale für den weiteren Betrieb der einzelnen Objekte abgeleitet werden.

# SSREI – SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX

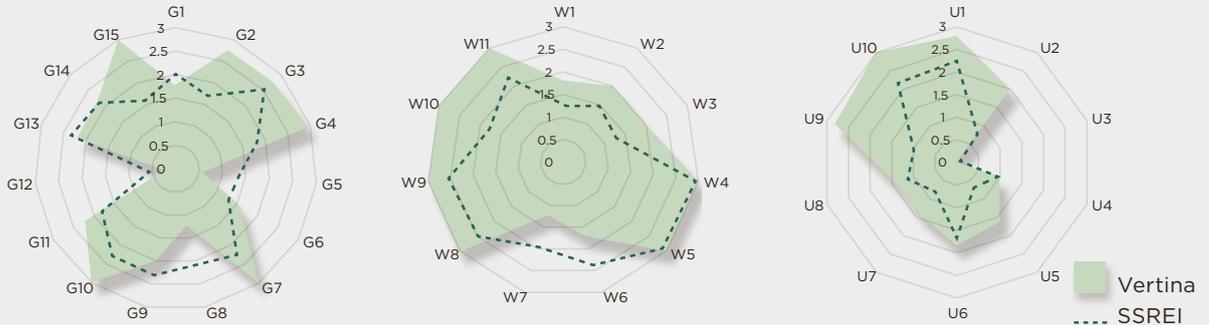
17. Dezember 2024

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Hauptnutzfläche (HNF)
Vertina Anlagestiftung	2	5'372 m <sup>2</sup>

Rating	Portfolio	SSREI
	<b>2.11</b>	<b>1.74</b>
Wohnen	2.11	1.75
Büro	-	1.83
Retail	-	1.65

## Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:



## Gesellschaft

	Vertina	SSREI
G1 Städtebau und Architektur	1.80	2.03
G2 Nutzungsdichte	2.80	1.73
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	2.80	2.58
G4 Barrierefreiheit	3.00	1.84
G5 Soziale Kontakte im Innenraum	0.59	1.37
G6 Soziale Kontakte im Aussenraum	1.61	1.30
G7 Subjektive Sicherheit	3.00	2.25
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	1.20	2.08
G9 Gebrauchsqualität	2.00	2.32
G10 Tageslicht	3.00	2.26
G11 Lärmbelastung	2.20	1.76
G12 Lüftungskonzept	0.20	0.56
G13 Radon	2.20	2.33
G14 Sommerlicher Wärmeschutz	2.20	2.15
G15 Gebäudehülle	3.00	1.60
Durchschnitt	<b>2.11</b>	1.88

## Wirtschaft

	Vertina	SSREI
W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	1.80	1.27
W2 Werterhalt/Instandhaltung	2.00	1.48
W3 Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	2.00	1.31
W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	3.00	2.95
W5 Altlastenbelastung	3.00	2.89
W6 Naturgefahren	1.67	2.34
W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	1.20	1.93
W8 Anbindung an ÖV	3.00	2.46
W9 Zugang zu Parzelle und Gebäude	3.00	2.54
W10 Mietpreise	3.00	1.77
W11 Leer-/Belegungsstand	3.00	2.25
Durchschnitt	<b>2.42</b>	2.11

## Umwelt

	Vertina	SSREI
U1 Materialaufwand Rohbau	2.80	2.25
U2 Wärmeerzeugung Betrieb	2.00	0.81
U3 Materialqualität Rohbau	0.00	0.08
U4 Materialqualität Ausbau	1.00	0.94
U5 Energiebedarf Wärme	1.61	0.65
U6 Abfalltrennung	1.80	1.65
U7 Angebot an Auto- und Veloparkplätzen	1.39	0.80
U8 Biodiversität	1.39	1.15
U9 Bodenversiegelung	2.80	0.95
U10 Ausnützung	3.00	2.18
Durchschnitt	<b>1.78</b>	1.15

# UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN

## Methodik

Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen folgt den Empfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) sowie den «Methodischen Grundlagen 2024 zur Berechnung der Kennzahlen» der Real Estate Investment Data Association (REIDA).

## Datenbasis

In die Berechnung wurden alle Liegenschaften einbezogen, die sich am Ende des Berichtsjahres im Eigentum der Anlagegruppe von Vertina befanden und bei denen die Kontrolle über die allgemeinen Elektrizitäts- und Wärmeenergieeinkäufe beim Eigentümer lag (Scope 1 und 2). Bauland und Bauprojekte wurden von der Bilanzierung ausgeschlossen.

Die tatsächlichen Verbräuche wurden aus Energieabrechnungen erfasst und plausibilisiert. Als Referenzfläche für die Berechnung der Umweltkennzahlen wurde die Energiebezugsfläche (EBF) verwendet. Die EBF wurde auf Basis der vermietbaren Fläche und der von REIDA in den «Methodischen Grundlagen 2024 zur Berechnung der Kennzahlen» veröffentlichten Umrechnungsfaktoren berechnet.

## Energieverbrauchsdaten

Um zum Berichterstattungszeitpunkt eine möglichst grosse Datenabdeckung zu gewährleisten, wurde diese relativ zum Fiskaljahr um drei Monate zurückverschoben und umfasst somit den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024. Dies ist in Übereinstimmung mit der Methodik von REIDA und somit auch mit den Empfehlungen der KGAST.

Wo der Verbrauch nicht für die vollständige Berichterstattungsperiode vorlag, wurde dieser mittels Hochrechnung auf 12 Monate ergänzt. Bei vollständigem Fehlen von Ver-

brauchsdaten wurde mittels der von REIDA veröffentlicht Benchmarkwerten eine Annahme zum Energieverbrauch getroffen. Lücken im Elektrizitäts- und Wasserverbrauch wurden linear interpoliert. Lücken im Wärmeverbrauch wurden anhand der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) mit einer Basistemperatur von 17 °C für den Berichtszeitraum hochgerechnet.

Entsprechend der REIDA-Methodik wurde der Heizwärmeverbrauch klimakorrigiert, um Schwankungen der Wetterbedingungen zu berücksichtigen. Dazu wurde die ATD-Methode (akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2022 verwendet. Das Referenzjahr für die Klimakorrektur ist das Design Reference Year (DRY), das auf dem Mittelwert der täglichen mittleren Lufttemperatur der Jahre 2010 bis 2019 basiert.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen

Zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden die Emissionsfaktoren aus den «Treibhausgas Emissionsfaktoren REIDA Report (Version 1. April 2025)» von REIDA, basierend auf dem «location-based» Ansatz, verwendet. Diese Faktoren beruhen auf den Daten aus der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor».

- Elektrizität
- Fernwärme
- Elektrizität Wärmepumpe
- Heizgas
- Heizöl
- Biomasse
- Nicht-fossil nicht spezifiziert
- Fossil nicht spezifiziert

	Einheit	Gesamt <sup>1</sup>	Gesamt alt <sup>2</sup>	Neu <sup>3</sup>	KGAST Benchmark <sup>4</sup>
<b>Portfolio Charakteristiken</b>					
Anzahl Liegenschaften		4	2	<b>2</b>	
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	10'172	3'610	<b>6'561</b>	
Abdeckungsgrad	%	100.0	100.0	<b>100.0</b>	89.0
<b>Kennzahlen Energie</b>					
Energieverbrauch	kWh	926'643	611'382	<b>315'261</b>	
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	91.1	169.3	<b>48.0</b>	97.4
Anteil erneuerbarer Energie	%	26.0	3.1	<b>70.5</b>	32.8
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen</b>					
CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	13.8	35.3	<b>2.0</b>	14.3
<b>Energieträgermix</b>					
Elektrizität	%	11.7	3.9	<b>26.8</b>	9.7
Fernwärme	%	13.0	0.0	<b>38.2</b>	19.3
Elektrizität Wärmepumpe	%	11.9	0.0	<b>35.0</b>	4.0
Heizgas	%	32.6	49.4	<b>0.0</b>	37.5
Heizöl	%	30.8	46.7	<b>0.0</b>	16.6
Biomasse	%	0.0	0.0	<b>0.0</b>	2.2
Nicht-fossil nicht spezifiziert	%	0.0	0.0	<b>0.0</b>	4.5
Fossil nicht spezifiziert	%	0.0	0.0	<b>0.0</b>	6.2

Berücksichtigung folgender Liegenschaften:

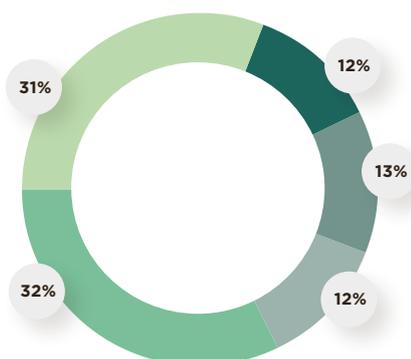
- <sup>1</sup> • Schlieren, Zürcherstrasse  
• Bachenbülach, Bächliwis  
• Oftringen, Unterfeldstrasse  
• Zürich, Allmannstrasse

- <sup>2</sup> • Schlieren, Zürcherstrasse  
• Bachenbülach, Bächliwis

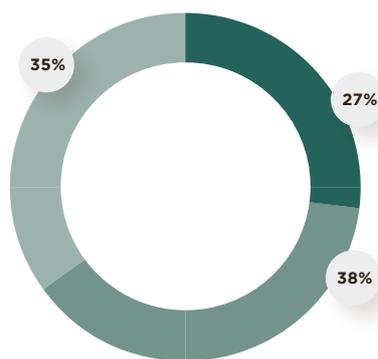
- <sup>3</sup> • Oftringen, Unterfeldstrasse  
• Zürich, Allmannstrasse

- <sup>4</sup> Benchmarkwerte aus Alphaprop. Die Benchmarkwerte werden anhand der verfügbaren, aktuellen Nachhaltigkeitsberichte der zugrundeliegenden Anlageprodukte als gewichtete Durchschnitts berechnen.

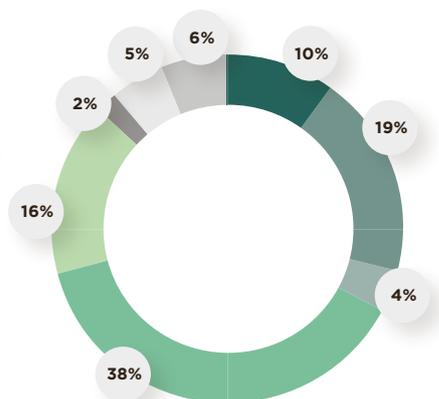
## ENERGIETRÄGERMIX GESAMTPORTFOLIO



## ENERGIETRÄGERMIX NEUE LIEGENSCHAFTEN



## ENERGIETRÄGERMIX KGAST BENCHMARK



# CORPORATE GOVERNANCE

## Stiftungszweck

Die Vertina Anlagestiftung ist eine Einrichtung, die der beruflichen Vorsorge dient und die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern bezweckt. Zur Erreichung dieses Ziels kann sich die Stiftung an Gesellschaften beteiligen, deren Zweck im Management von Immobilienanlagen besteht.

## Gesellschaftsstruktur

Die Vertina Anlagestiftung ist eine auf Wachstum ausgerichtete Anlagestiftung, die ein Portfolio aus nachhaltig rentablen Wohnliegenschaften aufbaut und langfristig in ihrem Bestand hält. Um das mittelfristige Immobilien-Anlageziel von CHF 500 Mio. erreichen zu können, wird in der Anfangsphase auf eine Ausschüttung verzichtet. Dadurch werden die Ertragsüberschüsse während dieser Anfangsperiode vollständig in die Projektentwicklungen reinvestiert.

Die Aufgabenbereiche der umfassenden Geschäftsführung sowie des Asset- und Portfoliomanagements sind seit der Gründung der Vertina Anlagestiftung an die Markstein Advisory AG delegiert. Letztere beschäftigt hierfür drei Mitarbeitende, bestehend aus dem Geschäftsführer, dem Leiter Finanzen und dem Leiter Investor Relations. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von regionalen Bewirtschaftungsfirmen wahrgenommen.

Der Anlegerkreis umfasst per Ende des Geschäftsjahres 19 in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts, die der beruflichen Vorsorge dienen. Die grösste Eigenkapital-Beteiligungsquote eines Investors beträgt 22.1%.

Die Vertina Anlagestiftung hat ihren Hauptsitz in Baden AG.

UID-Registernummer: CHE-136.189.467

## Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht ausschliesslich aus nicht exekutiven Mitgliedern. Das Stiftungsratsgremium trifft sich in der Regel jährlich zu vier bis fünf ordentlichen Stiftungsratssitzungen sowie, je nach Bedarf, zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkularverfahren getroffen werden. Alle Entscheide des Stiftungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei das Organisations- und Geschäftsreglement die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmengleichheit steht dem Präsidenten der Stichtentscheid zu. Die Geschäftsführung nimmt üblicherweise an den Stiftungsratssitzungen teil und bereitet die Geschäfte vor. Ausschüsse und Kommissionen werden zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt.

Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst und die Amtsdauer der Mitglieder beträgt jeweils ein Jahr. Wiederwahlen sind zulässig und es existieren keine Amtszeitbeschränkungen.

## Kompetenzenregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Stiftungsrat die folgenden wesentlichen unübertragbaren Befugnisse:

- Strategische Führung der Stiftung
- Definition von Zielsetzungen und Organisationsstruktur
- Ernennung der Geschäftsführung inkl. Kompetenzenregelung
- Einsetzung von Komitees, Fachausschüssen oder Kommissionen
- Entscheid über die Errichtung, Repositio-nierung, Zusammenlegung oder Auflösung von Anlagegruppen
- Formulierung der Grundsätze bzgl. der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
- Genehmigung der Anlagerichtlinien von Anlagegruppen sowie der die Anlagerichtlinien ergänzenden Prospekte (Anlage des Anlagevermögens)

## Entschädigungen

### Stiftungsrat

Offenlegung von Vergütungen gemäss Art. 846 ZGB: Die Gesamtentschädigung an den Stiftungsrat der Vertina Anlagestiftung beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 CHF 61'671 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

### Geschäftsführung

Die Vertina Anlagestiftung beauftragt die Markstein Advisory AG, Baden, mit der gesamten operativen Geschäftsführung der Gesellschaft. Dazu gehören die Strategieumsetzungen, die Investor Relation, die Liegenschaftstransaktionen, die Identifizierung von Sanierungs- und Bauprojekten, die Betreuung der finanziellen Angelegenheiten sowie die Führung der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen. Die Entschädigung der Markstein Advisory AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Jährliche Management Fee:  
0.3% des Gesamtvermögens
- Kommission bei Kauf:  
1.0-2.0% des Kaufpreises
- Kommission bei Verkauf:  
1.0-2.0% des Verkaufspreises
- Kommission bei Begleitung  
von Neubauten:  
1.5-3.0% der Investitionssumme
- Kommission bei Begleitung  
von Sanierungen:  
1.5-3.0% der Investitionssumme

## Risikomanagement

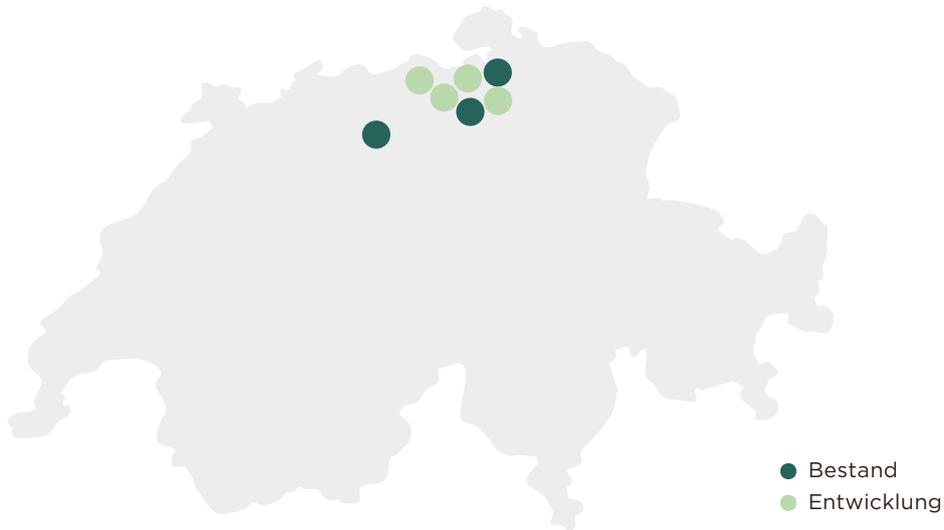
Im Rahmen der Aufsichtspflicht über die Stiftung hat der Stiftungsrat die Geschäftsführung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, eine systematische Risikoanalyse und -beurteilung sowie die Definition über den Umgang mit diesen für die Vertina Anlagestiftung relevanten Risiken. Es erfolgt eine regelmässige Berichterstattung über das Risikomanagement in der Anlagestiftung.



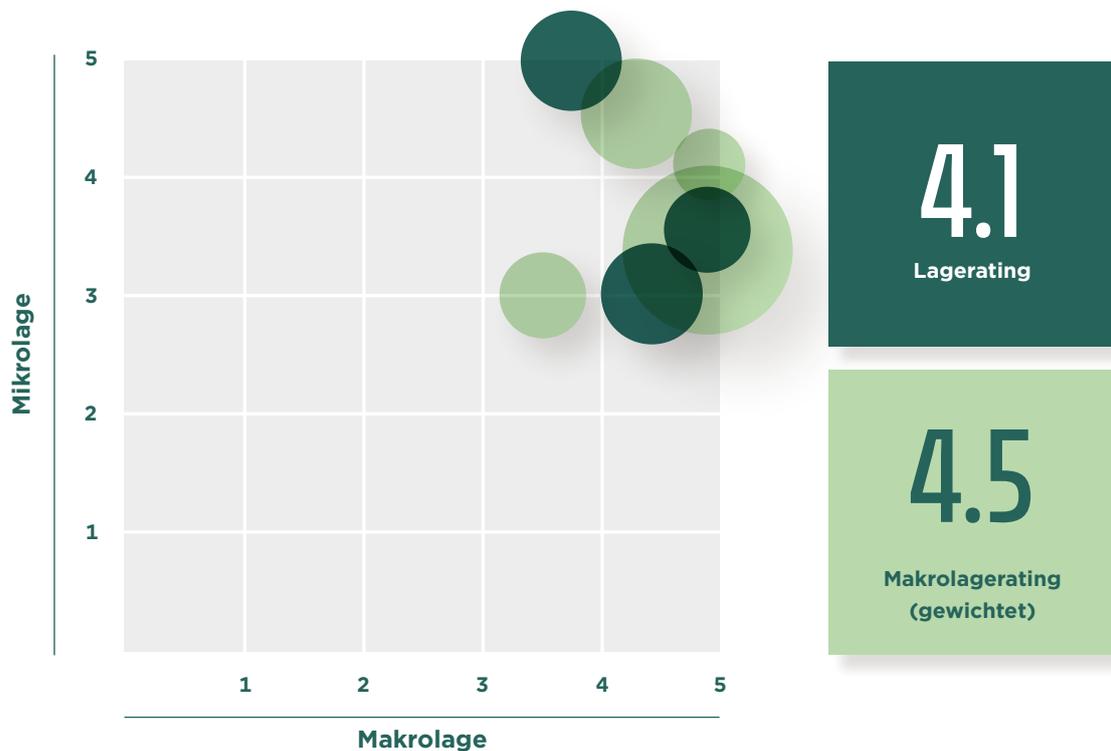
# IMMOBILIENPORTFOLIO

# LAGERATING

## PORTFOLIOSTANDORTE IN DER SCHWEIZ



## MATRIX MIKRO-/MAKROLAGE



Quelle: Wüest Partner



# BACHENBÜLACH<sup>ZH</sup>

OBERGLATTERSTRASSE 3 + 5

**Im März 2025 konnten die beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten bezogen werden. Die Gebäude haben die provisorische Minergie-Zertifizierung bereits erhalten, die Zertifizierung nach SNBS (Silber) steht noch aus.**

Die Wohnungen wurden mit dem Pilot-Projekt «individualisiertes Wohnen (iwo®)» vermietet, bei welchem die Mietinteressenten ihre Wohnungen anhand einer Vorauswahl selbst konfigurieren konnten. Das Angebot wurde von den Interessenten sehr gut aufgenommen und die beiden Wohnhäuser konnten 14 Monate vor Bezug vollvermietet werden. Die Mindestlaufzeit der Mietverhältnisse von 5 Jahren sorgt für klar planbare Erträge und eliminiert allfällige Leerstandsrisiken in dieser Zeit.

Das Projekt wird seit Beginn durch die Nachhaltigkeitsexperten der CSD Ingenieure AG begleitet, damit das angestrebte SNBS-Zertifikat in Silber erreicht werden kann. Während der Realisation wurden diverse Projektanpassungen vorgenommen, damit das Projekt die Kriterien des SNBS erfüllt.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Bestand
Baujahr	2025
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	26
Zertifizierung	Minergie, SNBS angestrebt
Nettomietzinseinnahmen	CHF 735'000 p.a.
Marktwert	CHF 23'020'000
Bruttorendite	3.19%

**MINERGIE®**

(prov. zertifiziert ZH-10152)



# ZÜRICH<sup>ZH</sup>

ALLMANNSTRASSE 55

**Plangemäss konnte die Realisierung des Mehrfamilienhauses an zentralster Lage in Zürich Ende Juli 2024 abgeschlossen werden. Das Gebäude trägt das Label «Minergie, Null CO<sub>2</sub> im Betrieb».**

Das Minergie-zertifizierte Mehrfamilienhaus grenzt direkt an den entstehenden Quartierpark «Thurgauerstrasse». Die Bauarbeiten des rund 12'000 m<sup>2</sup> grossen Parks sollen im Geschäftsjahr 2025/2026 starten. Durch den Bau des Quartierparks wird der Standort der Liegenschaft nochmals deutlich aufgewertet.



Nebst dem bewilligten Quartierpark «Thurgauerstrasse» soll unmittelbar neben der Liegenschaft an der Allmannstrasse auch eine unterirdische Fussgänger Verbindung realisiert werden, welche das Seebacher Zentrum mit dem Quartierpark verbindet. Dadurch würde das Mehrfamilienhaus nochmals besser erschlossen.

Das Projekt entspricht weitestgehend den Anforderungen der SNBS.

## PROJEKTDATEN

Objektart	Bestand
Baujahr	2024
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	14
Zertifizierung	Minergie, Null CO <sub>2</sub> im Betrieb
Nettomietzinseinnahmen	CHF 496'000 p.a.
Marktwert	CHF 18'830'000
Bruttorendite	2.63%

**MINERGIE®**

ZH-9883



# WALLISELLEN ZH

SPEERSTRASSE 5

**Die Bauarbeiten des Neubauprojekts «Lancia Verde» an exzellenter Lage in Wallisellen schreiten zügig voran. Nach einer kurzen Vermarktungsphase konnten alle zwölf Wohneinheiten vermietet/reserviert werden.**

Nach einer ausführlichen Projektüberarbeitungsphase konnte im Juni 2024 mit den Bauarbeiten des Mehrfamilienhauses gestartet werden. Bis Ende Oktober 2025 wird der Bau des attraktiven Mehrfamilienhauses abgeschlossen sein. Nebst ansprechender Holzfassade und grosszügigen Aussenflächen, bietet das Mehrfamilienhaus einen vielfältigen Wohnungsmix mit Wohntypen von Studios bis zu 3.5-Zimmer-Wohnungen. Das voraussichtlich SNBS-zertifizierte Mehrfamilienhaus wird mittels Luftwärmepumpe beheizt. Photovoltaikanlagen auf dem Dach und E-Ladestationen in der eigenen Tiefgarage sorgen für einen reduzierten Energieverbrauch und senken die Nebenkosten.

Aufgrund des eher kleinen Anlagevolumens wird das Projekt mit Einzelvergaben ausgeführt. Die Generalplanung wird durch die p-vision ag geleitet.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Neubau
Baujahr	2025
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	12
Zertifizierung	SNBS angestrebt
Nettomietzinseinnahmen	CHF 304'560 p.a.
Marktwert	CHF 9'870'000
Bruttorendite	3.09%



# BACHENBÜLACH<sup>ZH</sup>

BÄCHLIWIS

In Zusammenarbeit mit der Pensionskasse Vetropack konnte die Entwicklung des Areals «Bächliwis» im Jahr 2023 gestartet werden. Vertina ist Eigentümerin von drei der fünf Liegenschaften. Auf den drei Grundstücken befinden sich aktuell 24 Mietwohnungen, die während der Entwicklungszeit Ertrag abwerfen.

Im Zeitraum von Januar 2024 bis Juni 2024 wurde ein Studienwettbewerb mit fünf Architekturbüros durchgeführt, welche jeweils drei Projektvarianten erarbeiten durften.

Als Sieger wurde das Projekt der Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich gekürt. Das Projekt überzeugte durch eine hohe Flächeneffizienz sowie auch durch die Schaffung grosser Aussenflächen, die durch das Beurteilungsgremium stark gewichtet wurden. Der Gestaltungsplan konnte noch im Dezember 2024 eingereicht werden.

Das Projektterminprogramm sieht den Baustart im Q2 2026 vor, der Bezug soll im Sommer 2028 erfolgen.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Ersatzneubau
Baujahr	2028
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	29
Zertifizierung	SNBS angestrebt
Nettomietzinseinnahmen	ca. CHF 875'000 p.a.
Marktwert	CHF 27'620'000
Bruttorendite	3.17%



# SCHLIEREN<sup>ZH</sup>

ZÜRCHERSTRASSE

**Die Baueingabe des Neubauprojekts mit total 37 Wohnungen, zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie eigener Tiefgarage konnte im März 2025 erfolgen.**

Auf dem 1'298 m<sup>2</sup> grossen Grundstück, wo heute noch drei ältere Bestandsliegenschaften stehen, sollen innerhalb der nächsten zwölf Monate die Bauarbeiten des Neubauprojekts starten.

Das Projekt befindet sich in Fussdistanz zum Bahnhof Schlieren und direkt vor der Tramhaltestelle «Schlieren, Wagonsfabrik». Von hier aus verkehren Tramlinien direkt nach Zürich. Aufgrund der Orientierung zur Stadt Zürich sind vorwiegend Kleinwohnungen mit 1.5 bis 3.5 Zimmern vorgesehen. Es wird das SNBS-Zertifikat in Silber angestrebt.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Ersatzneubau
Baujahr	2027
Nutzung	ca. 98% Wohnen
Anzahl Wohnungen	37
Zertifizierung	SNBS angestrebt
Nettomietzinseinnahmen	ca. CHF 1'070'000 p.a.
Marktwert	CHF 34'930'000
Bruttorendite	3.06%



# UNTERSIGGENTHAL AG

IM BUNGERT 15, 17

Nur wenige Fahrminuten von der Stadt Baden AG entfernt, entsteht bis im Jahr 2027 eine Wohnüberbauung mit 85 Miet- und 49 Eigentumswohnungen. Vertina ist Eigentümerin einer Baurechtsliegenschaft, auf welcher 34 Mietwohnungen realisiert werden.

Gemäss unterzeichnetem Projektentwicklungsvertrag konnte die Vertina Anlagestiftung nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes in den Baurechtsvertrag der entsprechenden Liegenschaften einsteigen. Die beiden Wohnhäuser, die in das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» integriert werden, beinhalten hauptsächlich grössere Wohnungen. Von total 34 Wohneinheiten handelt es sich bei 26 Einheiten um 3.5- oder 4.5-Zimmer-Wohnungen.

Der Projektterminplan sieht vor, dass der Baustart im vierten Quartal 2025 erfolgt, der prognostizierte Bezugs-termin ist im vierten Quartal 2027. Seit Anbindung des Projekts im August 2023 wurden Nachhaltigkeitsexperten beigezogen, damit das angestrebte SNBS-Zertifikat in Silber erreicht wird.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Neubau
Baujahr	2027
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	34
Zertifizierung	SNBS angestrebt
Nettomietzinseinnahmen	ca. CHF 750'000 p.a.
Marktwert	CHF 18'520'000
Bruttorendite	4.05%



# OFTRINGEN AG

UNTERFELDSTRASSE 3, 4, 5, 6, 8

**Die Wohnüberbauung mit Baujahr 2018 in Oftringen konnte im vergangenen Jahr im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie optimiert werden. Die Mehrfamilienhäuser überzeugen durch grosse und moderne Wohnungen mit überdurchschnittlichen Aussenräumen.**

Obwohl die Mehrfamilienhäuser in der Beurteilung durch SSREI im August 2023 überdurchschnittlich gut bewertet wurden, hat die Geschäftsführung entschieden, dass sie entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie der Vertina Anlagestiftung mit einer Photovoltaikanlage sowie Ladestationen in der Tiefgarage aufgerüstet werden sollen. Die Nachrüstung konnte noch im Dezember 2024 abgeschlossen werden.

Mit der Baurechtsgeberin konnte eine Einigung zur Anpassung des Baurechtszinses getroffen werden. Der Baurechtszins kann alle zehn Jahre an die Landwertentwicklung angepasst werden. Die nächste Anpassung erfolgt per 1. Januar 2034.



## PROJEKTDATEN

Objektart	Bestand
Baujahr	2018
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	40
Zertifizierung	keine
Nettomietzinseinnahmen	CHF 863'168 p.a.
Marktwert	CHF 23'040'000
Bruttorendite	3.75%



# OBJEKTINVENTAR

Angaben zum Immobilienportfolio  
Liegenchaftsbestand per 31. März 2025

Ort	Adresse	Erwerb	Baujahr	Strategie	Zertifizierung
<b>Objekte</b>					
Bachenbülach	Bächliwis 1/Hinterroos 4	2022	1954	Ersatzneubau	-
Bachenbülach	Oberglatterstrasse 3, 5	2022	2025	Halten	prov. Minergie*
Oftringen	Unterfeldstrasse 3, 4, 5, 6, 8	2022	2018	Halten	-
Schlieren	Zürcherstrasse 22, 24/ Römergasse 11	2022-2024	1911	Ersatzneubau	-
Zürich	Allmannstrasse 55	2022	2024	Halten	Minergie

## Total Objekte

## Projekte

Untersiggenthal	Im Bungert 15, 17	2023	2027	Realisieren	SNBS Silber
Wallisellen	Speerstrasse 5	2022	2025	Realisieren	SNBS Silber

## Total Projekte

## Total

\* SNBS angestrebt

\*\* nach Baurechtszins

Wohnen	Gewerbe	Mietertrag aktuell	Mietertrag bei Fertigstellung	Marktwert aktuell	Marktwert bei Fertigstellung	Bruttorendite aktuell	Bruttorendite bei Fertigstellung
		CHF p.a.**	CHF	CHF	CHF		
24	0	356'988	875'000	11'490'000	27'620'000	3.11%	3.17%
26	0	735'000	735'000	22'297'929	23'020'000	3.19%	3.19%
40	0	863'168	863'168	23'040'000	23'040'000	3.75%	3.75%
15	4	333'800	1'070'000	16'400'000	34'930'000	2.04%	3.06%
14	0	496'000	496'000	18'830'000	18'830'000	2.63%	2.63%
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>2'784'956</b>	<b>4'039'168</b>	<b>92'057'929</b>	<b>127'440'000</b>	<b>3.00%</b>	<b>3.17%</b>
34	0	750'000	750'000	1'253'000	18'520'000	4.05%	4.05%
12	0	304'560	304'560	7'531'000	9'870'000	3.09%	3.09%
<b>46</b>	<b>0</b>	<b>1'054'560</b>	<b>1'054'560</b>	<b>8'784'000</b>	<b>28'390'000</b>	<b>3.71%</b>	<b>3.71%</b>
<b>165</b>	<b>4</b>	<b>3'839'516</b>	<b>5'093'728</b>	<b>100'841'929</b>	<b>155'830'000</b>	<b>3.17%</b>	<b>3.27%</b>

# VERMÖGENSRECHNUNG

	Per 31.03.2025	Per 31.03.2024
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	1'461'211	1'126'316
Kurzfristige Forderungen	180'825	80'195
Aktive Rechnungsabgrenzungen	80'560	29'075
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'722'596</b>	<b>1'235'586</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'784'000	35'006'044
Fertige Bauten (inkl. Land)	92'057'929	46'688'126
<b>Anlagevermögen</b>	<b>100'841'929</b>	<b>81'694'170</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>102'564'525</b>	<b>82'929'756</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	226'773	372'205
Passive Rechnungsabgrenzungen	82'567	76'495
Hypothekarschulden (inkl. anderer verzinslicher Darlehen und Kredite)	6'000'000	9'000'000
Rückstellungen	1'875	6'381
Latente Steuern	945'318	492'027
<b>Fremdkapital</b>	<b>7'256'532</b>	<b>9'947'108</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>95'307'993</b>	<b>72'982'649</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	70'318	52'000
Veränderungen im Berichtsjahr	18'868	18'318
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	89'186	70'318
Kapitalwert je Anspruch	1'050	1'022
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	19	16
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'069	1'038
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'069	1'038
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	72'982'649	52'839'148
Zeichnungen	19'646'232	18'724'989
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'679'112	1'418'512
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	95'307'993	72'982'649

# ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2024 bis 31.03.2025	01.04.2023 bis 31.03.2024
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederter Nebenkosten)	1'996'686	1'505'062
Minderertrag Leerstand	-48'833	-27'450
<b>Mietertrag netto</b>	<b>1'947'853</b>	<b>1'477'612</b>
Instandhaltung	125'213	128'477
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>125'213</b>	<b>128'477</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	38'100	28'790
Versicherungen	23'854	18'320
Bewirtschaftungshonorare	82'261	63'683
Vermietungs- und Insertionskosten	4'585	2'631
Übriger operativer Aufwand	1'237	2'139
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>150'036</b>	<b>115'563</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1'672'604</b>	<b>1'233'572</b>
Aktivierte Bauzinsen	458'046	516'948
Übrige Erträge	197'500	187'800
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>655'546</b>	<b>704'748</b>
Hypothekarzinsen	65'195	119'104
Baurechtszinsen	167'320	129'984
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>232'516</b>	<b>249'089</b>
Geschäftsführungshonorar	304'493	230'818
Schätzungs- und Revisionsaufwand	37'100	51'640
Übriger Verwaltungsaufwand	166'800	357'898
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>508'393</b>	<b>640'356</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	103'768	55'011
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>103'768</b>	<b>55'011</b>
<b>Nettoertrag der Berichtsperiode</b>	<b>1'691'009</b>	<b>1'103'887</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'691'009</b>	<b>1'103'887</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'441'394	629'590
Veränderungen latente Steuern	-453'291	-314'965
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>988'103</b>	<b>314'625</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>2'679'112</b>	<b>1'418'512</b>



# VERTINA ANLAGESTIFTUNG STAMMVERMÖGEN

	Per 31.03.2025	Per 31.03.2024
	CHF	CHF
<b>BILANZ</b>		
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	100'000	100'000
<b>Umlaufvermögen</b>	100'000	100'000
<b>Anlagevermögen</b>	-	-
<b>Total Aktiven</b>	100'000	100'000
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>	-	-
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Vortrag	-	-
<b>Eigenkapital</b>	100'000	100'000
<b>Total Passiven</b>	100'000	100'000
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
	<b>01.04.2024 bis 31.03.2025</b>	<b>01.04.2023 bis 31.03.2024</b>
Ertrag Anlagegruppen	282	289
Aufwand Anlagegruppen	-282	-289
<b>Jahresgewinn</b>	-	-

# ANHANG

## Grundlagen und Organisation

### Rechtsgrundlage und Zweck

Die Vertina Anlagestiftung wurde am 28. März 2022 gegründet. Bei der Vertina Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V.m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Baden.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

### Urkunden und Reglemente

	Inkrafttreten/Revision:
Statuten	17.03.2022
Reglement	17.03.2022
Organisations- und Geschäftsreglement	17.03.2022
Anlagerichtlinien	17.03.2022
Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS), zum Risikomanagement (RM) und zur Compliance	17.03.2022
Entschädigungsreglement Stiftungsrat und Anlagekommission	17.03.2022
Gebühren- und Kostenreglement	17.03.2022
Kompetenzenreglement	26.04.2022
Verhaltenskodex «Code of Conduct»	17.03.2022
Prospekt der Anlagegruppe «Vertina Wohnen»	05.07.2023

### Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik erfolgt durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf der Website der Anlagestiftung publiziert: [vertina.ch](http://vertina.ch)

### Stiftungsrat

Marco Uehlinger, Präsident  
Christoph Hammer  
Felix Zimmermann  
René Müller

### Geschäftsführung und Vermögensberatung

Die Geschäftsführung und die Vermögensberatung sind an die Markstein Advisory AG, Baden, delegiert und werden durch folgende Personen ausgeführt:

Daniilo Altieri  
Raffael Brunner

### Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

### Liegenschaftsverwaltungen

IT3 Immobilien AG, Zürich  
Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Ostermundigen

### Immobilien schätzer

Wüest Partner AG, Zürich

### Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

### Risikomanagement und interne Kontrollen

Die Vertina Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Er hat eine Weisung zum internen Kontrollsystem «IKS», zum Risikomanagement «RM» und zur Compliance erlassen. Die Ausgestaltung und Steuerung des IKS hat der Stiftungsrat an die Geschäftsführung delegiert. Die Geschäftsführung überprüft regelmässig die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

### **Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung**

Die Stiftungsräte und Personen, die bei der Geschäftsführung mit der Verwaltung der Anlagestiftung betraut sind, sowie beauftragte Dritte bestätigen der Anlagestiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften. Im Rahmen von Transaktionen mit Nahestehenden werden solche Geschäfte offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft.

## **Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit**

### **Buchführungs- und Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Rechnungslegung und Buchführung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

### **Bewertung der Immobilien**

Die Immobilien werden jährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die angefangenen Bauten zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Hypothekarzinsen werden vollumfänglich im Finanzierungsaufwand über die Erfolgsrechnung belastet. Für die Entwicklungsprojekte und bei Renovationen von Anlageliegenschaften wird in der Bilanz ein kalkulatorischer Bauzins aktiviert und in der Erfolgsrechnung als sonstiger Ertrag ausgewiesen.

Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	
31.03.2025	2.50%
31.03.2024	2.48%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	
31.03.2025	2.30–2.80%
31.03.2024	2.20–2.75%

### **Bewertung der Hypotheken und anderer grundpfandgesicherter Verbindlichkeiten**

Sämtliche Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert bewertet.

### **Laufende und latente Steuern**

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuern und liegenschaftsspezifischen Objektsteuern ist die Vertina Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Steuern werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderten Besitzesdauern sowie anderen relevanten Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zwanzig Jahren zugrunde gelegt.

### **Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung**

Es erfolgte keine Änderung von Bewertungsgrundsätzen.

## **Erläuterungen der Vermögensanlage**

### **Organisation der Anlagetätigkeit**

Die Stiftung führt die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» sowie das Stammvermögen. Sämtliche Anlageentscheide werden vom Stiftungsrat gefällt.

### **Sacheinlagen von Pensionskassen**

Keine

### **Laufende derivative Finanzinstrumente**

Keine

<b>Anlagespiegel</b>	<b>Angefangene Bauten in CHF</b>	<b>Fertige Bauten in CHF</b>	<b>Total in CHF</b>
Total per 31.03.2023	20'100'433	40'310'000	60'410'433
Käufe und Investitionen	14'335'068	6'319'080	20'654'148
Umklassierungen	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	570'544	59'046	629'590
Total per 31.03.2024	35'006'044	46'688'126	81'694'170
Käufe und Investitionen	16'857'991	848'374	17'706'365
Umklassierungen	-44'229'575	44'229'575	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'149'540	291'854	1'441'394
Total per 31.03.2025	8'784'000	92'057'929	100'841'929

<b>Verpfändung von Aktiven</b>	<b>31.03.2025 in CHF</b>	<b>31.03.2024 in CHF</b>
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	99'357'492	80'241'137
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	35'760'000	35'760'000
Kreditbeanspruchung (nominal)	6'000'000	9'000'000

<b>Hypotheken / feste Vorschüsse nach Fälligkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Betrag</b>
Geldmarkt-Hypothek ohne Laufzeit	0.938%	CHF 6'000'000

#### **Abweichung von Anlagerichtlinien**

Keine

#### **Eventualverbindlichkeiten**

Keine

## **Auflagen der Aufsichtsbehörde**

Aus der Prüfung der Jahresrechnung 2023/2024 gab es keine Auflagen seitens der Aufsichtsbehörde.

## **Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage**

<b>Ausweis von Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen sowie Rückerstattungen</b>	<b>01.04.2024 bis 31.03.2025 in CHF</b>	<b>01.04.2023 bis 31.03.2024 in CHF</b>
Empfängerin von Rückerstattungen	keine	keine
Erbringerin von Rückerstattungen	keine	keine
Vertriebsentschädigungen:		
REIS Partners AG, Markstein Advisory AG	94'371	70'382

	01.04.2024 bis 31.03.2025	01.04.2023 bis 31.03.2024
<b>Verwaltungsaufwand</b>	in CHF	in CHF
Geschäftsführungshonorar	304'493	230'818
Schätzungs- und Revisionsaufwand	37'100	51'640
Depotbankentschädigung	30'110	26'577
Entschädigung Stiftungsrat	60'922	61'671
Set-up-Kosten Anlagestiftung <sup>1</sup>	0	134'625
Sonstiger Verwaltungsaufwand	75'769	135'026
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>508'393</b>	<b>640'356</b>
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) <sup>2</sup>	0.64%	0.79%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV) <sup>2</sup>	0.67%	0.86%

<sup>1</sup>Die Set-up-Kosten werden auf die ersten zwei Geschäftsjahre zu je 50% verteilt.

<sup>2</sup>Ohne Berücksichtigung von Set-up-Kosten Anlagestiftung

#### Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft	Oftringen, Unterfeldstrasse
Parzelle	Nr. 4347 und 4349
Inkrafttreten	24. März 2014
Vertragsdauer	bis zum 1. Dezember 2113
Baurechtszins	CHF 775 pro m <sup>2</sup>

(Wird nach Ablauf von zehn Jahren neu festgelegt, nächstes Mal per 1. Januar 2034.)

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

#### Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko-/Rendite-aspekte ab und ermöglichen eine Vereinheitlichung und dadurch eine möglichst hohe Transparenz. Die Basis der Ermittlung der nachfolgenden Kennzahlen bildet die KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen».

Die Kennzahlen wurden durch die Revisionsstelle, BDO AG, geprüft. Es handelt sich dabei um die folgenden Kennzahlen, die im Jahresbericht publiziert sind:

- Gesamtvermögen
- Anlagevermögen
- Nettovermögen
- Mietausfallquote
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV)
- Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (NAV)
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote
- Anlagerendite

#### Beschlussfassung des Stiftungsrats zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der Vertina Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2024/2025 am 7. Mai 2025 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Vertina Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

# BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Vertina Anlagestiftung  
Haselstrasse 16  
5400 Baden

Zürich, 8. April 2025

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.03.2025

An die Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung

Referenz-Nummer  
122513.2500

### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung (Vertina) hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die sieben von der Vertina gehaltenen Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. März 2025 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

### **Definition Marktwert**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Vertina hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Immobilien mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag abdiskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 3

### **Grundlagen der Bewertung**

Alle Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Sämtliche Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wurden durch die Bewerter von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom März 2024 bis Februar 2025 statt.

### **Ergebnis**

Per 31. März 2025 wurden die Werte der insgesamt sieben Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 100'894'000 geschätzt.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

Im Geschäftsjahr 2024/25 gab es keine Veränderungen im Portfolio in Bezug auf Zu- und Verkäufe. Jedoch wurden die beiden Projekte Zürich, Allmannstrasse 55 und Bachenbülach, Oberglatterstrasse 1+3 fertiggestellt und werden entsprechend nicht mehr als Projekte geführt.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, der Vertina unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 8. April 2025  
Wüest Partner AG



Ivan Anton

dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Andrin Brunner

MSc Real Estate  
Manager

#### **Anhang: Bewertungsannahmen**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den von der Vertina zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit wobei die Erträge und Kosten für die erste Phase über 10 Jahre explizit und für die zweite Phase (unendlicher Zeithorizont) als ewige Renten in Form von Exit-Werten ausgewiesen werden.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + ggf. Zuschlag Makro- und Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung und Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nichts anderes spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Vertina Anlagestiftung, Baden

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Vertina Anlagestiftung - bestehend aus der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 38 und 39), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 41) für das den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 umfassende Geschäftsjahr sowie dem Anhang (Seiten 42 bis 45), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.



Tel. +41 44 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 3. Juli 2025

BDO AG

Manuel Lüthi  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Urban Pürro  
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

DIE VERTINA ANLAGESTIFTUNG IST MITGLIED BEI:



**VERTINA**

**VERTINA ANLAGESTIFTUNG** | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | T +41 58 218 88 80 | [info@vertina.ch](mailto:info@vertina.ch) | [vertina.ch](http://vertina.ch)