

# GESCHÄFTS- BERICHT 2025/2026

PER 31. MÄRZ 2026

GILT VORBEHALTLICH ZUSTIMMUNG ANLEGERVERSAMMLUNG

VERTINA

**Herausgeber**

Vertina Anlagestiftung

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

# INHALT

---

<b>VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN</b>	<b>5</b>
<b>KENNZAHLEN</b>	<b>9</b>
<b>INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG</b>	<b>10</b>
<b>LAGEBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>FINANZBERICHT 2025/2026</b>	<b>16</b>
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	<b>20</b>
<b>UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN</b>	<b>26</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>28</b>
<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>30</b>
<b>OBJEKTINVENTAR</b>	<b>46</b>
<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>	<b>48</b>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>49</b>
<b>VERTINA ANLAGESTIFTUNG STAMMVERMÖGEN</b>	<b>50</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN</b>	<b>58</b>
<b>BERICHT DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>62</b>



# VORWORT DES STIFTUNGS- RATSPRÄSIDENTEN

Ein verantwortungsbewusstes Wachstum, ein klarer Fokus auf die Nachhaltigkeitsstrategie sowie die gezielte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios prägten die Entwicklung der Vertina Anlagestiftung im Geschäftsjahr 2025/2026. Die angestrebten strategischen Ziele konnten konsequent umgesetzt werden. Die durchgeführte Kapitalerhöhung im 4. Quartal konnte bis zum Ende des Berichtsjahres vollständig investiert werden und bringt das mittelfristige Ziel eines Anlagevolumens von CHF 500 Mio. in greifbare Nähe.

Der Schweizer Immobiliensektor zeigte sich im Berichtsjahr insgesamt stabil, obwohl er weiterhin von einem anspruchsvollen makroökonomischen Umfeld geprägt ist. Das Zinsniveau hat sich weitgehend eingependelt, was zu einer spürbaren Beruhigung am Transaktionsmarkt geführt hat. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, insbesondere in urbanen Zentren. Bevölkerungswachstum, Zuwanderung und begrenzte Baulandreserven setzen den Wohnungsmarkt weiterhin unter Druck. Dies zeigt sich in der anhaltend hohen Attraktivität der Anlageklasse Immobilien sowie in steigenden Bewertungen von Renditeliegenschaften.

Die Akquisition nachhaltiger Neubauprojekte an bevorzugten und gut erschlossenen Lagen in der ganzen Schweiz bildet die Grundlage für unser weiterhin verantwortungsbewusstes Wachstum. Dieser Ansatz schafft nicht nur ökologischen und sozialen Mehrwert, sondern ermöglicht auch stabile Erträge, geringe Mieterfluktuation und tiefe Betriebskosten. Nachhaltigkeit ist dabei 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 die Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren. Zum Ende des Geschäftsjahres war das zur

Verfügung gestellte Kapital vollständig in dreizehn Wohnüberbauungen investiert – bestehend aus vier Bestandsliegenschaften, einem laufenden Bauprojekt (Bezug September 2026) sowie acht Wohnbauprojekten in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Dank der hohen Lagequalität und des zeitgemässen Wohnraumangebots konnten frühzeitige Vermietungserfolge zu marktkonformen bis überdurchschnittlichen Mietzinsen realisiert werden.

Per Bilanzstichtag weist die Stiftung ein Gesamtvermögen von CHF 186 Mio. sowie eine Anlagerendite von 4.40% aus. Nach Fertigstellung der laufenden Wohnbauprojekte wird der Portfoliowert auf rund CHF 350 Mio. anwachsen. Unsere Strategie hat sich bewährt, entsprechend setzen wir den eingeschlagenen Wachstumspfad konsequent fort. Im bereits laufenden Geschäftsjahr sind eine weitere Kapitalerhöhung sowie zusätzliche Akquisitionen geplant, um das Portfolio gezielt auszubauen und langfristig zu stabilisieren.

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

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Geschäftsberichts 2025/2026.



**Marco Uehlinger**  
Stiftungsratspräsident



**Danilo Altieri**  
Geschäftsführer



**ANLAGEPOLITIK  
UND PERFORMANCE**

### Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Vertina Anlagestiftung ist auf den langfristigen Aufbau eines qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnimmobilienportfolios in der Schweiz ausgerichtet. Der Fokus liegt dabei auf modernen Neubauprojekten in wirtschaftsstarken Regionen sowie gut erschlossenen Agglomerationslagen.

Durch diesen klar fokussierten Investitionsansatz wird sichergestellt, dass sowohl ökologische Anforderungen als auch langfristige Marktbedürfnisse frühzeitig in die Projektentwicklung integriert werden können. Gleichzeitig ermöglicht der hohe Neubauanteil eine gezielte Steuerung der Portfolioqualität sowie eine nachhaltige Optimierung der Ertragsstruktur.

Die Auswahl der Investitionen erfolgt nach strengen qualitativen Kriterien. Neben Lage, Nutzungskonzept und Marktpotenzial spielen insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte, Bauqualität sowie langfristige Vermietbarkeit eine zentrale Rolle. Ziel ist es, ein robustes Portfolio mit stabilen Cashflows und geringer struktureller Risikoanfälligkeit aufzubauen.

Die Vertina Anlagestiftung verfolgt dabei einen disziplinierten und selektiven Investitionsansatz. Opportunistische Transaktionen mit kurzfristigem Fokus stehen nicht im Vordergrund. Vielmehr liegt der Schwerpunkt auf der nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

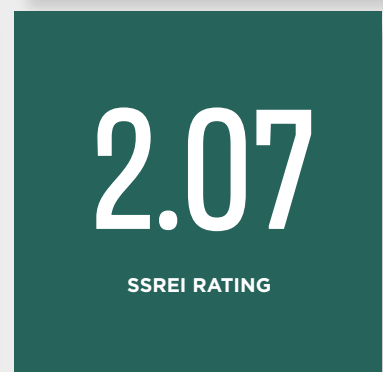
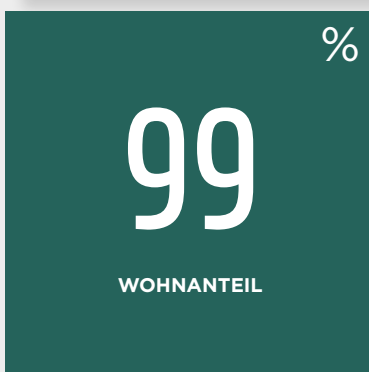
### Performance

Im Geschäftsjahr 2025/2026 konnte die Vertina Anlagestiftung eine Performance von 4.40% ausweisen. Damit konnte die Performance gegenüber den Vorjahren erneut gesteigert werden (2023/2024: 2.15%; 2024/2025: 3.02%) und das definierte Zielband von 3.00 – 4.00% erstmals übertroffen werden.

Diese Entwicklung unterstreicht die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie sowie den stetigen Ausbau eines qualitativ hochwertigen Portfolios. Die kontinuierliche Verbesserung der Rendite ist dabei insbesondere auf die zunehmende Reife des Portfolios, erfolgreiche Vermietungen sowie die planmässige Fertigstellung von Projekten zurückzuführen. Die Vertina Anlagestiftung verfolgt einen konservativen Bewertungsansatz und verzichtet weitgehend auf kurzfristige Aufwertungsgewinne, welche aus der Reduktion von Diskontierungssätzen resultieren. Stattdessen basiert die Performance primär auf nachhaltig erzielten Mieterträgen sowie operativen Verbesserungen im Portfolio. Der portfolioübergreifende Diskontierungssatz wurde marginal von 2.50% auf 2.47% angepasst.

Dieser Ansatz führt zu einer höheren Stabilität und Transparenz der ausgewiesenen Rendite und reduziert gleichzeitig die Abhängigkeit von marktgetriebenen Bewertungseffekten. Im Vordergrund steht somit nicht die kurzfristige Maximierung von Bewertungseffekten, sondern eine kontinuierliche und qualitativ fundierte Steigerung der Cashflow-Rendite und somit der langfristigen Performance. In Kombination mit dem gezielten Ausbau des Anlagevolumens ergibt sich daraus ein nachhaltiges Wachstum der Anlagestiftung.

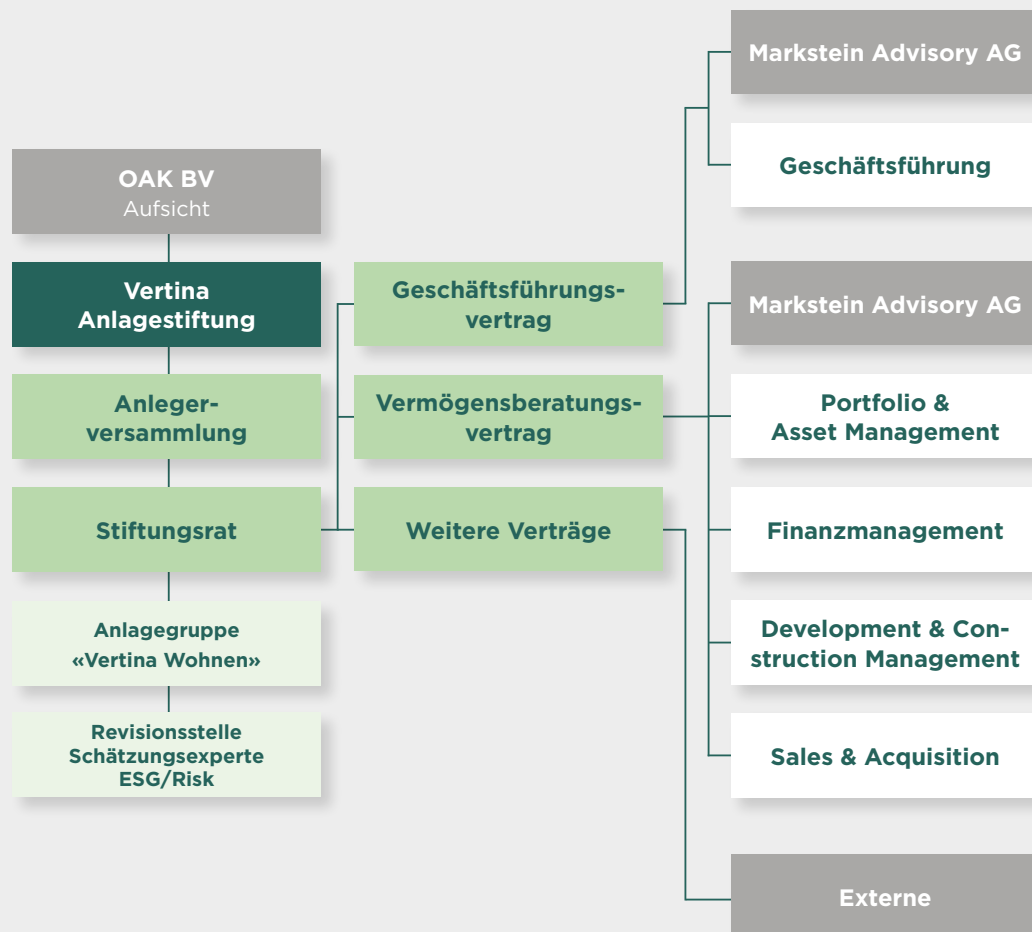
Langfristig wird angestrebt, die Performance weiter stabil zu entwickeln und gleichzeitig das Risiko-Rendite-Profil durch den Ausbau eines hochwertigen, nachhaltigen Immobilienportfolios kontinuierlich zu optimieren.



# KENNZAHLEN

	Geschäftsjahr 2025/2026	Geschäftsjahr 2024/2025
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>CHF 186'470'784</b>	<b>CHF 102'564'525</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>CHF 180'637'000</b>	<b>CHF 100'841'929</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>CHF 184'363'459</b>	<b>CHF 95'307'993</b>
<b>Mietausfallquote</b>	<b>2.07%</b>	<b>2.45%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>0.00%</b>	<b>5.95%</b>
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>91.94%</b>	<b>84.83%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV)</b>	<b>0.60%</b>	<b>0.64%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (NAV)</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.67%</b>
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>3.55%</b>	<b>3.07%</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>4.26%</b>	<b>3.03%</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>4.40%</b>	<b>3.02%</b>

# INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG



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

# LAGEBERICHT

The background features a complex, abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, light grey shape is positioned in the upper left, partially overlapping a white shape. To the right, a large, light green shape overlaps the grey one. In the lower right, a large, dark green shape overlaps the light green one. The overall effect is a layered, modern aesthetic.

# IMMOBILIEN- UND FINANZMARKT

Das Geschäftsjahr 2025/2026 war geprägt von einer weiteren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds, nachdem die Vorjahre durch eine ausgeprägte Zinswende und erhöhte Unsicherheiten an den Finanzmärkten gekennzeichnet waren. Mit der fortschreitenden Lockerung der Geldpolitik und einem insgesamt rückläufigen Zinsniveau hat sich das Finanzierungsumfeld im Berichtsjahr spürbar verbessert, wenngleich die Kapitalmarktzinsen weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt lagen.

Für den Schweizer Immobilienmarkt resultierte daraus eine differenzierte Entwicklung. Während kommerzielle Nutzungen weiterhin unter strukturellen Veränderungen und einer teilweise verhaltenen Nachfrage litten, zeigte sich der Wohnimmobilienmarkt erneut äusserst robust. Insbesondere moderne, nachhaltig konzipierte Wohnliegenschaften in urbanen und gut erschlossenen Agglomerationslagen standen weiterhin im Fokus der Nachfrage.

Die strukturellen Treiber blieben im Berichtsjahr unverändert intakt: ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, eine fortschreitende Urbanisierung sowie eine weiterhin eingeschränkte Neubautätigkeit führten zu einem strukturellen Nachfrageüberhang. Gleichzeitig wirkten steigende regulatorische Anforderungen sowie erhöhte Baukosten dämpfend auf die Angebotsausweitung.

In diesem Umfeld verharrten die Leerstandsquoten im Wohnsegment auf tiefem Niveau, während sich die Mietpreise, insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen, weiter positiv entwickelten. Neubauprojekte mit hohem Nachhaltigkeitsstandard konnten dabei überdurchschnittliche Vermietungserfolge erzielen.

## KLARE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE ÜBERZEUGT INVESTOREN

Die Transaktionsmärkte zeigten im Berichtsjahr eine zunehmende Belebung, blieben jedoch selektiv. Investoren fokussierten sich verstärkt auf qualitativ hochwertige Objekte mit stabilen Cashflows und klarer Nachhaltigkeitsstrategie. Insgesamt bestätigte sich der Schweizer Wohnimmobilienmarkt auch im Geschäftsjahr 2025/2026 als resilient und attraktiv für langfristig orientierte institutionelle Anleger.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER ANLAGESTIFTUNG

## Kapitalerhöhungen

Auch im Geschäftsjahr 2025/2026 konnte die Vertina Anlagestiftung ihre Wachstumsstrategie erfolgreich fortsetzen. Analog zu den Vorjahren wurden zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt, im Rahmen derer Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt CHF 84.3 Mio. eingeworben werden konnten. Die Anzahl der Anleger konnte in den vergangenen zwölf Monaten von 19 auf 47 erhöht werden.

Die anhaltend hohe Nachfrage seitens der Anleger unterstreicht das Vertrauen in die strategische Ausrichtung der Stiftung sowie in die Qualität des bestehenden und geplanten Immobilienportfolios. Die zusätzlichen Mittel wurden vollständig und planmässig im Geschäftsjahr in strategiekonforme Investitionen überführt.

## QUALITÄT UND TRANSPARENZ ZAHLEN SICH AUS

### Ausbau des Immobilienportfolios

Im Berichtsjahr wurde das Immobilienportfolio gezielt weiter ausgebaut. Durch die Akquisition von Liegenschaften in Zürich-Affoltern, Kloten (zwei Liegenschaften), Zürich-Wiedikon, Seon sowie Oberglatt konnte die regionale Präsenz weiter gestärkt und die Pipeline hochwertiger Entwicklungsprojekte substanziell erweitert werden.

Der Erwerb der zusätzlichen sechs Wohnprojekte erhöht den Anlagewert per Fertigstellung auf rund CHF 350 Mio. Gegenüber dem Vorjahreswert von rund CHF 156 Mio. entspricht dies einer Steigerung von 125%. Der NAV konnte im selben Zeitraum um 93% gesteigert werden.

Das Portfolio zeichnet sich weiterhin durch einen hohen Anteil an Neubauten sowie durch eine konsequente Ausrichtung auf nachhaltige und energieeffiziente Wohnkonzepte aus. Nebst den Projektentwicklungsgewinnen, welche konstant in das Wohnportfolio eingebracht werden, steigert die Fertigstellung diverser Wohnprojekte die Cashflow-Rendite jährlich.

### Projektentwicklungen

Die Weiterentwicklung der Projektpipeline stellte auch im Geschäftsjahr 2025/2026 einen zentralen Schwerpunkt dar.

Mit der Fertigstellung der Wohnüberbauung «Lancia Verde» in Wallisellen konnte ein bedeutendes Projekt erfolgreich abgeschlossen und vollvermietet an die Mieter übergeben werden. Die hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität moderner, nachhaltig konzipierter Wohnangebote in gut erschlossenen Lagen.

Zudem wurde für das Wohnprojekt «Havena» in Kloten die Baubewilligung erteilt, womit ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Projektentwicklung erreicht werden konnte.

Die Projekte «Oberi Niderwis» in Untersiggenthal\*, «Gardens» in Oberglatt sowie «Zürcherstrasse» in Schlieren befinden sich derzeit im Bewilligungsprozess. Die entsprechenden Genehmigungen werden im Verlauf des Geschäftsjahres 2026/2027 erwartet.

Für mehrere Projekte, namentlich in Zürich-Affoltern, Zürich-Wiedikon, Kloten sowie Bachenbülach, ist die Baueingabe im Geschäftsjahr 2026/2027 vorgesehen.

Im Bau befindet sich aktuell das Wohnprojekt «Brisenweg» in Seon, dessen Fertigstellung per 1. September 2026 geplant ist.

\*Baubewilligung seit April 2026 vorliegend

### **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Anlagestrategie der Vertina Anlagestiftung und wird systematisch in sämtliche Phasen des Anlageprozesses integriert.

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Prozesse zur Erfassung, Steuerung und Weiterentwicklung relevanter ESG-Kennzahlen weiter ausgebaut. Die Stiftung orientiert sich dabei unter anderem an den Standards des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) sowie an den umweltrelevanten Kennzahlen gemäss REIDA. Die entsprechenden Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2025/2026 werden im Rahmen dieses Berichts offengelegt und belegen die hohe Qualität sowie die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios.

### **Ausblick**

Die Vertina Anlagestiftung blickt weiterhin zuversichtlich auf die Entwicklung des Schweizer Wohnimmobilienmarktes. Die strukturellen Nachfragefaktoren bleiben intakt und sprechen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Segment moderner, nachhaltig konzipierter Neubauten an gut erschlossenen Lagen.

Vor dem Hintergrund eines sich stabilisierenden Zinsumfelds ist davon auszugehen, dass sich die Finanzierungsbedingungen weiter graduell verbessern. Auch wenn das Zinsniveau voraussichtlich über dem langjährigen Durchschnitt verbleibt, dürfte die erhöhte Planungssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch bei Projektentwicklungen unterstützend wirken.

Im Wohnimmobilienmarkt wird erwartet, dass die Leerstandsquoten auf einem tiefen Niveau verharren oder sich in einzelnen Regionen weiter reduzieren. Gleichzeitig ist von einer weiterhin positiven Mietpreisentwicklung auszugehen, insbesondere in urbanen Zentren und wirtschaftsstarken Agglomerationen mit begrenztem Angebot an Neubauten.

Auf der Bewertungsseite zeichnet sich nach den Anpassungen der Vorjahre eine zunehmende Stabilisierung ab. In Kombination mit der robusten Ertragsentwicklung im Wohnsegment bestehen mittelfristig wieder Potenziale für moderate Wertsteigerungen, insbesondere bei qualitativ hochwertigen und nachhaltig positionierten Objekten.

Die Vertina Anlagestiftung ist gut positioniert, um diese Rahmenbedingungen aktiv zu nutzen. Auf Basis der bestehenden Projektpipeline sowie identifizierter Investitionsoportunitäten soll das Wachstum der Anlagegruppe auch in den kommenden Jahren gezielt vorangetrieben werden.

Ein zentraler Bestandteil der Wachstumsstrategie bleibt die Durchführung weiterer Kapitalerhöhungen, um die Nachfrage seitens bestehender und neuer Anleger zu bedienen und zusätzliche Investitionsmittel zu generieren. Die eingeworbenen Mittel sollen weiterhin diszipliniert und selektiv in hochwertige Wohnliegenschaften investiert werden.

Parallel dazu liegt ein klarer Fokus auf der gezielten Akquisition von Liegenschaften und Entwicklungsprojekten in wirtschaftsstarken Regionen der Schweiz. Dabei stehen insbesondere Standorte mit nachhaltiger Nachfrageperspektive sowie Projekte mit hohem ESG-Standard im Vordergrund.

Die Kombination aus planbarem Wachstum über Kapitalerhöhungen, einer gut gefüllten Projektpipeline sowie einer konsequent umgesetzten Investitionsstrategie bildet die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung der Anlagestiftung.

# FINANZBERICHT

## Kapital

Trotz eines weiterhin anspruchsvollen Marktumfelds konnte die Vertina Anlagestiftung ihr Wachstum im Geschäftsjahr 2025/2026 deutlich beschleunigen. Im Rahmen von zwei Emissionen wurden Kapitalzusagen in Höhe von CHF 84.3 Mio. gewonnen. Die Investorenbasis wurde um 28 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen erweitert, was das Vertrauen in die strategische Ausrichtung der Stiftung unterstreicht. Durch den vollständigen Kapitalabruf per Bilanzstichtag konnte die SARON-basierte Hypothekarschuld vollständig zurückgeführt werden. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt somit per 31. März 2026 0.0%. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung von Mai bis Juli 2026 soll zusätzliches Kapital zur Finanzierung bestehender sowie zur Akquisition neuer Projekte beschaffen werden.

## 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 nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt die Bilanzierung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten («at cost»).

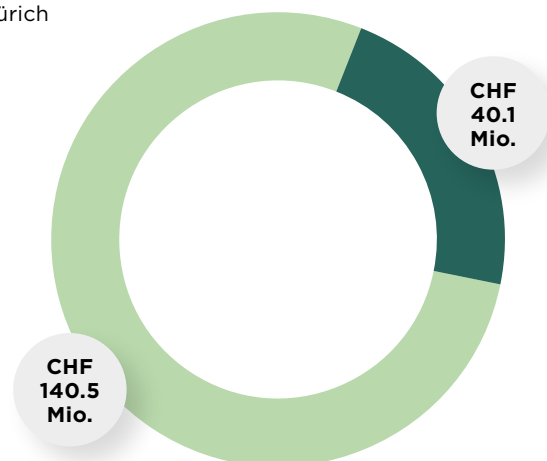
## Bewertung

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 Ein- 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 sinn-

gemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet. Ist eine verlässliche Ermittlung noch nicht möglich, wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

## MARKTWERT IMMOBILIEN NACH REGIONEN INKLUSIVE PROJEKTEN

- Aargau
- Zürich



## Vermögensrechnung

Mit der Fertigstellung des Bauprojekts an der Speerstrasse in Wallisellen konnte bereits das dritte Projekt 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 2026 umfasst das Portfolio der Vertina Anlagestiftung vier Bestandswohnüberbauungen sowie neun Entwicklungsprojekte, darunter sechs Ersatzneubauprojekte. Die Bewertung durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab einen Verkehrswert von CHF 180.6 Mio., wovon CHF 48.0 Mio. auf Ent-

wicklungsprojekte und CHF 132.7 Mio. auf Bestands- bzw. Abbruchliegenschaften 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 1'580.

Das Nettovermögen konnte im Berichtszeitraum von CHF 95.3 Mio. auf CHF 184.4 Mio. gesteigert werden, was einem Zuwachs von rund 93% entspricht. Daraus resultiert ein Inventarwert pro Anspruch von CHF 1'115.70.

### Erfolgsrechnung

Der Liegenschaftsertrag erfasst die Mieteinnahmen nach Abzug von Leerstandverlusten, Mietzinslassen und Mietzinsausfällen. Durch die Erweiterung der Anzahl Wohnüberbauungen stiegen die Netto-Mietzinseinnahmen im vierten Geschäftsjahr auf TCHF 3'140 (Vorperiode: TCHF 1'948). Die Mietausfallquote beträgt 2.07% (VJ: 2.45%) und resultiert hauptsächlich aus Parkplatzleerständen in den Liegenschaften in Oftringen. Positiv hervorzuheben ist, dass sämtliche Neubauten eine Vollvermietung und damit eine Mietausfallquote von 0.00% ausweisen.

Der Liegenschaftsunterhalt umfasst ordentliche, wiederkehrende Aufwendungen wie Wohnungsinstandhaltung bei Mieterwechsel, Gerätersatz sowie laufende Reparaturen. Im Geschäftsjahr wurden Unterhaltskosten von TCHF 160 verbucht, die aufgrund ihres nicht wertvermehrenden Charakters direkt der Erfolgsrechnung belastet wurden.

Der konstant niedrige Fremdfinanzierungsgrad sowie das tiefe Zinsumfeld führen zu geringen Fremdfinanzierungskosten in der Höhe von TCHF 132. Mittelfristig wird eine Belehnungsquote zwischen 15–20% angestrebt.

Für Entwicklungsprojekte und Renovationen wurde in der Bilanz ein kalkulatorischer Bauzins aktiviert, was in der Erfolgsrechnung zu einem sonstigen Ertrag von TCHF 125 führte. Zusätzlich wurden Baurechtszinsen in Höhe von TCHF 171 für das Objekt in Oftringen als Finanzierungsaufwand erfasst.

Die geldpolitische Lockerung infolge der Senkung des SNB-Leitzinses auf 0.0% im Juni 2025 stabilisierte den Immobilienmarkt, insbesondere in attraktiven Lagen. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios mittels DCF-Methode resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn von TCHF 2'046 nach Abzug latenter Steuern. Im vierten Geschäftsjahr der Anlagestiftung wurde ein Gesamterfolg von TCHF 6'326 erzielt (Vorperiode: TCHF 2'679). In der Vorperiode konnte mit einer Anlagerendite von 3.02% das definierte Zielband erstmals erreicht werden. Im Geschäftsjahr 2025/2026 konnte die Anlagerendite erneut deutlich gesteigert werden und beträgt erfreuliche 4.40%.

## NAV-ENTWICKLUNG







The background features several overlapping, semi-transparent geometric shapes in various shades of green (from light to dark) and white, set against a light gray gradient. The shapes are angular and layered, creating a modern, abstract composition.

# NACHHALTIGKEIT

## 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

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Anlagestrategie der Vertina Anlagestiftung und bildet die Grundlage für eine langfristig stabile und zukunftsfähige Entwicklung des Immobilienportfolios. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der gezielten Investition in moderne, energieeffiziente Neubauten, welche den steigenden ökologischen und regulatorischen Anforderungen bereits in der Planungs- und Realisierungsphase Rechnung tragen.

Durch diesen konsequenten Neubauansatz wird sichergestellt, dass ökologische Kriterien nicht nur erfüllt, sondern aktiv gestaltet werden können. Gleichzeitig trägt dieser Ansatz dazu bei, langfristige Risiken zu reduzieren und die Attraktivität der Liegenschaften für Mieter und Investoren nachhaltig zu sichern.

Die Steuerung und Messung der Nachhaltigkeitsleistung erfolgt anhand etablierter Branchenstandards. Im vorliegenden Bericht werden die relevanten Kennzahlen gemäss dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) sowie die umweltrelevanten Indikatoren gemäss REIDA offengelegt. Diese ermöglichen eine transparente und vergleichbare Beurteilung der ökologischen Qualität des Portfolios. Ergänzend dazu wird ein Absenkpfad dargestellt, welcher aufzeigt, dass die Vertina Anlagestiftung die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen des Bundes für das Jahr 2050 bereits heute weitgehend erfüllt. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bestandesliegenschaften, welche in den kommenden 24 Monaten durch Neubauprojekte ersetzt werden sollen und somit ebenfalls in eine nachhaltige Gesamtstrategie überführt werden.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über die aktuellen Nachhaltigkeitskennzahlen sowie die geplante Weiterentwicklung des Portfolios im Hinblick auf ökologische Zielsetzungen.



## UMWELT

### 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.



## GESELLSCHAFT

### 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 schadstoff- 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

### 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 miteinzubeziehen.

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

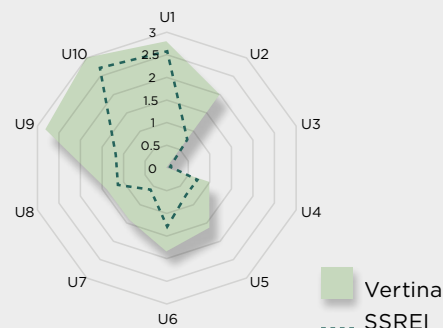
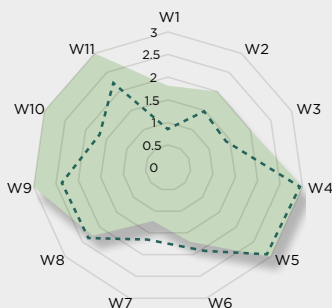
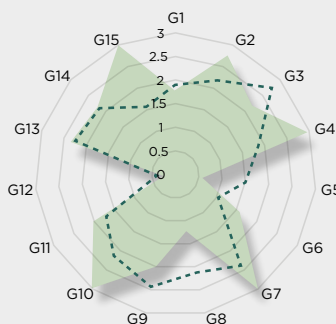
31. März 2026

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

Rating	Portfolio	SSREI
	<b>2.07</b>	<b>1.73</b>
Wohnen	2.07	1.73
Büro	-	1.71
Retail	-	1.66
Bildung	-	1.55
Gesundheit	-	1.78
Industrie	-	-

## Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:



### Gesellschaft

	Vertina	SSREI
G1 Städtebau und Architektur	1.80	1.87
G2 Nutzungsdichte	2.80	2.17
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	2.20	2.74
G4 Barrierefreiheit	3.00	1.87
G5 Soziale Kontakte im Innenraum	0.59	1.51
G6 Soziale Kontakte im Aussenraum	1.61	1.06
G7 Subjektive Sicherheit	3.00	2.41
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	1.20	2.17
G9 Gebrauchsqualität	2.00	2.45
G10 Tageslicht	3.00	2.20
G11 Lärmbelastung	2.00	1.70
G12 Lüftungskonzept	0.20	0.42
G13 Radon	2.20	2.24
G14 Sommerlicher Wärmeschutz	2.20	2.12
G15 Gebäudehülle	3.00	1.53
Durchschnitt	2.05	1.90

### Wirtschaft

	Vertina	SSREI
W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	1.80	0.84
W2 Werterhalt/Instandhaltung	2.00	1.58
W3 Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	2.00	1.45
W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	3.00	2.99
W5 Altlastenbelastung	3.00	2.92
W6 Naturgefahren	1.67	1.82
W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	1.20	1.60
W8 Anbindung an ÖV	2.20	2.26
W9 Zugang zu Parzelle und Gebäude	3.00	2.33
W10 Mietpreise	3.00	1.70
W11 Leer-/Belegungsstand	3.00	2.31
Durchschnitt	2.35	1.98

### Umwelt

	Vertina	SSREI
U1 Materialaufwand Rohbau	2.80	2.53
U2 Wärmeerzeugung Betrieb	2.00	0.82
U3 Materialqualität Rohbau	0.00	0.07
U4 Materialqualität Ausbau	1.00	0.74
U5 Energiebedarf Wärme	1.61	0.74
U6 Abfalltrennung	1.80	1.34
U7 Angebot an Auto- und Veloparkplätzen	1.39	0.58
U8 Biodiversität	1.39	1.16
U9 Bodenversiegelung	2.80	1.24
U10 Ausnützung	3.00	2.68
Durchschnitt	1.78	1.19

# 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 Verbrauchsdaten wurde mittels der von REIDA veröffentlichten Benchmarkwerten eine Annahme zum Energieverbrauch getroffen. Lücken im Elektrizitäts- und Wasserverbrauch wurden linear interpoliert. Lücken im Wärmeverbrauch wurden anhand der akkumu-

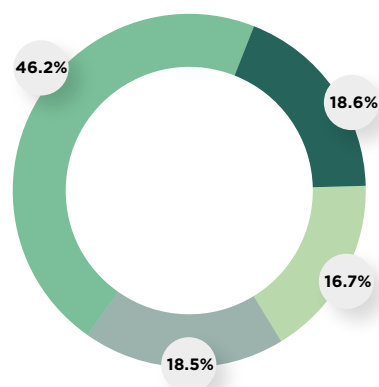
lierten Temperaturdifferenz (ATD) mit einer Basistemperatur von 17 °C für den Berichtszeitraum hochgerechnet.

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

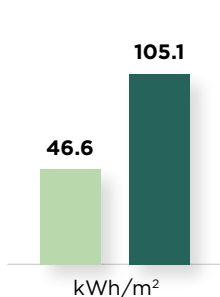
Zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden die Emissionsfaktoren aus den «Treibhausgas Emissionsfaktoren REIDA Report (Version 1. April 2025)» von REIDA, basierend auf dem «location-based» Ansatz, verwendet. Diese Faktoren beruhen auf den Daten aus der In-terp-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren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

## ENERGIETRÄGERMIX NEUBAU

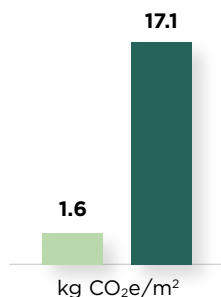


- Elektrizität
- Fernwärme
- Elektrizität Wärmepumpe
- Umweltwärme

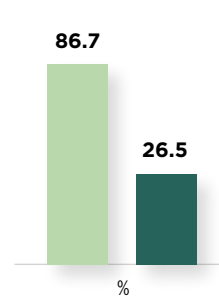
## ENERGIEINTENSITÄT\*



## CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



## ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE



\*ohne Umweltwärme

● KGAST Wohnen  
● Vertina Wohnen

	Einheit	Gesamt <sup>1</sup>	Neubau <sup>2</sup>	Entwicklung <sup>3</sup>	KGAST Wohnen Benchmark <sup>4</sup>
<b>Portfolio Charakteristiken</b>					
Anzahl Liegenschaften		4	3	<b>1</b>	
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	11'135	9'429	<b>1'707</b>	
Abdeckungsgrad	%	100.0	100.0	<b>100.0</b>	90.0
<b>Kennzahlen Energie</b>					
Energieverbrauch	MWh	1'078	816	<b>262</b>	
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	96.8	86.5	<b>153.4</b>	105.1
Energieintensität (ohne Umweltwärme)	kWh/m <sup>2</sup>	62.9	46.6	<b>153.4</b>	105.1
Anteil erneuerbarer Energie	%	66.6	86.7	<b>3.8</b>	26.5
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen</b>					
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1 + 2	t CO <sub>2</sub> e	78	15	<b>63</b>	
CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität Scope 1 + 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	7.0	1.6	<b>36.8</b>	17.1
CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	5.6	0.0	<b>36.7</b>	
CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	1.4	1.6	<b>0.1</b>	
<b>Kennzahlen Wasser</b>					
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	10'265	7'874	<b>2'391</b>	
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.9	0.8	<b>1.4</b>	1.2
Anteil berechneter Energieverbrauch (nicht Teil des Reportings)	%	11.0	14.6	<b>0.0</b>	

Berücksichtigung folgender Liegenschaften:

<sup>1</sup> • Bachenbülach, Bächliwis  
• Bachenbülach, Felivita  
• Oftringen, Unterfeldstrasse  
• Zürich, Allmannstrasse

<sup>2</sup> • Bachenbülach, Felivita  
• Oftringen, Unterfeldstrasse  
• Zürich, Allmannstrasse

<sup>3</sup> • Bachenbülach, Bächliwis

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

# 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 auf eine Ausschüttung verzichtet. Dadurch werden die Ertragsüberschüsse 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 vier Mitarbeitende, bestehend aus dem Geschäftsführer, dem Leiter Finanzen, dem Asset Manager und dem Leiter Investor Relations. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von regionalen Bewirtschaftungsfirmen wahrgenommen.

Der Anlegerkreis umfasst per Ende des Geschäftsjahres 47 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 13.2%.

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. 84b ZGB: Die Gesamtentschädigung an den Stiftungsrat der Vertina Anlagestiftung beträgt im Geschäftsjahr 2025/2026 CHF 60'928 (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  
(CHF 357'834)
- 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.



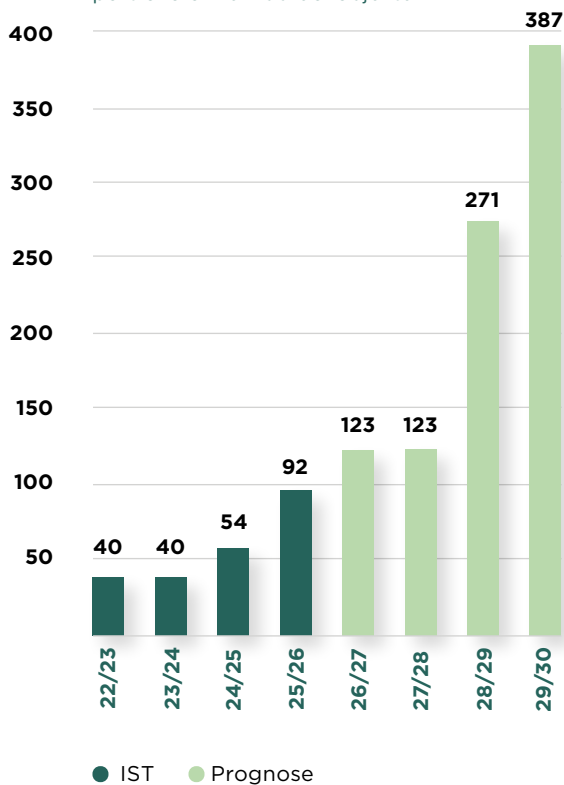
# IMMOBILIENPORTFOLIO



# ENTWICKLUNG

## ANZAHL WOHNUNGEN

Bestehendes Immobilien- und Entwicklungsportfolio ohne Abbruchobjekte



### Wachsendes Neubauportfolio

Die oben stehende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl Wohnungen im bestehenden Immobilienportfolio der Vertina Anlagestiftung.

Ausgehend von 92 Wohnungen im Jahr 2025 wird auf Basis der bestehenden Projekte ein kontinuierlicher Ausbau erwartet. Für die Jahre 2026 und 2027 wird jeweils ein Bestand von rund 123 Wohnungen ausgewiesen.

Ab dem Jahr 2028 wird ein deutlicher Wachstumsschub erwartet, welcher insbesondere auf die Realisierung mehrerer grösserer Entwicklungsprojekte zurückzuführen ist. Bis zum Jahr 2029 wird ein Ausbau auf rund 387 Wohnungen angestrebt.

## Steigender Mietertrag

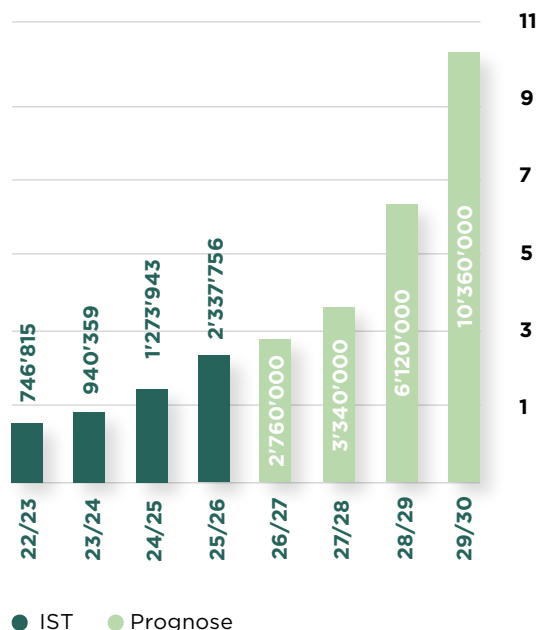
Innerhalb der kommenden vier Jahre wird der Mietertrag rein aus den bestehenden Projektentwicklungen um ca. 344% ansteigen. Dieser starke Anstieg ist auf die bereits weit fortgeschrittenen Projektentwicklungen zurückzuführen. Die Fertigstellung dieser Wohnprojekte stärkt den Cash-flow und bildet somit ein solides Fundament für eine nachhaltig attraktive Performance.

Die dargestellten Werte verstehen sich ohne zusätzliche geplante Akquisitionen. Durch weitere gezielte Zukäufe von Liegenschaften und Entwicklungsprojekten besteht zusätzliches Potenzial, die dargestellte Entwicklung weiter zu beschleunigen.

Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Visibilität der Projektpipeline sowie die konsequente Umsetzung der Wachstumsstrategie. Ein wesentlicher Teil des zukünftigen Wachstums basiert dabei auf bestehenden Entwicklungsprojekten.

## MIETERTRAG

Bestehendes Immobilien- und Entwicklungsportfolio ohne Abbruchobjekte in Mio. CHF







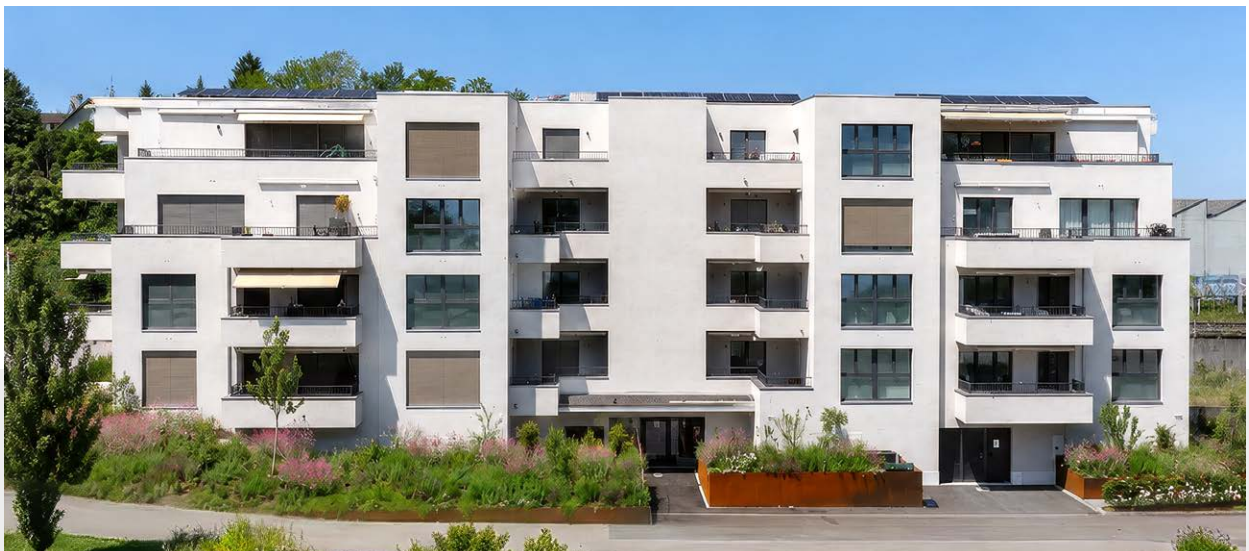
# BACHENBÜLACH ZH

OBERGLATTERSTRASSE 3, 5

## PROJEKTDATEN

### Bestand

Baujahr:	2025
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	26
Zertifizierung:	Minergie, SNBS pendent
Marktwert:	CHF 23'300'000



# ZÜRICH ZH

ALLMANNSTRASSE 55

## PROJEKTDATEN

### Bestand

Baujahr:	2024
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	14
Zertifizierung:	Minergie, Null CO <sup>2</sup> im Betrieb
Marktwert:	CHF 18'840'000



# WALLISELEN ZH

SPEERSTRASSE 5

## PROJEKTDATEN

### Bestand

Baujahr:	2025
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	12
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert:	CHF 10'220'000



# OFTRINGEN AG

UNTERFELDSTRASSE 3, 4, 5, 6, 8

## PROJEKTDATEN

### Bestand

Baujahr:	2018
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	40
Zertifizierung:	Keine
Marktwert:	CHF 23'100'000



# BACHENBÜLACH<sup>ZH</sup>

BÄCHLIWIS 1/HINTERROOS 4

**Vertina entwickelt gemeinsam mit der Pensionskasse Vetropack das Areal «Bächliwis». Die Anlagestiftung hält drei der fünf Liegenschaften, die aktuell mit 24 Mietwohnungen bebaut sind und bis zur Realisierung weiterhin Erträge sichern.**

Auf Basis des im ersten Halbjahr 2024 durchgeführten Studienwettbewerbs wurde das Projekt der Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Ausschlaggebend waren insbesondere die überzeugende Kombination aus effizienter Flächennutzung und qualitativ hochwertigen, grosszügigen Aussenräumen. Auf den Grundstücken der Vertina Anlagestiftung ist die Erstellung von rund 30 Mietwohnungen vorgesehen, die nach SNBS-Silber-Standard realisiert werden sollen. Die Umsetzung ist mit einem Totalunternehmer geplant. Der Gestaltungsplan wurde Ende 2024 eingereicht; mit der Rechtskraft wird im Sommer 2026 gerechnet. Das Bauprojekt wird parallel dazu weiter ausgearbeitet, sodass der Baustart im laufenden Geschäftsjahr erfolgen kann. Die Fertigstellung ist Ende 2028 vorgesehen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Gestaltungsplan eingereicht
Bezug:	2028
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	30
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 28'000'000

\* Nach Fertigstellung



# KLOTEN ZH

DIETLIKERSTRASSE 49, 51, 53, 55

An der Dietlikerstrasse 49–55 in Kloten entwickelt Vertina das Neubauprojekt «Havena» in einem familienfreundlichen Quartier, das sich derzeit in einer Phase der Erneuerung befindet und zunehmend durch Neubauentwicklungen geprägt wird. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Lage zwischen Bahnhof und Naherholungsgebieten aus, die beide in Fussdistanz erreichbar sind.

Vertina hat die Entwicklungsliegenschaften im Juni 2025 erworben und gleichzeitig einen TU-Werkvertrag mit Pauschalpreis mit der stimo Generalunternehmung AG abgeschlossen. Im Dezember 2025 wurde die Baubewilligung für das Projekt rechtskräftig. Geplant ist die Erstellung von 36 Mietwohnungen mit Fokus auf familienengerechte Grundrisse sowie einer eigenen Tiefgarage. Der Neubau wird im SNBS-Silber-Standard realisiert. Der Baustart ist für Sommer 2026 vorgesehen, die Fertigstellung mit Bezug wird für Mitte 2028 erwartet.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Rechtskraft Baubewilligung
Bezug:	2028
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	36
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 43'090'000

\* Nach Fertigstellung



## KLOTEN<sup>ZH</sup>

DIETLIKERSTRASSE 50, 52

Direkt gegenüber der Dietlikerstrasse 49–55 hat Vertina im März 2026 zwei weitere Entwicklungsliegenschaften mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1'573 m<sup>2</sup> erworben. Die Grundstücke sind derzeit mit einem bestehenden Mehrfamilienhaus bebaut, das weiterhin laufende Mieterträge generiert.

Das Projekt befindet sich aktuell in der Konzeptionsphase. Vorgesehen ist die Entwicklung von ca. 21 Mietwohnungen mit Fokus auf familiengerechte Grundrisse sowie einer eigenen Tiefgarage. Zur Erarbeitung eines geeigneten Projekts ist die Durchführung eines Projektwettbewerbs geplant. Parallel zum Erwerb wurde ein Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen. Für die künftige Entwicklung wird ein SNBS-Silber-Standard angestrebt. Die Baueingabe erfolgt im laufenden Geschäftsjahr, die Baubewilligung ist derzeit für Sommer 2027 vorgesehen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Projektwettbewerb
Bezug:	2029
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	21
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 25'820'000

\* Nach Fertigstellung



# OBERGLATT ZH

CHRUMMWISSTRASSE

Am Siedlungsrand von Oberglatt, direkt am Übergang zur offenen Landschaft, entsteht eine Wohnüberbauung mit insgesamt 100 Wohneinheiten. Das Projekt wurde von der Züst Gübeli Gambetti Städtebau und Architektur AG entwickelt und in ein Ost- und ein Westareal unterteilt.

Die Vertina Anlagestiftung hat sich früh im Entwicklungsprozess das Westareal mit 58 Wohneinheiten gesichert. Der Eigentumsübertrag der Parzelle erfolgte im März 2026. Die 58 Mietwohnungen verteilen sich auf vier Mehrfamilienhäuser und weisen einen ausgewogenen Wohnungsmix auf. Die Tiefgarage wird gemeinsam mit der Investorin des Ostareals realisiert. Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine Lage am Übergang zur Natur sowie durch die sorgfältig gestalteten Aussenräume aus. Die Baubewilligung wird Ende Mai 2026 erwartet. Der Baustart ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen, die Fertigstellung mit Bezug der Wohneinheiten wird für das erste Quartal 2029 erwartet.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Baueingabe
Bezug:	2029
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	58
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 54'450'000

\* Nach Fertigstellung



## SEON AG

BRISENWEG 2, 4, 6, 8

**An erhöhter Lage am Siedlungsrand von Seon, direkt angrenzend an Wald und weitläufige Felder, entsteht eine Wohnüberbauung mit 31 Mietwohnungen. Die ruhige, naturnahe Umgebung in Kombination mit der guten Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur verleiht dem Standort eine hohe Wohnqualität.**

Die Vertina Anlagestiftung hat das Projekt im März 2026 erworben und sich damit frühzeitig ein Objekt in einem attraktiven, wachstumsgeprägten Umfeld gesichert. Zum Erwerbszeitpunkt befand sich die Überbauung bereits in Realisierung. Das Projekt umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit eigener Tiefgarage und weist einen ausgewogenen Wohnungsmix auf, der unterschiedliche Wohnbedürfnisse adressiert. Die architektonische Setzung sowie die sorgfältige Einbindung in die Umgebung tragen zu einem stimmigen Gesamtbild bei. Im Hinblick auf Lagequalität und nachhaltige Ausrichtung ergänzt das Projekt das bestehende Portfolio der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» sinnvoll und stärkt dessen Position im Segment qualitativ hochwertiger Wohnliegenschaften. Die Fertigstellung ist per September 2026 vorgesehen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Im Bau
Bezug:	2026
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	31
Zertifizierung:	Keine
Marktwert*:	CHF 22'490'000

\* Nach Fertigstellung



# SCHLIEREN<sup>ZH</sup>

ZÜRCHERSTRASSE 22, 24 / RÖMERGASSE 11

**Für das Neubauprojekt mit insgesamt 37 Wohnungen, einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie einer eigenen Tiefgarage wurde im März 2025 das Bauprojekt eingereicht.**

Das Projekt ist auf einem 1'298 m<sup>2</sup> grossen Grundstück vorgesehen, das derzeit mit drei älteren Bestandsliegenschaften bebaut ist. Diese werden bis zum geplanten Rückbau, im Rahmen einer Zwischennutzung, der Polizei Schlieren für Übungszwecke zur Verfügung gestellt. Gegen die erteilte Abbruchbewilligung ist ein Rekurs eingegangen, welcher durch das zuständige Baurechtsgericht abgewiesen wurde. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Erschliessung und durch schnelle Erreichbarkeit der Stadt Zürich aus. Entsprechend sind überwiegend kompakte Wohnungsgrössen von 1.5 bis 3.5 Zimmern vorgesehen. Die Realisierung ist im SNBS-Silber-Standard geplant und soll durch einen Totalunternehmer im Rahmen eines TU-Werkvertrags erfolgen. Unter Berücksichtigung des laufenden Rekursverfahrens wird derzeit von einem Baustart im ersten Quartal 2027 ausgegangen. Die Fertigstellung ist per Ende 2028 vorgesehen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Baueingabe
Bezug:	2028
Nutzung:	95% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	37
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 34'950'000

\* Nach Fertigstellung



# UNTERSIGGENTHAL AG

IM BUNGERT 15, 17

In der Region Baden entsteht an gut erschlossener Lage eine Wohnüberbauung mit insgesamt 85 Miet- und 49 Eigentumswohnungen. Vertina ist Baurechtsnehmerin einer Liegenschaft, auf der 34 Mietwohnungen realisiert werden.

Nach Rechtskraft des Gestaltungsplans ist die Vertina Anlagestiftung, gestützt auf den Projektentwicklungsvertrag, in den Baurechtsvertrag eingetreten. Die beiden Gebäude, die in die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» überführt werden, sind auf ein Angebot grösserer Wohnungen ausgerichtet: Von den insgesamt 34 Einheiten entfallen 26 auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Baubewilligung wurde im April 2026 erteilt, nachdem sich deren Erteilung im Vorjahr verzögert hatte. Die Realisierung erfolgt über einen Totalunternehmer. Der Baustart ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen, der Bezug wird derzeit im ersten Quartal 2029 erwartet. Seit der Anbindung des Projekts im August 2023 werden Nachhaltigkeitsthemen gezielt begleitet, mit dem Ziel, das SNBS-Zertifikat in Silber zu erreichen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Baubewilligung
Bezug:	2029
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	34
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 18'930'000

\* Nach Fertigstellung



# ZÜRICH<sup>ZH</sup>

KÄFERHOLZSTRASSE 244, 246

Im Juni 2025 hat Vertina zwei benachbarte Entwicklungsliegenschaften mit einer Grundstücksfläche von 1'043 m<sup>2</sup> in Zürich-Affoltern erworben. Die Grundstücke liegen am Käferberg in einem gut erschlossenen und zugleich ruhigen Wohnumfeld mit hoher Standortqualität.

Die bestehenden Mietverhältnisse wurden im Hinblick auf die geplante Entwicklung frühzeitig per Anfang 2027 beendet. Das Projekt befindet sich aktuell in der Ausarbeitung des Bauprojektes, die Baueingabe ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Geplant ist die Realisierung von 19 Wohneinheiten mit Fokus auf kompakte Wohnungsgrössen, die sich an der urbanen Nachfrage im Standortumfeld orientieren. Das Wohnprojekt wird nach den Vorgaben des SNBS (Silber) geplant. Die Fertigstellung ist per Ende 2028 vorgesehen.



## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Vorprojekt
Bezug:	2028
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	19
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 20'430'000

\* Nach Fertigstellung



# ZÜRICH<sup>ZH</sup>

BURSTWIESENSTRASSE 45, 47

An der Burstwiesenstrasse in Zürich hat die Vertina Anlagestiftung im März 2026 drei aneinanderliegende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1'171 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W4 erworben. Die Liegenschaften befanden sich zuvor über mehrere Generationen im Besitz von Privatpersonen.

Der Erwerb erfolgte parallel zum Abschluss eines Projektentwicklungsvertrags, bei dem der Werkpreis an die realisierbare Wohnfläche gekoppelt wurde. Das Projekt befindet sich aktuell in der Entwicklungsphase; die Eingabe des Bauprojekts ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Aufgrund der sehr zentralen Lage ist ein Wohnangebot mit Fokus auf kompakte Wohnungsgrössen geplant. Die architektonische Ausarbeitung erfolgt durch die Züst Gübeli Gambetti Städtebau und Architektur AG. Die Realisierung ist im SNBS-Silber-Standard vorgesehen. Der Bezug ist per Ende 2029 geplant.

## PROJEKTDATEN

### Neubau

Projektstatus:	Vorprojekt
Bezug:	2029
Nutzung:	100% Wohnen
Anzahl Wohneinheiten:	28
Zertifizierung:	SNBS angestrebt
Marktwert*:	CHF 27'050'000

\* Nach Fertigstellung



# OBJEKTINVENTAR

Angaben zum Immobilienportfolio  
Liegenchaftsbestand per 31. März 2026

Ort	Adresse	Erwerb	Baujahr	Strategie	Zertifizierung
<b>Objekte</b>					
Bachenbülach	Bächliwis 1/Hinterroos 4	2022	1954	Ersatzneubau	-
Bachenbülach	Oberglatterstrasse 3, 5	2022	2025	Halten	Minergie, SNBS*
Kloten	Dietlikerstrasse 49, 51, 53, 55	2025	2028	Realisieren	SNBS Silber
Kloten	Dietlikerstrasse 50, 52	2026	1960	Ersatzneubau	-
Oftringen	Unterfeldstrasse 3, 4, 5, 6, 8	2022	2018	Halten	-
Wallisellen	Speerstrasse 5	2022	2025	Halten	SNBS*
Zürich	Allmannstrasse 55	2022	2024	Halten	Minergie
Zürich	Burstwiesenstrasse 45, 47	2026	1945	Ersatzneubau	-
Zürich	Käferholzstrasse 244, 246	2025	1951	Ersatzneubau	-

## Total Objekte

## Projekte

Oberglatt	Chrummwisstrasse	2026	2029	Realisieren	SNBS Silber
Schlieren	Zürcherstrasse 22, 24/ Römergasse 11	2024	1911	Ersatzneubau	-
Seon	Brisenweg 2, 4, 6, 8	2026	2026	Realisieren	-
Untersiggenthal	Im Bungert 15, 17	2023	2029	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 p.a.**	CHF	CHF		
24	0	181'527	872'600	11'940'000	28'000'000	1.52%	3.12%
26	0	750'245	750'245	23'300'000	23'300'000	3.22%	3.22%
36	0	-	1'322'100	15'260'000	43'090'000	0.00%	3.07%
12	0	163'512	763'000	8'105'000	25'820'000	2.02%	2.96%
40	0	853'467	853'467	23'100'000	23'100'000	3.69%	3.69%
12	0	305'254	305'254	10'190'000	10'220'000	3.00%	2.99%
14	0	491'145	491'145	18'840'000	18'840'000	2.61%	2.61%
11	0	205'008	733'200	11'440'000	27'050'000	1.79%	2.71%
10	0	153'135	574'000	10'500'000	20'430'000	1.46%	2.81%
<b>185</b>	<b>0</b>	<b>3'103'293</b>	<b>6'665'011</b>	<b>132'675'000</b>	<b>219'850'000</b>	<b>2.34%</b>	<b>3.03%</b>
58	0	-	1'723'680	13'980'000	54'450'000	0.00%	3.17%
15	4	-	1'068'000	17'030'000	34'950'000	0.00%	3.06%
31	0	-	774'240	15'390'000	22'490'000	0.00%	3.44%
34	0	-	750'670	1'562'000	18'930'000	0.00%	3.97%
<b>138</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4'316'590</b>	<b>47'962'000</b>	<b>130'820'000</b>	<b>0.00%</b>	<b>3.30%</b>
<b>323</b>	<b>4</b>	<b>3'103'293</b>	<b>10'981'601</b>	<b>180'637'000</b>	<b>350'670'000</b>	<b>1.72%</b>	<b>3.13%</b>

# VERMÖGENSRECHNUNG

	Per 31.03.2026	Per 31.03.2025
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	5'445'446	1'461'211
Kurzfristige Forderungen	314'903	180'825
Aktive Rechnungsabgrenzungen	73'436	80'560
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'833'784</b>	<b>1'722'596</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	47'962'000	8'784'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	132'675'000	92'057'929
<b>Anlagevermögen</b>	<b>180'637'000</b>	<b>100'841'929</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>186'470'784</b>	<b>102'564'525</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	327'850	226'773
Passive Rechnungsabgrenzungen	199'290	82'567
Hypothekarschulden (inkl. anderer verzinslicher Darlehen und Kredite)	-	6'000'000
Rückstellungen	-	1'875
Latente Steuern	1'580'185	945'318
<b>Fremdkapital</b>	<b>2'107'326</b>	<b>7'256'532</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>184'363'459</b>	<b>95'307'993</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	89'186	70'318
Veränderungen im Berichtsjahr	76'059	18'868
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	165'245	89'186
Kapitalwert je Anspruch	1'090	1'050
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	26	19
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'116	1'069
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'116	1'069
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	95'307'993	72'982'649
Zeichnungen	82'729'403	19'646'232
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6'326'063	2'679'112
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	184'363'459	95'307'993

# ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2025 bis 31.03.2026	01.04.2024 bis 31.03.2025
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederter Nebenkosten)	3'206'554	1'996'686
Minderertrag Leerstand	-66'258	-48'833
<b>Mietertrag netto</b>	<b>3'140'296</b>	<b>1'947'853</b>
Instandhaltung	160'390	125'213
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>160'390</b>	<b>125'213</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	105'548	38'100
Versicherungen	46'314	23'854
Bewirtschaftungshonorare	106'932	82'261
Vermietungs- und Insertionskosten	15'831	4'585
Übriger operativer Aufwand	29'921	1'237
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>304'546</b>	<b>150'036</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2'675'360</b>	<b>1'672'604</b>
Aktivierte Bauzinsen	125'254	458'046
Übrige Erträge	867'302	197'500
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>992'556</b>	<b>655'546</b>
Hypothekarzinsen	132'183	65'195
Baurechtszinsen	171'469	167'320
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>303'652</b>	<b>232'516</b>
Geschäftsführungshonorar	357'834	304'493
Schätzungs- und Revisionsaufwand	65'763	37'100
Übriger Verwaltungsaufwand	185'802	166'800
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>609'400</b>	<b>508'393</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'525'597	103'768
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'525'597</b>	<b>103'768</b>
<b>Nettoertrag der Berichtsperiode</b>	<b>4'280'462</b>	<b>1'691'009</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>4'280'462</b>	<b>1'691'009</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'680'468	1'441'394
Veränderungen latente Steuern	-634'867	-453'291
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'045'601</b>	<b>988'103</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>6'326'063</b>	<b>2'679'112</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag der Berichtsperiode	4'280'462	1'691'009
Vortrag des Vorjahres	3'188'616	1'497'607
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	7'469'078	3'188'616
Vortrag auf neue Rechnung	7'469'078	3'188'616



**VERTINA ANLAGESTIFTUNG  
STAMMVERMÖGEN**

	Per 31.03.2026	Per 31.03.2025
	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>01.04.2025 bis 31.03.2026</b>	<b>01.04.2024 bis 31.03.2025</b>
Ertrag Anlagegruppen	251	282
Aufwand Anlagegruppen	-251	-282
<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:

Danilo 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
- meinwohntraum AG, Kloten

### 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)	
31.03.2026	2.47%
31.03.2025	2.50%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	
31.03.2026	2.25–2.80%
31.03.2025	2.30–2.80%

### **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 wird 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 31.03.2024	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
Käufe und Investitionen	32'109'117	45'005'486	77'114'603
Umklassierungen	7'563'841	-7'563'841	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-494'957	3'175'425	2'680'468
Total per 31.03.2026	47'962'000	132'675'000	180'637'000

<b>Verpfändung von Aktiven</b>	<b>31.03.2026 in CHF</b>	<b>31.03.2025 in CHF</b>
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	163'685'000	99'357'492
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	80'050'000	35'760'000
Kreditbeanspruchung (nominal)	-	6'000'000

<b>Hypotheken / feste Vorschüsse nach Fälligkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Betrag</b>
Geldmarkt-Hypothek ohne Laufzeit	0.65%	CHF 0

#### **Abweichung von Anlagerichtlinien**

Keine

#### **Eventualverbindlichkeiten**

Keine

### **Auflagen der Aufsichtsbehörde**

Aus der Prüfung der Jahresrechnung 2024/2025 gab es keine Auflagen seitens der Aufsichtsbehörde.

## Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

<b>Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen sowie Rückerstattungen</b>	01.04.2025 bis 31.03.2026 in CHF	01.04.2024 bis 31.03.2025 in CHF
Empfängerin von Rückerstattungen	keine	keine
Erbringerin von Rückerstattungen	keine	keine
Vertriebsentschädigungen: Markstein Advisory AG	421'275	94'371

<b>Verwaltungsaufwand</b>	01.04.2025 bis 31.03.2026 in CHF	01.04.2024 bis 31.03.2025 in CHF
Geschäftsführungshonorar	357'834	304'493
Schätzungs- und Revisionsaufwand	65'763	37'100
Depotbankentschädigung	30'020	30'110
Entschädigung Stiftungsrat	60'928	60'922
Sonstiger Verwaltungsaufwand	94'855	75'769
Total Verwaltungsaufwand	609'400	508'393
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0.60%	0.64%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV)	0.69%	0.67%

### 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.)

### Verpflichtungen aus Kaufverträgen

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft erworben. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 22'240'000. Bis zum Bilanzstichtag wurden CHF 15'400'000 bezahlt. Die verbleibenden CHF 6'840'000 sind als vertraglich vereinbarte Kaufpreisrestzahlung geschuldet und werden abhängig vom Bau- bzw. Projektfortschritt in den kommenden Perioden fällig.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

### Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobiliespezifischen Risiko-/Renditeaspekte 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  $TER_{ISA}$  (GAV)
- Betriebsaufwandquote  $TER_{ISA}$  (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 2025/2026 am 13. Mai 2026 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Vertina Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

# EXECUTIVE SUMMARY

Die Vertina Anlagestiftung blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025/2026 zurück, das durch ein anhaltend anspruchsvolles, gleichzeitig jedoch zunehmend stabileres Marktumfeld geprägt war. Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt erwies sich erneut als robust und profitierte von strukturellen Nachfragefaktoren wie Bevölkerungswachstum, Urbanisierung sowie einem weiterhin begrenzten Angebot an Neubauten.

Vor diesem Hintergrund konnte die Vertina Anlagestiftung ihre Wachstumsstrategie konsequent weiter umsetzen. Im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen wurden Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt CHF 85 Mio. eingeworben und vollständig in strategiekonforme Investitionen überführt.

Das Immobilienportfolio wurde gezielt erweitert und erreichte per Ende des Geschäftsjahres ein Volumen von rund CHF 350 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von rund 125% entspricht. Durch die Akquisition weiterer Liegenschaften sowie die planmässige Umsetzung von Entwicklungsprojekten konnte die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios weiter gestärkt werden.

Mit der Fertigstellung der Wohnüberbauung «Lancia Verde» in Wallisellen wurde ein bedeutendes Projekt erfolgreich abgeschlossen und vollvermietet. Gleichzeitig wurden wichtige Fortschritte in der Projektpipeline erzielt, unter anderem durch die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt «Havena» in Kloten sowie die Weiterentwicklung mehrerer Projekte in unterschiedlichen Planungsphasen.

Die erwartete Anlagerendite von rund 4.60% bestätigt die kontinuierliche Verbesserung der Performance (Vorjahre: 2.15% bzw. 3.02%). Die Rendite basiert dabei primär auf nachhaltig erzielten Mieterträgen sowie operativen Fortschritten im Portfolio und weniger auf marktbedingten Bewertungseffekten. Dieser bewusst konservative Ansatz trägt zu einer hohen Stabilität und Transparenz der Performance bei.

Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Bestandteil der Anlagestrategie. Durch den klaren Fokus auf energieeffiziente Neubauten sowie die systematische Integration von ESG-Kriterien in den Anlageprozess wird sichergestellt, dass ökologische Anforderungen frühzeitig berücksichtigt und langfristig erfüllt werden. Die ausgewiesenen Kennzahlen gemäss SSREI und REIDA sowie der dargestellte Absenkpfad unterstreichen die konsequente Ausrichtung auf die klimapolitischen Zielsetzungen des Bundes.

Für die kommenden Jahre erwartet die Vertina Anlagestiftung eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere im Segment moderner und nachhaltiger Neubauten. Auf dieser Basis soll das Wachstum durch weitere Kapitalerhöhungen sowie gezielte Immobilienakquisitionen fortgesetzt werden. Ziel bleibt der Aufbau eines qualitativ hochwertigen, nachhaltigen Immobilienportfolios mit langfristig stabilen Erträgen für die Anleger.

# BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Vertina Anlagestiftung  
Haselstrasse 16  
5400 Baden

Zürich, 15. April 2026

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31. März 2026

An die Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung

Referenz-Nummer  
122513.2600

### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung (Vertina) hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die dreizehn von der Vertina gehaltenen Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. März 2026 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

### **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.

Die Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wurden durch die Bewerter von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom Juni 2022 bis März 2026 statt.

### **Ergebnis**

Per 31. März 2026 wurden die Werte der insgesamt dreizehn Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 180'637'000 geschätzt.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

Im Geschäftsjahr 2025/26 gab es im Portfolio sechs Zukäufe:

- Dietlikerstrasse 49, 51, 53, 55, Kloten
- Dietlikerstrasse 50, 52, Kloten
- Chrummwisstrasse, Oberglatt
- Brisenweg 2, 4, 6, 8, Seon
- Burstwiesenstrasse 45/47, Zürich
- Käferholzstrasse 244/246, Zürich

### **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, 15. April 2026  
Wüest Partner AG



Matthias Weber  
MRICS, Registered Valuer  
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

## 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 48 und 49), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 51) für das den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026 umfassende Geschäftsjahr sowie dem Anhang (Seiten 52 bis 56), 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. Wir haben auch 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 internen Kontrollen, 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 statutari-schen 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.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 13. Mai 2026

BDO AG



Manuel Lüthi  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



Urban Pürro  
Zugelassener Revisionsexperte



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)