

RAPPORT ANNUEL 2025/2026

AU 31 MARS 2026

VERTINA

Éditeur

Vertina Fondation de placement

Le rapport annuel
peut être téléchargé
sur notre site web :
vertina.ch

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION	5
CHIFFRES CLÉS	9
INFORMATIONS SUR LA FONDATION	10
RAPPORT DE GESTION	12
RAPPORT FINANCIER 2025/2026	16
DURABILITÉ	20
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	26
CORPORATE GOVERNANCE	28
PORTFEUILLE IMMOBILIER	30
INVENTAIRE DES OBJETS	46
COMPTE DE FORTUNE	48
COMPTE DE RÉSULTAT	49
VERTINA FONDATION DE PLACEMENT FORTUNE DE BASE	50
ANNEXE	52
RAPPORT DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	58
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	62



AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Une croissance responsable, un accent clairement mis sur la stratégie de développement durable ainsi que le développement ciblé du portefeuille immobilier ont marqué l'évolution de Vertina Fondation de placement au cours de l'exercice 2025/2026. Les objectifs stratégiques fixés ont été systématiquement mis en œuvre. Les fonds issus de l'augmentation de capital réalisée au 4^e trimestre ont pu être entièrement investis avant la fin de l'exercice sous revue, ce qui rapproche la fondation de son objectif à moyen terme, à savoir un volume d'investissement de CHF 500 mio.

Le secteur immobilier suisse s'est montré globalement stable au cours de l'exercice sous revue, bien qu'il reste marqué par un contexte macroéconomique difficile. Le niveau des taux d'intérêt s'est largement stabilisé, ce qui a conduit à un apaisement sensible sur le marché des transactions. Parallèlement, la demande de logements reste élevée, en particulier dans les centres urbains. La croissance démographique, l'immigration et la rareté des réserves de terrains à bâtir continuent d'exercer une pression sur le marché du logement. Cela se reflète dans l'attrait toujours élevé de la classe d'actifs immobiliers ainsi que dans la hausse des valorisations des immeubles de rendement.

L'acquisition de projets de construction durables sur des sites privilégiés et bien desservis dans toute la Suisse constitue la base de la poursuite de notre croissance responsable. Cette approche crée non seulement une valeur ajoutée écologique et sociale, mais permet également de générer des rendements stables, de réduire la rotation des locataires et de maintenir de faibles coûts d'exploitation. La durabilité fait à cet égard partie intégrante de notre stratégie : les critères ESG sont systématiquement intégrés à chaque phase du processus de placement, de la planification à la

gestion à long terme en passant par la réalisation, sans perdre de vue la rentabilité. À la fin de l'exercice, le capital mis à disposition était entièrement investi dans treize ensembles résidentiels, comprenant quatre immeubles existants, un projet de construction en cours (emménagement en septembre 2026) ainsi que huit projets résidentiels à différents stades de développement. Grâce à la grande qualité des emplacements et à une offre de logements moderne, les premières locations ont permis d'obtenir des loyers conformes au marché, voire supérieurs à la moyenne.

À la date de clôture, la fondation affiche une fortune totale de CHF 186 mio et un rendement de placement de 4.40 %. Après l'achèvement des projets résidentiels en cours, la valeur du portefeuille atteindra environ CHF 350 mio. Notre stratégie a fait ses preuves ; nous poursuivons donc résolument la trajectoire de croissance engagée. Durant l'exercice en cours, une nouvelle augmentation de capital ainsi que des acquisitions supplémentaires sont prévues afin de développer le portefeuille de manière ciblée et de le stabiliser à long terme.

Au nom du conseil de fondation et de la direction, nous remercions tous les investisseurs pour le dialogue ouvert, la confiance témoignée et la collaboration constructive. Ensemble, nous façonnons un portefeuille immobilier pérenne et responsable, pour les générations d'aujourd'hui et de demain.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de notre rapport annuel 2025/2026.



Marco Uehlinger
Président du conseil de
fondation



Danilo Altieri
Directeur



POLITIQUE DE PLACEMENT ET PERFORMANCE

Politique de placement

La politique de placement de Vertina Fondation de placement vise à constituer à long terme un portefeuille d'immeubles résidentiels durable et de grande qualité en Suisse. L'accent est mis sur des projets de construction modernes dans des régions économiquement fortes ainsi que dans des agglomérations bien desservies.

Cette approche d'investissement clairement ciblée permet d'intégrer aussi bien les exigences écologiques que les besoins à long terme du marché à un stade précoce du développement des projets. Parallèlement, la part élevée de constructions neuves permet de piloter de manière ciblée la qualité du portefeuille et d'optimiser durablement la structure des revenus.

Les investissements sont sélectionnés selon des critères qualitatifs stricts. Outre l'emplacement, le concept d'utilisation et le potentiel de marché, les aspects liés à la durabilité, la qualité de la construction et la capacité locative à long terme jouent notamment un rôle central. L'objectif est de constituer un portefeuille robuste, générant des cash-flows stables et présentant une faible vulnérabilité aux risques structurels.

Vertina Fondation de placement suit à cet égard une approche d'investissement disciplinée et sélective. Les transactions opportunistes axées sur le court terme ne sont pas prioritaires. L'accent est au contraire mis sur le développement durable et la gestion des immeubles sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Performance

Au cours de l'exercice 2025/2026, Vertina Fondation de placement a réalisé une performance de 4.40 %. La performance a ainsi de nouveau progressé par rapport aux années précédentes (2023/2024 : 2.15 % ; 2024/2025 : 3.02 %) et a dépassé pour la première fois la fourchette cible définie de 3.00 % à 4.00 %.

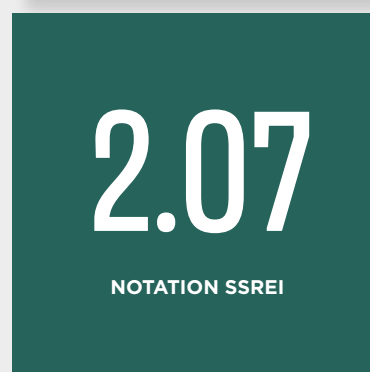
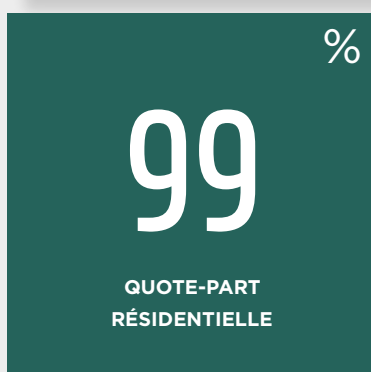
Cette évolution souligne la mise en œuvre rigoureuse de la stratégie de placement ainsi que le développement continu d'un portefeuille de grande qualité. L'amélioration continue du rendement s'explique notamment par la maturité croissante du portefeuille, les bons résultats locatifs et l'achèvement des projets conformément au calendrier.

Vertina Fondation de placement suit une approche d'évaluation prudente et renonce dans une large mesure aux gains de revalorisation à court terme résultant d'une baisse des taux d'actualisation. La performance repose au contraire principalement sur des revenus locatifs pérennes ainsi que sur des améliorations opérationnelles du portefeuille. Le taux d'actualisation appliqué à l'ensemble du portefeuille a été légèrement ajusté, de 2.50 % à 2.47 %.

Cette approche accroît la stabilité et la transparence du rendement publié, tout en réduisant la dépendance aux effets de valorisation induits par le marché.

L'objectif n'est donc pas de maximiser à court terme les effets de valorisation, mais d'accroître de manière continue et sur des bases solides le rendement du cash-flow et, partant, la performance à long terme. Combinée au développement ciblé du volume d'investissement, cette approche permet une croissance durable de la fondation de placement.

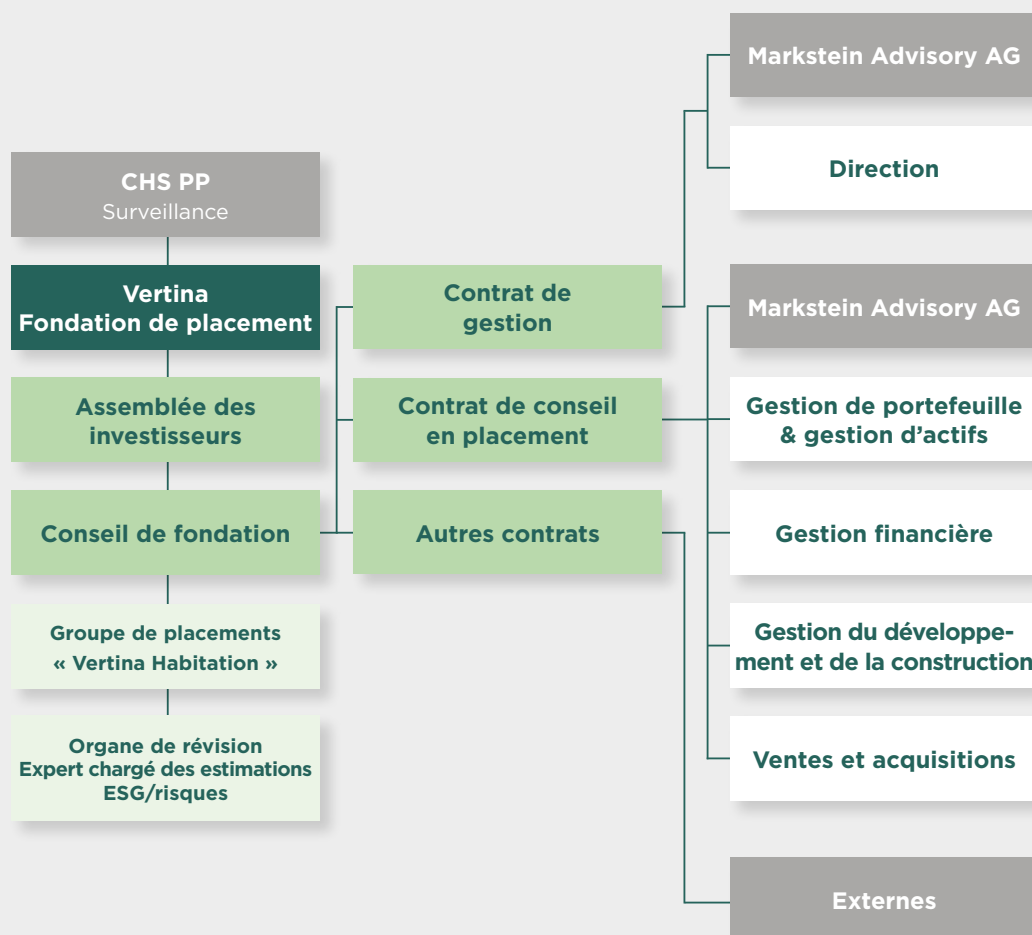
À long terme, l'objectif est de faire évoluer la performance de manière stable, tout en optimisant continuellement le profil risque/rendement grâce au développement d'un portefeuille immobilier durable de grande qualité.



CHIFFRES CLÉS

	Exercice 2025/2026	Exercice 2024/2025
Fortune totale	CHF 186'470'784	CHF 102'564'525
Fortune de placement	CHF 180'637'000	CHF 100'841'929
Fortune nette	CHF 184'363'459	CHF 95'307'993
Taux de perte sur loyer	2.07 %	2.45 %
Taux d'endettement	0.00 %	5.95 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	91.94 %	84.83 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.60 %	0.64 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.69 %	0.67 %
Rendement des fonds propres (ROE)	3.55 %	3.07 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4.26 %	3.03 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %	0.00 %
Rendement de placement	4.40 %	3.02 %

INFORMATIONS SUR LA FONDATION



Année de fondation	2022
Catégorie de placement	Immobilier axé sur l'habitation
Région	Suisse
Publications NAV	Trimestrielles
Exercice	Du 1 ^{er} avril au 31 mars
Politique de distribution	Thésaurisation, distribution possible à un stade ultérieur
N° de valeur	116503599
ISIN	CH1165035994
N° au registre du commerce	CHE-136.189.467
Affiliations	CAFP, SSREI, SSF, ASIP

CONSEIL DE FONDATION



Marco Uehlinger
Président
CEO du Groupe Markstein



Christoph Hammer
Membre
Administrateur de diverses sociétés



Felix Zimmermann
Membre
CFO de Tech Cluster Zug SA



René Müller
Membre
Directeur de KMP Architektur AG
Représentant des investisseurs

DIRECTION



Danilo Altieri
Directeur



Raffael Brunner
CFO/COO

RAPPORT DE GESTION

MARCHÉ IMMOBILIER ET FINANCIER

L'exercice 2025/2026 a été marqué par une nouvelle stabilisation de l'environnement économique, après des années précédentes caractérisées par un net retournement des taux d'intérêt et une incertitude accrue sur les marchés financiers. Avec l'assouplissement progressif de la politique monétaire et la baisse globale du niveau des taux d'intérêt, les conditions de financement se sont sensiblement améliorées au cours de l'exercice sous revue, même si les taux du marché des capitaux sont restés supérieurs à leur moyenne de long terme.

Il en a résulté une évolution contrastée du marché immobilier suisse. Alors que les biens à usage commercial ont continué de pâtir de changements structurels et d'une demande parfois modérée, le marché de l'immobilier résidentiel s'est une nouvelle fois montré extrêmement robuste. Les immeubles résidentiels modernes, conçus selon des critères de durabilité et situés dans des agglomérations urbaines bien desservies, sont notamment restés très recherchés.

Les moteurs structurels sont restés intacts au cours de l'exercice sous revue : une croissance démographique persistante, une urbanisation continue et une activité de construction neuve toujours limitée ont entraîné un excédent structurel de demande. Parallèlement, le durcissement des exigences réglementaires et la hausse des coûts de construction ont freiné l'expansion de l'offre.

Dans ce contexte, les taux de vacance du segment résidentiel sont restés faibles, tandis que les loyers ont continué d'augmenter, en particulier dans les régions économiquement fortes. Les projets de construction répondant à des normes élevées de durabilité ont ainsi enregistré des résultats locatifs supérieurs à la moyenne.

UNE STRATÉGIE DE DURABILITÉ CLAIRE CONVAINC LES INVESTISSEURS

Le marché des transactions immobilières s'est progressivement redynamisé au cours de l'exercice sous revue, tout en restant sélectif. Les investisseurs se sont davantage concentrés sur des immeubles de grande qualité, générant des cash-flows stables et reposant sur une stratégie de durabilité claire. Dans l'ensemble, le marché suisse de l'immobilier résidentiel a confirmé, durant l'exercice 2025/2026, sa résilience et son attrait pour les investisseurs institutionnels ayant un horizon de placement à long terme.

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LA FONDATION DE PLACEMENT

Augmentations de capital

Au cours de l'exercice 2025/2026, Vertina Fondation de placement a une nouvelle fois poursuivi avec succès sa stratégie de croissance. Comme les années précédentes, deux augmentations de capital ont été réalisées, permettant de recueillir des engagements de capital pour un montant total de CHF 84.3 mio. Le nombre d'investisseurs est passé de 19 à 47 au cours des douze derniers mois.

La demande toujours élevée des investisseurs souligne leur confiance dans l'orientation stratégique de la fondation ainsi que dans la qualité du portefeuille immobilier existant et prévu. Les fonds supplémentaires ont été entièrement investis comme prévu au cours de l'exercice dans des placements conformes à la stratégie.

QUALITÉ ET TRANSPARENCE PORTENT LEURS FRUITS

Développement du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier a continué de s'étoffer de manière ciblée au cours de l'exercice sous revue. L'acquisition d'immeubles à Zurich-Affoltern, Kloten (deux immeubles), Zurich-Wiedikon, Seon et Oberglatt a permis de renforcer encore la présence régionale et d'étoffer sensiblement le pipeline de projets de développement de grande qualité.

L'acquisition de six projets résidentiels supplémentaires porte la valeur de placement après achèvement à environ CHF 350 mio. Par rapport à la valeur de l'année précédente, qui s'élevait à environ CHF 156 mio, cela représente une hausse de 125 %. La NAV a progressé de 93 % sur la même période.

Le portefeuille continue de se distinguer par une part élevée de constructions neuves et par une orientation systématique vers des concepts résidentiels durables et efficaces sur le plan énergétique. Outre les gains issus du développement de projets, qui sont constamment intégrés au portefeuille résidentiel, l'achèvement de différents projets résidentiels accroît chaque année le rendement du cash-flow.

Développement de projets

Le développement du pipeline de projets a également constitué une priorité centrale au cours de l'exercice 2025/2026.

Avec l'achèvement de l'ensemble résidentiel « Lancia Verde » à Wallisellen, un projet majeur a été mené à bien et remis aux locataires alors qu'il était entièrement loué. La forte demande confirme l'attrait de logements modernes, conçus selon des critères de durabilité et bénéficiant d'une bonne desserte.

Le permis de construire a en outre été délivré pour le projet résidentiel « Havena » à Kloten, ce qui a permis de franchir une nouvelle étape importante dans le développement du projet.

Les projets « Oberi Niderwis » à Unterschenthal*, « Gardens » à Oberglatt et « Zürcherstrasse » à Schlieren sont actuellement en procédure d'autorisation. Les autorisations correspondantes sont attendues au cours de l'exercice 2026/2027.

Pour plusieurs projets, notamment à Zurich-Affoltern, Zurich-Wiedikon, Kloten et Bachenbülach, le dépôt de la demande de permis de construire est prévu au cours de l'exercice 2026/2027.

Le projet résidentiel « Brisenweg » à Seon est actuellement en construction et son achèvement est prévu au 1^{er} septembre 2026.

* Permis de construire obtenu en avril 2026

Durabilité

La durabilité fait partie intégrante de la stratégie de placement de Vertina Fondation de placement et est systématiquement intégrée à toutes les phases du processus de placement.

Au cours de l'exercice sous revue, les processus existants de collecte, de pilotage et de développement des indicateurs ESG pertinents ont encore été renforcés. La fondation s'appuie notamment sur les standards du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) ainsi que sur les indicateurs environnementaux selon REIDA. Les indicateurs correspondants pour l'exercice 2025/2026 sont publiés dans le présent rapport et attestent la grande qualité ainsi que l'orientation durable du portefeuille.

Perspectives

Vertina Fondation de placement reste confiante quant à l'évolution du marché suisse de l'immobilier résidentiel. Les facteurs structurels de la demande restent intacts et laissent présager une demande de logements qui devrait rester élevée, en particulier dans le segment des constructions neuves modernes, conçues selon des critères de durabilité et bénéficiant d'une bonne desserte.

Dans un contexte de stabilisation des taux d'intérêt, les conditions de financement devraient continuer à s'améliorer progressivement. Même si le niveau des taux devrait rester supérieur à sa moyenne de long terme, la meilleure visibilité en matière de planification devrait avoir un effet favorable tant pour les investisseurs que pour le développement de projets.

Sur le marché de l'immobilier résidentiel, les taux de vacance devraient rester faibles, voire continuer de diminuer dans certaines régions. Parallèlement, les loyers devraient continuer d'augmenter, en particulier dans les centres urbains et les agglomérations économiquement fortes où l'offre de constructions neuves est limitée.

Du côté des valorisations, une stabilisation croissante se dessine après les ajustements des années précédentes. Combinée à la solide évolution des revenus dans le segment résidentiel, cette situation offre à moyen terme un nouveau potentiel de hausse modérée des valeurs, notamment pour les immeubles de grande qualité clairement positionnés en matière de durabilité.

Vertina Fondation de placement est bien positionnée pour tirer activement parti de ces conditions-cadres. Sur la base du pipeline de projets existant et des opportunités d'investissement identifiées, la croissance du groupe de placements doit se poursuivre de manière ciblée au cours des prochaines années.

La réalisation de nouvelles augmentations de capital reste un élément central de la stratégie de croissance afin de répondre à la demande des investisseurs actuels et nouveaux et de lever des capitaux supplémentaires. Les fonds levés continueront d'être investis de manière disciplinée et sélective dans des immeubles résidentiels de grande qualité.

Parallèlement, l'accent est clairement mis sur l'acquisition ciblée d'immeubles et de projets de développement dans les régions économiquement fortes de Suisse. Les emplacements offrant de solides perspectives de demande à long terme ainsi que les projets répondant à des normes ESG élevées sont notamment privilégiés.

La combinaison d'une croissance prévisible grâce aux augmentations de capital, d'un pipeline de projets bien fourni et d'une stratégie d'investissement mise en œuvre de manière rigoureuse constitue une base solide pour permettre à la fondation de placement de poursuivre son développement avec succès.

RAPPORT FINANCIER

Capital

Malgré un environnement de marché toujours exigeant, Vertina Fondation de placement a nettement accéléré sa croissance au cours de l'exercice 2025/2026. Dans le cadre de deux émissions, des engagements de capital à hauteur de CHF 84.3 mio ont été obtenus. La base d'investisseurs s'est élargie de 28 institutions de prévoyance suisses, ce qui souligne la confiance dans l'orientation stratégique de la fondation. Grâce à l'appel intégral du capital à la date de clôture, la dette hypothécaire indexée sur le SARON a pu être entièrement remboursée. Le taux d'endettement s'établit ainsi à 0.0 % au 31 mars 2026. Une augmentation de capital est prévue de mai à juillet 2026 afin de lever des capitaux supplémentaires pour financer les projets existants et en acquérir de nouveaux.

Présentation des comptes et comptabilité

La présentation des comptes et la comptabilité sont établies conformément aux dispositions de l'art. 38 OFP et de l'art. 47 OPP 2. La présentation du compte de fortune et du compte de résultat est conforme à la structure minimale de la CAF. Les comptes annuels sont soumis à la recommandation Swiss GAAP RPC 26, appliquée par analogie.

Une comptabilité séparée est tenue pour le groupe de placements Vertina Habitation et pour la fortune de base. Les actifs sont en principe comptabilisés à la valeur de marché. Si celle-ci ne peut pas être déterminée de manière fiable, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou de revient (« at cost »).

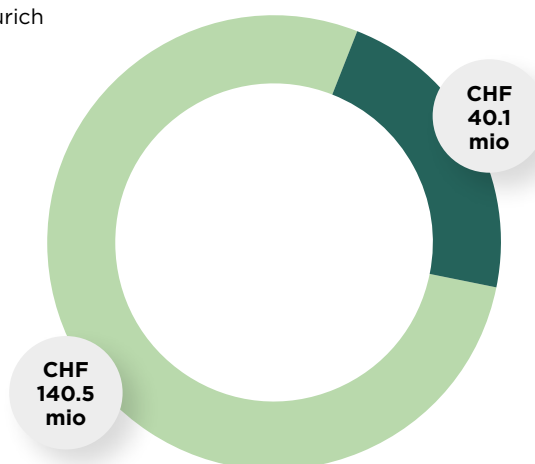
Évaluation

Les immeubles sont évalués chaque année par des experts externes chargés des estimations selon la méthode Discounted Cash Flow (DCF). La valeur actuelle d'un immeuble est calculée sur la base des recettes et dépenses futures attendues (cash-flows), puis actualisée à la date d'évaluation. Le taux d'actualisation est fixé individuellement pour chaque immeuble en fonction de l'emplacement, du risque et de la qualité de l'immeuble. Les constructions en

cours sont évaluées à la valeur de marché en appliquant par analogie l'art. 86 OPC-FINMA. Si une détermination fiable n'est pas encore possible, elles sont évaluées au coût d'acquisition ou de revient.

VALEUR DE MARCHÉ DES IMMEUBLES PAR RÉGION PROJETS INCLUS

- Argovie
- Zurich



Compte de fortune

Avec l'achèvement du projet de construction de la Speerstrasse à Wallisellen, un troisième projet a déjà pu être mené à bien et intégré au portefeuille existant. Les autres projets ont eux aussi enregistré des progrès encourageants, permettant à la fondation de placement de poursuivre sa croissance conformément à sa stratégie durant l'exercice sous revue. Les apports de capitaux des investisseurs ont été utilisés pour maintenir le taux d'endettement à un niveau constamment faible. Au 31 mars 2026, le portefeuille de Vertina Fondation de placement comprend quatre ensembles résidentiels existants ainsi que neuf projets de développement, dont six projets de construction de remplacement. L'estimation réalisée par l'expert indépendant chargé des estimations a fait ressortir

tir une valeur vénale de CHF 180.6 mio, dont CHF 48.0 mio pour les projets de développement et CHF 132.7 mio pour les immeubles existants ou voués à la démolition. Les engagements d'impôts différés sont calculés pour chaque immeuble conformément à la législation cantonale applicable et s'élèvent à environ KCHF 1'580, sur la base d'une durée de détention minimale de 20 ans.

La fortune nette a progressé de CHF 95.3 mio à CHF 184.4 mio au cours de la période sous revue, soit une hausse d'environ 93 %. Il en résulte une valeur d'inventaire par droit de CHF 1'115.70.

Compte de résultat

Le revenu immobilier comprend les revenus locatifs après déduction des pertes liées à la vacance, des remises de loyers et des pertes sur loyers. Avec l'augmentation du nombre d'ensembles résidentiels, les revenus locatifs nets ont atteint KCHF 3'140 au cours du quatrième exercice (période précédente : KCHF 1'948). Le taux de perte sur loyer s'établit à 2.07 % (exercice précédent : 2.45 %) et résulte principalement des places de stationnement vacantes dans les immeubles d'Oftringen. Il convient de souligner que toutes les constructions neuves sont entièrement louées et affichent donc un taux de perte sur loyer de 0.00 %.

L'entretien des immeubles comprend les charges ordinaires récurrentes telles que la remise en état des logements lors d'un changement de locataire, le remplacement d'appareils et les réparations courantes. Au cours de l'exercice, des frais d'entretien de KCHF 160 ont été comptabilisés et directement imputés au compte de résultat, car ils n'augmentent pas la valeur des immeubles.

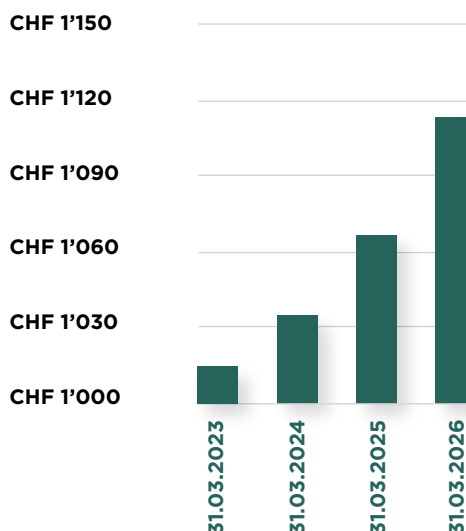
Le niveau d'endettement, resté faible, ainsi que le bas niveau des taux d'intérêt se traduisent par de faibles coûts de financement externe, à hauteur de KCHF 132. À moyen terme, un taux d'avance compris entre 15 et 20 % est visé. Pour les projets de développement et les rénovations, un intérêt intercalaire calculé

a été activé au bilan, générant un produit divers de KCHF 125 dans le compte de résultat. Des rentes de droit de superficie à hauteur de KCHF 171 pour l'immeuble d'Oftringen ont en outre été comptabilisées comme charges de financement.

L'assouplissement de la politique monétaire consécutif à l'abaissement du taux directeur de la BNS à 0.0 % en juin 2025 a stabilisé le marché immobilier, en particulier dans les emplacements attrayants. La réévaluation du portefeuille immobilier selon la méthode DCF a généré un gain en capital non réalisé de KCHF 2'046 après déduction des impôts différés.

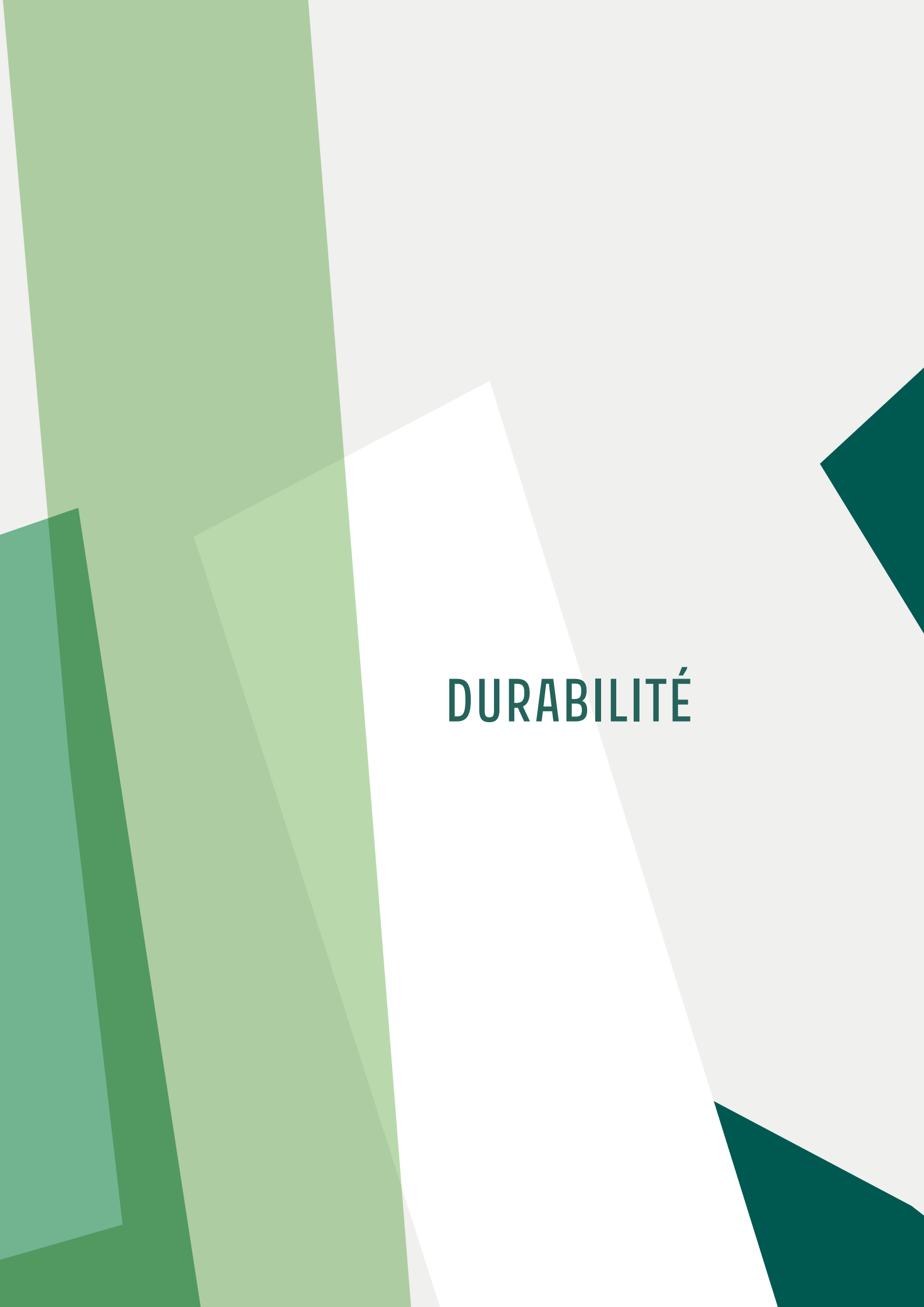
Au cours du quatrième exercice de la fondation de placement, un résultat total de KCHF 6'326 a été réalisé (période précédente : KCHF 2'679). Au cours de la période précédente, un rendement de placement de 3.02 % avait permis d'atteindre pour la première fois la fourchette cible définie. Au cours de l'exercice 2025/2026, le rendement de placement a de nouveau nettement progressé pour s'établir à 4.40 %, un niveau réjouissant.

ÉVOLUTION DE LA NAV







The background features a series of overlapping, angular geometric shapes. On the left side, there are several shades of green, ranging from a light, pale green to a deep, dark forest green. These shapes are layered, creating a sense of depth. On the right side, there are white and light gray angular shapes that also overlap, creating a clean, modern aesthetic. The overall composition is minimalist and contemporary.

DURABILITÉ

NOTRE VISION

Nous exploitons nos immeubles exclusivement avec des énergies renouvelables et atteignons ainsi la neutralité CO₂.

Nous proposons à nos locataires des logements attrayants et adaptés aux besoins futurs.

Nous investissons avec clairvoyance et optimisons la chaîne de valeur de nos immeubles.

Stratégie

La durabilité est un élément central de la stratégie de placement de Vertina Fondation de placement et constitue le fondement d'un développement stable et pérenne du portefeuille immobilier. L'accent est notamment mis sur des investissements ciblés dans des constructions neuves modernes et efficaces sur le plan énergétique, qui tiennent compte des exigences écologiques et réglementaires croissantes dès les phases de planification et de réalisation.

Cette approche résolument axée sur les constructions neuves garantit que les critères écologiques peuvent non seulement être respectés, mais aussi activement intégrés à la conception. Parallèlement, cette approche contribue à réduire les risques à long terme et à préserver durablement l'attrait des immeubles pour les locataires et les investisseurs.

Le pilotage et la mesure de la performance en matière de durabilité s'appuient sur des normes sectorielles reconnues. Le présent rapport publie les indicateurs pertinents selon le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) ainsi que les indicateurs environnementaux selon REIDA. Ils permettent une évaluation transparente et comparable de la qualité écologique du portefeuille. Une trajectoire de réduction est en outre présentée ; elle montre que Vertina Fondation de placement satisfait déjà dans une large mesure aux objectifs de la Confédération en matière de politique énergétique et climatique à l'horizon 2050. Font exception certains immeubles existants qui doivent être remplacés par des constructions neuves au cours des 24 prochains mois et être ainsi, eux aussi, intégrés à une stratégie globale durable.

Les explications ci-après donnent un aperçu des indicateurs de durabilité actuels ainsi que du développement prévu du portefeuille au regard des objectifs écologiques.



ENVIRONNEMENT

Compatibilité avec la stratégie net zéro

L'exploitation des immeubles repose exclusivement sur l'utilisation de sources d'énergie renouvelables. Chaque immeuble dispose d'une installation photovoltaïque et bénéficie d'un concept d'électromobilité. L'emploi de matériaux écologiques est exigé.

Exploitation et monitoring efficaces

Les immeubles sont réalisés, de l'enveloppe à la technique du bâtiment, conformément aux exigences les plus récentes (isolation, ventilation, protection thermique, etc.). Des instruments de mesure sont utilisés à des fins de sensibilisation, d'optimisation et de réduction de la consommation d'énergie et d'eau ainsi que de la production de déchets.

Aménagement des abords adapté au climat

Afin de favoriser la biodiversité, les abords sont aménagés de manière naturelle, avec des plantations adaptées au climat. Pour un aménagement attractif et durable des espaces extérieurs, un concept de plantations privilégiant des variétés peu gourmandes en ressources est élaboré.



SOCIÉTÉ

Une architecture attrayante et mûrement réfléchie

Les immeubles se distinguent par une architecture d'une qualité globalement supérieure à la moyenne sur le plan de l'esthétique, de l'adéquation des espaces aux besoins et de la conception des plans. L'intégration des espaces extérieurs et des abords est un élément important.

Climat intérieur sain et confort

L'emploi de matériaux exempts de substances nocives et de solvants, l'utilisation optimale de la lumière du jour, la réduction du bruit par

une bonne protection phonique et la ventilation contrôlée des logements accroissent le bien-être des résidents.

Desserte et infrastructure attrayantes

La qualité de l'emplacement des immeubles, notamment leur bonne desserte par les transports publics et leur bonne accessibilité en transport individuel motorisé, accroît leur attrait pour les résidents. Le confort d'habitation et de vie est notamment accru par l'emploi de matériaux écologiques et l'installation de bornes de recharge pour l'électromobilité.



ÉCONOMIE

Structure de propriété claire

La propriété exclusive d'un immeuble est un gage d'indépendance économique et structurelle. La propriété par étages est donc exclue, tandis qu'une copropriété d'espaces communs à l'extérieur ou dans les garages souterrains est possible dans les grands complexes.

Qualité du bâti

L'emploi de matériaux résistants et nécessitant peu d'entretien permet de réduire les frais de maintenance. La conception de l'enveloppe des bâtiments au moyen de façades compactes fait l'objet d'une analyse critique pour chaque immeuble et est comparée à des solutions plus pérennes.

Rendement durable

Les faibles frais de maintenance, une structure de bâtiment efficace, un niveau d'aménagement attrayant, la qualité de la macrosituation et de la microsituation ainsi qu'un concept contemporain de matériaux et de couleurs se traduisent par des locataires satisfaits, une moindre rotation des locataires et des taux de vacance plus faibles.



MONITORAGE

Tous les immeubles font l'objet d'un monitoring énergétique et environnemental approfondi. Ils sont équipés de points de mesure définis permettant de relever les consommations, d'assurer la mise en réseau et de transmettre les données de mesure relatives à l'énergie et à l'eau. Grâce à ces systèmes, différents indicateurs sont déterminés pour chaque immeuble, objet locatif et habitant ; ils peuvent être mis à disposition en temps réel. Ces données permettent d'identifier des potentiels d'optimisation et de définir, sur cette base, une stratégie d'optimisation propre à chaque immeuble, tenant compte des coûts du cycle de vie ainsi que de la faisabilité technique et économique, afin d'améliorer l'efficacité du bâtiment et de réduire les consommations. Les données ainsi générées sont mises à la disposition des habitants en toute transparence. Ils disposent ainsi d'un outil leur permettant d'optimiser durablement leur consommation personnelle d'énergie.

STANDARDS ET BENCHMARKS

Nous faisons évaluer notre stratégie de durabilité et sa mise en œuvre par des spécialistes externes. Nous certifions nos constructions neuves selon le SNBS (Standard Construction Durable Suisse) et ne renonçons à une certification du bâtiment que dans des cas exceptionnels dûment justifiés. Le SNBS a été lancé en 2013 à l'initiative de l'économie et des pouvoirs publics. Il découle de la Stratégie pour le développement durable 2023 du Conseil fédéral et permet de prendre pleinement en compte les besoins de la société, de l'économie et de l'environnement dans la planification, la construction et l'exploitation.

Vertina est membre depuis l'été 2023 du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), qui a été développé pour évaluer la durabilité du parc immobilier suisse. Le SSREI vise à aider les propriétaires d'actifs immobiliers à aligner leur portefeuille immobilier sur des exigences de durabilité plus strictes et à en garantir ainsi la valeur à long terme.

Le SSREI évalue la durabilité des portefeuilles immobiliers au moyen de 36 indicateurs relevant des domaines de la société, de l'économie et de l'environnement. Le résultat de cette évaluation peut être comparé à celui de l'ensemble du groupe de pairs afin d'évaluer la performance du portefeuille. Les différentes valeurs permettent également d'identifier des potentiels d'optimisation pour l'exploitation future de chaque immeuble.

SSREI – SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX

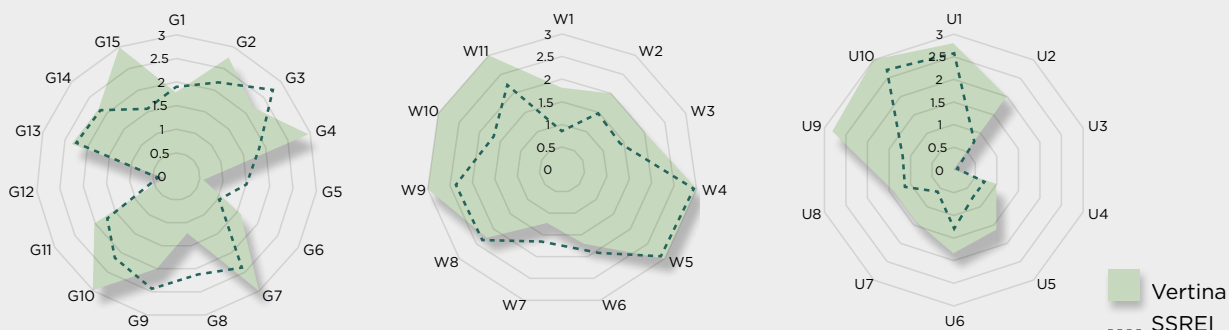
31 mars 2026

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Surface utile principale (SUP)
Vertina Fondation de placement	2	5 372 m ²

Notation	Portefeuille	SSREI
	2.07	1.73
Habitation	2.07	1.73
Bureau	-	1.71
Commerce de détail	-	1.66
Formation	-	1.55
Santé	-	1.78
Industrie	-	-

Indicateurs

Analyse des 36 indicateurs d'évaluation et comparaison avec le benchmark par domaine :



Société

	Vertina	SSREI
G1 Urbanisme et architecture	1.80	1.87
G2 Densité d'utilisation	2.80	2.17
G3 Services de base et lieux de rencontre publics	2.20	2.74
G4 Accessibilité	3.00	1.87
G5 Contacts sociaux à l'intérieur	0.59	1.51
G6 Contacts sociaux à l'extérieur	1.61	1.06
G7 Sécurité subjective	3.00	2.41
G8 Flexibilité et variabilité d'affectation	1.20	2.17
G9 Qualité d'usage	2.00	2.45
G10 Lumière naturelle	3.00	2.20
G11 Protection contre le bruit	2.00	1.70
G12 Concept de ventilation	0.20	0.42
G13 Radon	2.20	2.24
G14 Protection thermique en été	2.20	2.12
G15 Enveloppe du bâtiment	3.00	1.53
Moyenne	2.05	1.90

Économie

	Vertina	SSREI
W1 Coûts d'exploitation et réparation	1.80	0.84
W2 Maintien de la valeur / entretien	2.00	1.58
W3 Conditions d'entretien et de déconstruction	2.00	1.45
W4 Propriété et droits	3.00	2.99
W5 Sites contaminés	3.00	2.92
W6 Dangers naturels	1.67	1.82
W7 Potentiel d'énergies renouvelables	1.20	1.60
W8 Connexion aux transports publics	2.20	2.26
W9 Accès à la parcelle et au bâtiment	3.00	2.33
W10 Niveau des loyers	3.00	1.70
W11 Taux de vacance / niveau d'occupation	3.00	2.31
Moyenne	2.35	1.98

Environnement

	Vertina	SSREI
U1 Quantité de matériaux du gros œuvre	2.80	2.53
U2 Production de chaleur en exploitation	2.00	0.82
U3 Qualité des matériaux du gros œuvre	0.00	0.07
U4 Qualité des matériaux des aménagements	1.00	0.74
U5 Besoin en chaleur	1.61	0.74
U6 Tri des déchets	1.80	1.34
U7 Offre de places de stationnement pour voitures et vélos	1.39	0.58
U8 Biodiversité	1.39	1.16
U9 Imperméabilisation des sols	2.80	1.24
U10 Utilisation	3.00	2.68
Moyenne	1.78	1.19

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Méthodologie

Le calcul des indicateurs environnementaux suit les recommandations de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) ainsi que les « Bases méthodologiques 2024 pour le calcul des indicateurs » de la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

Base de calcul

Le calcul a pris en compte tous les immeubles qui, à la fin de l'exercice sous revue, appartenaient au groupe de placements de Vertina et pour lesquels le propriétaire contrôlait les achats généraux d'électricité et d'énergie thermique (scopes 1 et 2). Les terrains à bâtir et les projets de construction ont été exclus du périmètre de calcul.

Les consommations effectives ont été relevées à partir des décomptes énergétiques et soumises à un contrôle de plausibilité. La surface de référence énergétique (SRE) a été utilisée comme surface de référence pour le calcul des indicateurs environnementaux. La SRE a été calculée sur la base de la surface locative et des facteurs de conversion publiés par REIDA dans les « Bases méthodologiques 2024 pour le calcul des indicateurs ».

Données de consommation énergétique

Afin d'assurer la couverture de données la plus large possible au moment de l'établissement du rapport, la période de données a été décalée de trois mois par rapport à l'exercice fiscal et couvre ainsi la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Cette approche est conforme à la méthodologie de REIDA et donc également aux recommandations de la CAFP.

Lorsque les données de consommation n'étaient pas disponibles pour l'ensemble de la période de référence, elles ont été complétées par extrapolation sur 12 mois. En l'absence totale de données de consommation, une estimation de la consommation énergétique a été établie à l'aide des valeurs de référence publiées par REIDA. Les lacunes dans les données de consomma-

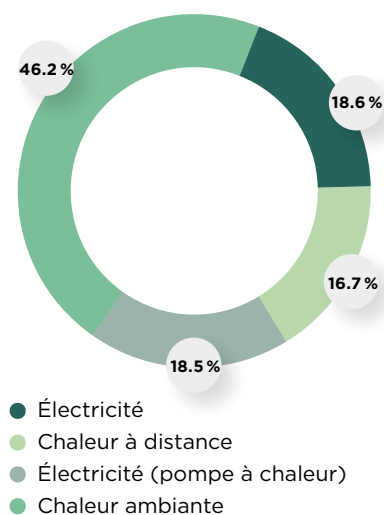
tion d'électricité et d'eau ont été interpolées linéairement. Les lacunes dans les données de consommation de chaleur ont été extrapolées pour la période sous revue sur la base de la différence de température cumulée (DTC), avec une température de base de 17° C.

Conformément à la méthodologie de REIDA, la consommation de chaleur pour le chauffage a été corrigée en fonction du climat afin de tenir compte des variations des conditions météorologiques. La méthode DTC (différences de température cumulées) selon SIA 380:2022 a été utilisée à cet effet. L'année de référence pour la correction climatique est le Design Reference Year (DRY), basé sur la moyenne des températures moyennes journalières de l'air entre 2010 et 2019.

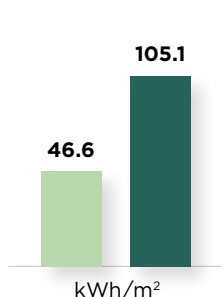
Émissions de CO₂

Pour déterminer les émissions de CO₂, les facteurs d'émission du « REIDA Report – Facteurs d'émission de gaz à effet de serre (version du 1^{er} avril 2025) » ont été utilisés selon l'approche « location-based ». Ces facteurs reposent sur les données de l'étude Intep « Facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment ».

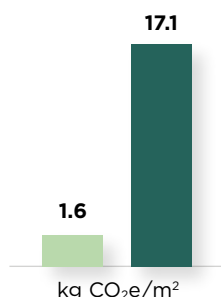
MIX ÉNERGÉTIQUE CONSTRUCTION NEUVE



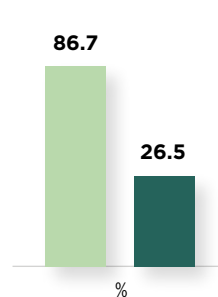
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE*



INTENSITÉ CO₂



PART D'ÉNERGIE RENOUVELABLE



* Hors chaleur ambiante

● CAFP Logement
● Vertina Habitation

	Unité	Total ¹	Construc- tion neuve ²	Développe- ment ³	Benchmark CAFP Logement ⁴
Caractéristiques du portefeuille					
Nombre d'immeubles		4	3	1	
Surface de référence énergétique	m²	11 135	9 429	1 707	
Taux de couverture	%	100.0	100.0	100.0	90.0
Indicateurs énergétiques					
Consommation énergétique	MWh	1 078	816	262	
Intensité énergétique	kWh/m²	96.8	86.5	153.4	105.1
Intensité énergétique (hors chaleur ambiante)	kWh/m²	62.9	46.6	153.4	105.1
Part d'énergie renouvelable	%	66.6	86.7	3.8	26.5
Indicateurs d'émissions de gaz à effet de serre					
Émissions de CO ₂ scopes 1 + 2	t CO ₂ e	78	15	63	
Intensité des émissions de CO ₂ scopes 1 + 2	kg CO ₂ e/m²	7.0	1.6	36.8	17.1
Intensité des émissions de CO ₂ scope 1	kg CO ₂ e/m²	5.6	0.0	36.7	
Intensité des émissions de CO ₂ scope 2	kg CO ₂ e/m²	1.4	1.6	0.1	
Indicateurs relatifs à l'eau					
Consommation d'eau	m³	10 265	7 874	2 391	
Intensité de la consommation d'eau	m³/m²	0.9	0.8	1.4	1.2
Part de la consommation énergétique calculée (non incluse dans le reporting)	%	11.0	14.6	0.0	

Immeubles pris en compte :

¹ • Bachenbülach, Bächliwis
• Bachenbülach, Felivita
• Oftringen, Unterfeldstrasse
• Zurich, Allmannstrasse

² • Bachenbülach, Felivita
• Oftringen, Unterfeldstrasse
• Zurich, Allmannstrasse

³ • Bachenbülach, Bächliwis

⁴ Valeurs de référence d'Alphaprop.
Les valeurs de référence sont calculées sous forme de moyennes pondérées à partir des rapports de durabilité actuels disponibles pour les produits de placement sous-jacents.

CORPORATE GOVERNANCE

But de la fondation

Vertina Fondation de placement est une institution au service de la prévoyance professionnelle dont le but est le placement et la gestion collectifs des avoirs de prévoyance. Pour atteindre cet objectif, la fondation peut prendre des participations dans des sociétés dont le but consiste à gérer des placements immobiliers.

Structure de la fondation

Vertina Fondation de placement est une fondation de placement axée sur la croissance, qui constitue un portefeuille d'immeubles résidentiels durablement rentables et les conserve à long terme. Afin d'atteindre l'objectif d'investissement immobilier à moyen terme de CHF 500 mio, aucune distribution n'est effectuée. Les excédents de revenus sont ainsi intégralement réinvestis dans les projets de développement.

Depuis la création de Vertina Fondation de placement, les tâches relevant de la direction générale ainsi que de l'Asset Management et de la gestion de portefeuille sont déléguées à Markstein Advisory AG. Cette dernière emploie à cet effet quatre collaborateurs : le directeur, le responsable des finances, l'Asset Manager et le responsable des relations avec les investisseurs. La gestion technique et administrative des immeubles est assurée par des sociétés de gérance régionales.

À la fin de l'exercice, le cercle des investisseurs comprend 47 institutions de prévoyance exonérées d'impôt domiciliées en Suisse ainsi que des institutions de droit privé ou public exonérées d'impôt au service de la prévoyance professionnelle. La part la plus élevée détenue par un investisseur dans les fonds propres s'élève à 13.2 %.

Vertina Fondation de placement a son siège à Baden (AG).

Numéro IDE : CHE-136.189.467

Conseil de fondation

Le conseil de fondation se compose exclusivement de membres non exécutifs. Le conseil de fondation se réunit en règle générale quatre à cinq fois par an en séance ordinaire ainsi que, si nécessaire, lors de séances extraordinaires convoquées à court terme. Les décisions peuvent également être prises par voie de circulation. Toutes les décisions du conseil de fondation sont prises conjointement par l'ensemble des membres ; le règlement d'organisation et de gestion exige la majorité des voix des membres présents. En cas d'égalité des voix, le président dispose d'une voix prépondérante. La direction participe habituellement aux séances du conseil de fondation et prépare les affaires. Les comités et commissions seront constitués ultérieurement.

Le conseil de fondation se constitue lui-même et le mandat de ses membres est d'un an. Les réélections sont admises et aucun nombre maximal de mandats n'est fixé.

Répartition des compétences

Outre les tâches légalement intransmissibles, le conseil de fondation dispose des principales compétences intransmissibles suivantes :

- direction stratégique de la fondation
- définition des objectifs et de la structure organisationnelle
- nomination de la direction, y compris la définition de ses compétences
- mise en place de comités, organes spécialisés ou commissions
- décision concernant la création, le repositionnement, la fusion ou la dissolution de groupes de placements
- définition des principes applicables à l'émission et au rachat de droits
- approbation des directives de placement des groupes de placements ainsi que des prospectus complétant les directives de placement (placement de la fortune de placement)

Rémunérations

Conseil de fondation

Publication des rémunérations conformément à l'art. 84b CC : la rémunération totale versée au conseil de fondation de Vertina Fondation de placement s'élève à CHF 60'928 pour l'exercice 2025/2026 (y compris indemnités de séance, frais et cotisations aux assurances sociales).

Direction

Vertina Fondation de placement confie à Markstein Advisory AG, Baden, l'ensemble de la direction opérationnelle de la fondation. Cela comprend la mise en œuvre de la stratégie, les relations avec les investisseurs, les transactions immobilières, l'identification de projets de rénovation et de construction, la gestion des affaires financières ainsi que la supervision des gérances immobilières administratives et techniques. La rémunération de Markstein Advisory AG se compose comme suit :

- commission de gestion annuelle :
0.3 % de la fortune totale
(CHF 357'834)
- commission d'achat :
1.0-2.0 % du prix d'achat
- commission de vente :
1.0-2.0 % du prix de vente
- commission de construction –
constructions neuves :
1.5-3.0 % du montant de l'investissement
- commission de construction –
rénovations :
1.5-3.0 % du montant de l'investissement

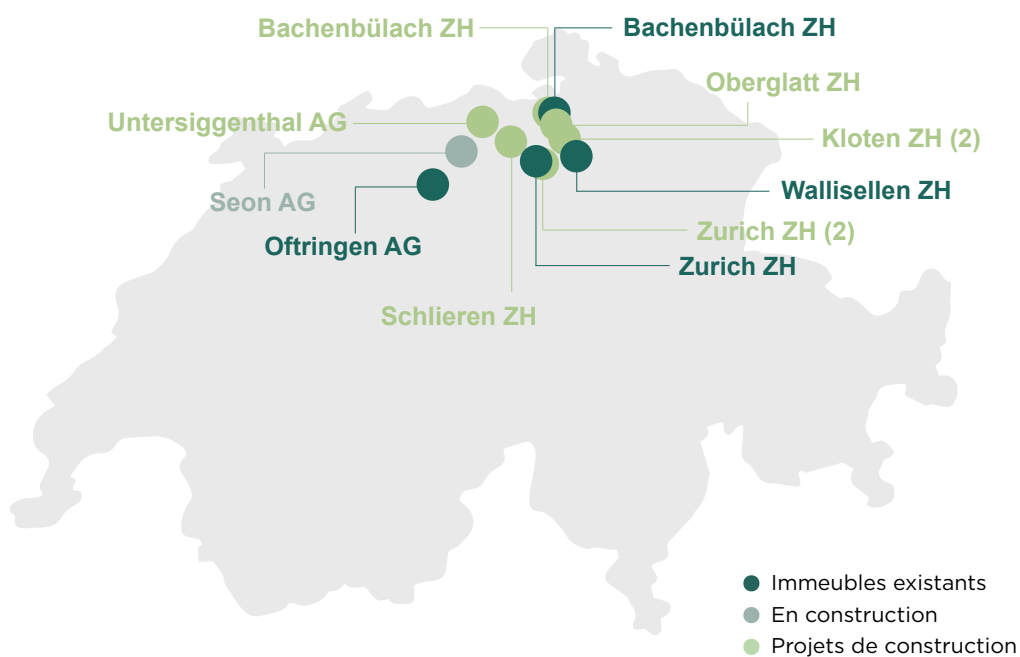
Gestion des risques

Dans le cadre de son devoir de surveillance de la fondation, le conseil de fondation a chargé la direction d'effectuer au moins une fois par an une analyse des risques. Celle-ci comprend l'identification des risques susceptibles d'avoir des conséquences financières, leur analyse et leur évaluation systématiques, ainsi que la définition des modalités de gestion des risques pertinents pour Vertina Fondation de placement. La gestion des risques au sein de la fondation de placement fait l'objet de rapports réguliers.



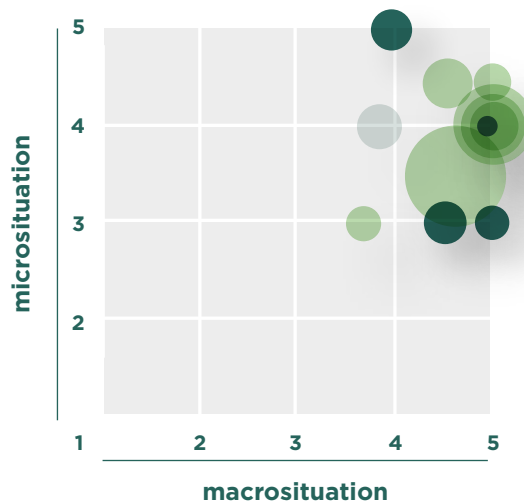
PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SITES DU PORTEFEUILLE EN SUISSE



MATRICE MICROSITUATION/ MACROSITUATION

Micro	3.9
Macro	4.5

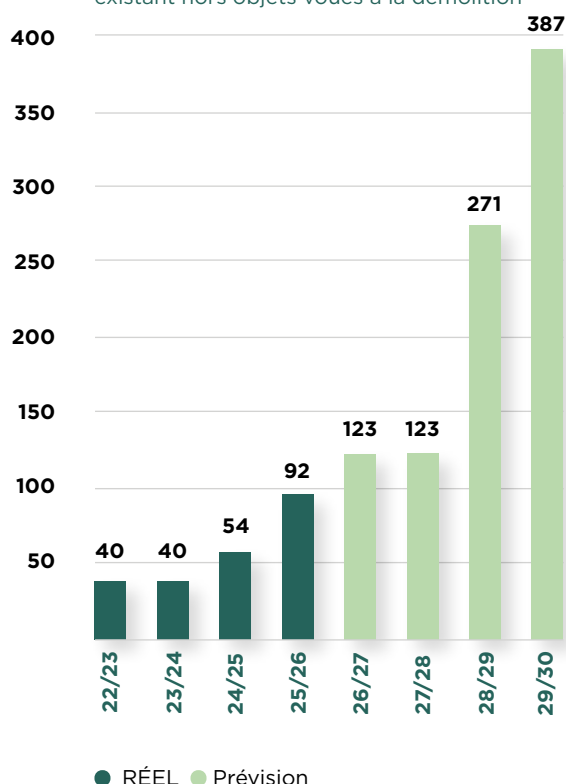


Source : Wüest Partner

DÉVELOPPEMENT

NOMBRE DE LOGEMENTS

Portefeuille immobilier et de développement existant hors objets voués à la démolition



Croissance du portefeuille de constructions neuves

Le graphique ci-dessus montre l'évolution du nombre de logements dans le portefeuille immobilier existant de Vertina Fondation de placement.

À partir de 92 logements en 2025, une croissance continue est attendue sur la base des projets existants. Pour 2026 et 2027, le portefeuille devrait compter environ 123 logements chaque année.

À partir de 2028, une nette accélération de la croissance est attendue, notamment grâce à la réalisation de plusieurs projets de développement de plus grande envergure. L'objectif est d'atteindre environ 387 logements d'ici 2029.

Hausse du revenu locatif

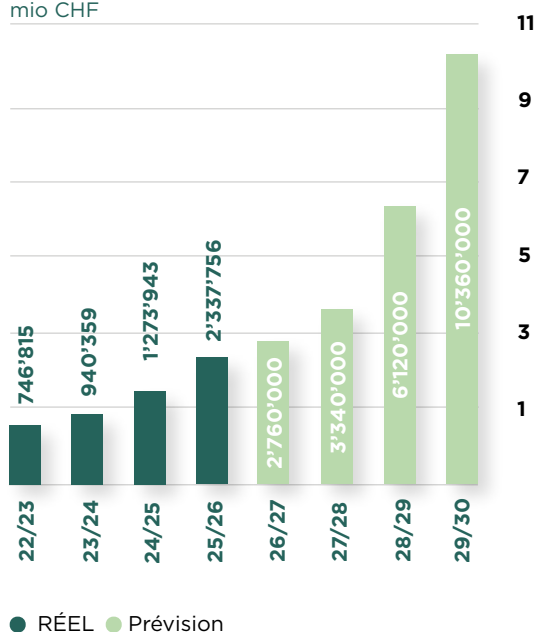
Au cours des quatre prochaines années, le revenu locatif issu uniquement des projets de développement existants devrait augmenter d'environ 344 %. Cette forte hausse s'explique par le stade déjà très avancé des projets de développement. L'achèvement de ces projets résidentiels renforce le cash-flow et constitue ainsi une base solide pour une performance durablement attrayante.

Les valeurs présentées n'incluent pas les acquisitions supplémentaires prévues. De nouvelles acquisitions ciblées d'immeubles et de projets de développement offrent un potentiel supplémentaire pour accélérer encore cette évolution.

Cette évolution souligne la grande visibilité du pipeline de projets ainsi que la mise en œuvre rigoureuse de la stratégie de croissance. Une part importante de la croissance future repose sur des projets de développement existants.

REVENU LOCATIF

Portefeuille immobilier et de développement existant hors objets voués à la démolition, en mio CHF







BACHENBÜLACH^{ZH}

OBERGLATTERSTRASSE 3, 5

DONNÉES DU PROJET

Existant

Année de construction :	2025
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	26
Certification :	Minergie, SNBS en cours
Valeur de marché :	CHF 23'300'000



ZURICH^{ZH}

ALLMANNSTRASSE 55

DONNÉES DU PROJET

Existant

Année de construction :	2024
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	14
Certification :	Minergie, zéro CO ₂ en exploitation
Valeur de marché :	CHF 18'840'000



WALLISELEN ZH

SPEERSTRASSE 5

DONNÉES DU PROJET

Existant

Année de construction :	2025
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	12
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché :	CHF 10'220'000



OFTRINGEN AG

UNTERFELDSTRASSE 3, 4, 5, 6, 8

DONNÉES DU PROJET

Existant

Année de construction :	2018
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	40
Certification :	Néant
Valeur de marché :	CHF 23'100'000



BACHENBÜLACH^{ZH}

BÄCHLIWIS 1/HINTERROOS 4

Vertina développe le site « Bächliwis » conjointement avec la caisse de pension Vetropack. La fondation de placement détient trois des cinq immeubles, qui comptent actuellement 24 logements locatifs et continuent de générer des revenus jusqu'à la réalisation du projet.

Sur la base du concours d'études mené au premier semestre 2024, le projet de Galli Rudolf Architekten AG, Zurich, a été retenu pour la suite de l'étude. Le choix s'est notamment porté sur ce projet en raison de la combinaison convaincante d'une utilisation efficace des surfaces et d'espaces extérieurs spacieux et de grande qualité. La construction d'environ 30 logements locatifs est prévue sur les parcelles de Vertina Fondation de placement ; ils doivent être réalisés selon le standard SNBS Argent. La réalisation sera confiée à une entreprise totale. Le plan d'aménagement a été déposé fin 2024 ; son entrée en force est attendue à l'été 2026. Le projet de construction continue d'être élaboré en parallèle afin que les travaux puissent débuter durant l'exercice en cours. L'achèvement est prévu pour fin 2028.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Plan d'aménagement déposé
Emménagement :	2028
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	30
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 28'000'000

* Après achèvement



KLOTEN ^{ZH}

DIETLIKERSTRASSE 49, 51, 53, 55

À la Dietlikerstrasse 49-55 à Kloten, Vertina développe le projet de construction « Havena » dans un quartier adapté aux familles, actuellement en phase de renouvellement et de plus en plus marqué par des constructions neuves. Le site se distingue par son bon emplacement entre la gare et les zones de loisirs de proximité, toutes deux accessibles à pied.

Vertina a acquis les immeubles destinés au développement en juin 2025 et a simultanément conclu un contrat d'entreprise totale à prix forfaitaire avec stimo Generalunternehmung AG. Le permis de construire du projet est entré en force en décembre 2025. Le projet prévoit 36 logements locatifs, avec un accent sur des plans adaptés aux familles, ainsi qu'un garage souterrain dédié. Le nouvel immeuble sera réalisé selon le standard SNBS Argent. Le début des travaux est prévu pour l'été 2026, tandis que l'achèvement et l'emménagement sont prévus pour mi-2028.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Permis de construire entré en force
Emménagement :	2028
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	36
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 43'090'000

* Après achèvement



KLOTEN^{ZH}

DIETLIKERSTRASSE 50, 52

Directement en face de la Dietlikerstrasse 49-55, Vertina a acquis en mars 2026 deux autres immeubles destinés au développement, représentant une surface de terrain totale de 1'573 m². Les terrains sont actuellement occupés par un immeuble collectif existant qui continue de générer des revenus locatifs.

Le projet se trouve actuellement en phase de conception. Il prévoit environ 21 logements locatifs, avec un accent sur des plans adaptés aux familles, ainsi qu'un garage souterrain dédié. Un concours de projets est prévu afin de définir une solution adaptée. Un contrat de développement de projet a été conclu parallèlement à l'acquisition. Le développement futur vise le standard SNBS Argent. La demande de permis de construire sera déposée durant l'exercice en cours ; le permis de construire est actuellement prévu pour l'été 2027.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Concours de projets
Emménagement :	2029
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	21
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 25'820'000

* Après achèvement



OBERGLATT ^{ZH}

CHRUMMWISSTRASSE

À la périphérie d'Oberglatt, à la transition entre la zone bâtie et les espaces ouverts, un ensemble résidentiel de 100 logements au total est en cours de réalisation. Le projet a été développé par Züst Gübeli Gambetti Städtebau und Architektur AG et divisé en une zone est et une zone ouest.

Très tôt dans le processus de développement, Vertina Fondation de placement s'est assuré la zone ouest, qui comprend 58 logements. Le transfert de propriété de la parcelle a eu lieu en mars 2026. Les 58 logements locatifs sont répartis entre quatre immeubles collectifs et présentent une répartition équilibrée des typologies de logements. Le garage souterrain sera réalisé conjointement avec l'investisseuse de la zone est. Le projet se distingue notamment par son emplacement en lisière des espaces naturels ainsi que par ses espaces extérieurs soigneusement aménagés. Le permis de construire est attendu fin mai 2026. Le début des travaux est prévu au quatrième trimestre 2026, tandis que l'achèvement et l'emménagement sont prévus au premier trimestre 2029.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Dépôt de la demande de permis de construire
Emménagement :	2029
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	58
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 54'450'000

* Après achèvement



SEON AG

BRISENWEG 2, 4, 6, 8

Sur un site surélevé à la périphérie de Seon, en bordure de forêt et de vastes champs, un ensemble résidentiel de 31 logements locatifs est en cours de réalisation. L'environnement calme et proche de la nature, combiné à la bonne intégration dans le tissu bâti existant, confère au site une grande qualité résidentielle.

Vertina Fondation de placement a acquis le projet en mars 2026 et s'est ainsi assuré très tôt un bien dans un environnement attrayant et dynamique. Au moment de l'acquisition, l'ensemble était déjà en cours de réalisation. Le projet comprend quatre immeubles collectifs dotés d'un garage souterrain dédié et offre une répartition équilibrée des typologies de logements répondant à différents besoins résidentiels. L'implantation architecturale et l'intégration soignée dans l'environnement contribuent à un ensemble harmonieux. Par sa qualité d'emplacement et son orientation durable, le projet complète judicieusement le portefeuille existant du groupe de placements « Vertina Habitation » et renforce sa position dans le segment des immeubles résidentiels de grande qualité. L'achèvement est prévu pour septembre 2026.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	En construction
Emménagement :	2026
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	31
Certification :	Néant
Valeur de marché* :	CHF 22'490'000

* Après achèvement



SCHLIEREN^{ZH}

ZÜRCHERSTRASSE 22, 24 / RÖMERGASSE 11

La demande de permis de construire pour le projet de construction comprenant 37 logements, une surface commerciale au rez-de-chaussée et un garage souterrain dédié a été déposée en mars 2025.

Le projet est prévu sur un terrain de 1'298 m² actuellement occupé par trois immeubles anciens. Jusqu'à leur démolition prévue, ceux-ci sont mis à la disposition de la police de Schlieren à des fins d'entraînement dans le cadre d'une utilisation temporaire. Un recours a été déposé contre l'autorisation de démolition accordée ; il a été rejeté par le tribunal compétent en matière de droit de la construction. Le site se distingue par sa bonne desserte et son accès rapide à la ville de Zurich. Le projet prévoit donc principalement des logements compacts de 1.5 à 3.5 pièces. La réalisation, prévue selon le standard SNBS Argent, sera confiée à une entreprise totale dans le cadre d'un contrat d'entreprise totale. Compte tenu de la procédure de recours en cours, le début des travaux est actuellement prévu au premier trimestre 2027. L'achèvement est prévu pour fin 2028.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Dépôt de la demande de permis de construire
Emménagement :	2028
Affectation :	95 % habitation
Nombre de logements :	37
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 34'950'000

* Après achèvement



UNTERSIGGENTHAL AG

IM BUNGERT 15, 17

Dans la région de Baden, un ensemble résidentiel comprenant au total 85 logements locatifs et 49 logements en propriété est en cours de réalisation sur un site bien desservi. Vertina est titulaire d'un droit de superficie sur un bien-fonds où seront réalisés 34 logements locatifs.

Après l'entrée en force du plan d'aménagement, Vertina Fondation de placement est devenue partie au contrat de droit de superficie sur la base du contrat de développement de projet. Les deux bâtiments qui seront intégrés au groupe de placements « Vertina Habitation » privilégient des logements de plus grande taille : sur les 34 unités au total, 26 sont des logements de 3.5 et 4.5 pièces. Le permis de construire a été délivré en avril 2026, après un retard enregistré l'année précédente. La réalisation est confiée à une entreprise totale. Le début des travaux est prévu au troisième trimestre 2026 et l'emménagement est actuellement attendu au premier trimestre 2029. Depuis l'intégration du projet en août 2023, les questions de durabilité font l'objet d'un suivi ciblé, avec pour objectif d'obtenir la certification SNBS Argent.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Permis de construire
Emménagement :	2029
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	34
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 18'930'000

* Après achèvement



ZÜRICH^{ZH}

KÄFERHOLZSTRASSE 244, 246

En juin 2025, Vertina a acquis à Zurich-Affoltern deux immeubles destinés au développement, situés côte à côte, représentant une surface de terrain de 1'043 m². Les terrains sont situés au Käferberg, dans un environnement résidentiel bien desservi et calme offrant une grande qualité d'emplacement.

En vue du développement prévu, les baux existants ont été résiliés suffisamment tôt, avec effet au début de 2027. Le projet de construction est actuellement en cours d'élaboration ; le dépôt de la demande de permis de construire est prévu au deuxième trimestre 2026. La réalisation de 19 logements est prévue, avec un accent sur des logements compacts répondant à la demande urbaine dans le secteur. Le projet résidentiel est conçu conformément aux exigences du SNBS Argent. L'achèvement est prévu pour fin 2028.



DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Avant-projet
Emménagement :	2028
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	19
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 20'430'000

* Après achèvement



ZURICH^{ZH}

BURSTWIESENSTRASSE 45, 47

À la Burstwiesenstrasse à Zurich, Vertina Fondation de placement a acquis en mars 2026 trois parcelles contiguës d'une surface totale de 1'171 m² dans la zone résidentielle W4. Les immeubles appartenaient auparavant à des particuliers depuis plusieurs générations.

L'acquisition a été réalisée parallèlement à la conclusion d'un contrat de développement de projet, le prix de l'ouvrage étant fixé en fonction de la surface habitable réalisable. Le projet se trouve actuellement en phase de développement ; le dépôt du projet de construction est prévu au deuxième trimestre 2026. Compte tenu de l'emplacement très central, une offre axée sur des logements compacts est prévue. La conception architecturale est assurée par Züst Gübeli Gambetti Städtebau und Architektur AG. La réalisation est prévue selon le standard SNBS Argent. L'emménagement est prévu pour fin 2029.

DONNÉES DU PROJET

Construction neuve

Statut du projet :	Avant-projet
Emménagement :	2029
Affectation :	100 % habitation
Nombre de logements :	28
Certification :	SNBS visée
Valeur de marché* :	CHF 27'050'000

* Après achèvement



INVENTAIRE DES OBJETS

Informations sur le portefeuille immobilier
Portefeuille immobilier au 31 mars 2026

Lieu	Adresse	Acquisition	Année de construction	Stratégie	Certification
Objets					
Bachenbülach	Bächliwis 1 / Hinterroos 4	2022	1954	Bât. de remplacement	-
Bachenbülach	Oberglatterstrasse 3, 5	2022	2025	Conserver	Minergie, SNBS*
Kloten	Dietlikerstrasse 49, 51, 53, 55	2025	2028	Réaliser	SNBS Argent
Kloten	Dietlikerstrasse 50, 52	2026	1960	Bât. de remplacement	-
Oftringen	Unterfeldstrasse 3, 4, 5, 6, 8	2022	2018	Conserver	-
Wallisellen	Speerstrasse 5	2022	2025	Conserver	SNBS*
Zurich	Allmannstrasse 55	2022	2024	Conserver	Minergie
Zurich	Burstwiesenstrasse 45, 47	2026	1945	Bât. de remplacement	-
Zurich	Käferholzstrasse 244, 246	2025	1951	Bât. de remplacement	-
Total objets					
Projets					
Oberglatt	Chrummwisstrasse	2026	2029	Réaliser	SNBS Argent
Schlieren	Zürcherstrasse 22, 24 / Römergasse 11	2024	1911	Bât. de remplacement	-
Seon	Brisenweg 2, 4, 6, 8	2026	2026	Réaliser	-
Untersiggenthal	Im Bungert 15, 17	2023	2029	Réaliser	SNBS Argent
Total projets					
Total					

* SNBS visée
** Après déduction de la rente du droit de superficie

Habitation	Commerce	Revenu locatif actuel	Revenu locatif à l'achèvement	Valeur de mar- ché actuelle	Valeur de marché à l'achèvement	Rendement brut actuel	Rendement brut à l'achèvement
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 %
185	0	3'103'293	6'665'011	132'675'000	219'850'000	2.34 %	3.03 %
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 %
138	4	-	4'316'590	47'962'000	130'820'000	0.00 %	3.30 %
323	4	3'103'293	10'981'601	180'637'000	350'670'000	1.72 %	3.13 %

COMPTE DE FORTUNE

	Au 31.03.2026	Au 31.03.2025
	CHF	CHF
ACTIFS		
Liquidités	5'445'446	1'461'211
Créances à court terme	314'903	180'825
Comptes de régularisation actifs	73'436	80'560
Actif circulant	5'833'784	1'722'596
Constructions en cours (terrain compris)	47'962'000	8'784'000
Constructions achevées (terrain compris)	132'675'000	92'057'929
Fortune de placement	180'637'000	100'841'929
Fortune totale	186'470'784	102'564'525
PASSIFS		
Engagements à court terme	327'850	226'773
Comptes de régularisation passifs	199'290	82'567
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits portant intérêt)	-	6'000'000
Provisions	-	1'875
Impôts différés	1'580'185	945'318
Capitaux étrangers	2'107'326	7'256'532
Fortune nette	184'363'459	95'307'993
Droits		
Nombre de droits en circulation au début de la période sous revue	89'186	70'318
Variations au cours de l'exercice sous revue	76'059	18'868
Nombre de droits à la fin de la période sous revue	165'245	89'186
Valeur en capital par droit	1'090	1'050
Revenu net de la période sous revue par droit	26	19
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1'116	1'069
Distribution	-	-
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1'116	1'069
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période sous revue	95'307'993	72'982'649
Souscriptions	82'729'403	19'646'232
Rachats	-	-
Distributions	-	-
Résultat total de la période sous revue	6'326'063	2'679'112
Fortune nette à la fin de la période sous revue	184'363'459	95'307'993

COMPTE DE RÉSULTAT

	Du 01.04.2025 au 31.03.2026	Du 01.04.2024 au 31.03.2025
	CHF	CHF
Revenu locatif théorique (net) ; (y c. frais accessoires non séparés)	3'206'554	1'996'686
perte de revenu due à la vacance	-66'258	-48'833
Revenu locatif net	3'140'296	1'947'853
Entretien courant	160'390	125'213
Entretien des immeubles	160'390	125'213
Frais de chauffage et d'exploitation non récupérables	105'548	38'100
Assurances	46'314	23'854
Honoraires de gestion	106'932	82'261
Frais de location et d'annonces	15'831	4'585
Autres charges d'exploitation	29'921	1'237
Charges d'exploitation	304'546	150'036
Résultat d'exploitation	2'675'360	1'672'604
Intérêts intercalaires activés	125'254	458'046
Autres produits	867'302	197'500
Produits divers	992'556	655'546
Intérêts hypothécaires	132'183	65'195
Rentes de droit de superficie	171'469	167'320
Charges de financement	303'652	232'516
Honoraires de direction	357'834	304'493
Frais d'évaluation et de révision	65'763	37'100
Autres charges administratives	185'802	166'800
Charges administratives	609'400	508'393
Participation aux revenus courus lors de l'émission de droits	1'525'597	103'768
Produits/charges liés aux mutations de droits	1'525'597	103'768
Revenu net de la période sous revue	4'280'462	1'691'009
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	4'280'462	1'691'009
Gains/pertes en capital non réalisés	2'680'468	1'441'394
Variation des impôts différés	-634'867	-453'291
Gains/pertes en capital non réalisés	2'045'601	988'103
Résultat total de la période sous revue	6'326'063	2'679'112
Distribution et affectation du résultat		
Revenu net de la période sous revue	4'280'462	1'691'009
Report de l'exercice précédent	3'188'616	1'497'607
Montant disponible pour distribution	7'469'078	3'188'616
Report à nouveau	7'469'078	3'188'616

VERTINA FONDATION DE
PLACEMENT
FORTUNE DE BASE

	Au 31.03.2026	Au 31.03.2025
	CHF	CHF
BILAN		
ACTIFS		
Liquidités	100'000	100'000
Actif circulant	100'000	100'000
Fortune de placement	-	-
Total des actifs	100'000	100'000
PASSIFS		
Capitaux étrangers	-	-
Fortune de dotation	100'000	100'000
Report	-	-
Fonds propres	100'000	100'000
Total des passifs	100'000	100'000
COMPTE DE RÉSULTAT		
	Du 01.04.2025 au 31.03.2026	Du 01.04.2024 au 31.03.2025
Produits des groupes de placements	251	282
Charges des groupes de placements	-251	-282
Bénéfice annuel	-	-

ANNEXE

Bases et organisation

Bases juridiques et but

Vertina Fondation de placement a été créée le 28 mars 2022. Vertina Fondation de placement est une fondation au sens des art. 80 ss du Code civil suisse (CC), en relation avec les art. 53g ss de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Son siège est à Baden.

La fondation a pour but le placement et la gestion collectifs des avoirs de prévoyance. Les institutions de prévoyance exonérées d'impôt domiciliées en Suisse peuvent y adhérer.

Actes et règlements

	Entrée en vigueur/révision :
Statuts	17.03.2022
Règlement	17.03.2022
Règlement d'organisation et de gestion	17.03.2022
Directives de placement	17.03.2022
Directive relative au système de contrôle interne (SCI), à la gestion des risques (GR) et à la compliance	17.03.2022
Règlement de rémunération du conseil de fondation et de la commission de placement	17.03.2022
Règlement des émoluments et frais	17.03.2022
Règlement des compétences	26.04.2022
Code de conduite	
« Code of Conduct »	17.03.2022
Prospectus du groupe de placements	
« Vertina Habitation »	05.07.2023

Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation a nommé une direction. Le conseil de fondation surveille le respect de la politique de placement. Les droits et obligations des organes et du directeur sont définis dans les statuts, le règlement ainsi que le règlement d'organisation et de gestion et sont publiés sur le site Internet de la fondation de placement : vertina.ch

Conseil de fondation

Marco Uehlinger, président
Christoph Hammer
Felix Zimmermann
René Müller

Direction et conseil en placement

La direction et le conseil en placement sont délégués à Markstein Advisory AG, Baden, et sont assurés par les personnes suivantes :

Danilo Altieri
Raffael Brunner

Organe de révision

BDO SA, Zurich

Autorité de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

Gérances immobilières

- IT3 Immobilien AG, Zurich
- Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Ostermundigen
- meinwohntraum AG, Kloten

Expert chargé des estimations

Wüest Partner AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque cantonale de Zurich, Zurich

Gestion des risques et contrôles internes

Vertina Fondation de placement dispose d'un système de contrôle interne (SCI). Le conseil de fondation veille à une gestion des risques appropriée et définit les principes de sa politique de gestion des risques. Il a édicté une directive relative au système de contrôle interne « SCI », à la gestion des risques « GR » et à la compliance. Le conseil de fondation a délégué à la direction la conception et le pilotage du SCI. La direction vérifie régulièrement le respect des directives de placement.

Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du conseil de fondation et les personnes chargées de la gestion de la fondation de placement au sein de la direction ainsi que les tiers mandatés confirment chaque année à la fondation de placement qu'ils respectent les prescriptions en matière d'intégrité et de loyauté. Les transactions avec des parties liées sont déclarées et contrôlées par l'organe de révision.

Principes d'évaluation et de présentation des comptes, permanence des méthodes

Principes de comptabilité et de présentation des comptes

La présentation des comptes et la comptabilité sont établies conformément aux dispositions de l'art. 38 OFP et de l'art. 47 OPP 2. La présentation du compte de fortune et du compte de résultat est conforme à la structure minimale de la CAF. Les comptes annuels sont soumis à la recommandation Swiss GAAP RPC 26, appliquée par analogie.

Évaluation des immeubles

Les immeubles sont évalués chaque année par les experts externes chargés des estimations selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). Cette méthode consiste à calculer la valeur actuelle d'un immeuble à partir des recettes et dépenses futures (cash-flows), actualisées à une date d'évaluation déterminée. Les constructions en cours sont évaluées à la valeur de marché en appliquant par analogie l'art. 86 OPC-FINMA. Si une valeur de marché ne peut pas encore être déterminée de manière fiable, les constructions en cours sont évaluées au coût de revient ou d'acquisition. Les intérêts hypothécaires sont intégralement comptabilisés en charges de financement dans le compte de résultat. Pour les projets de développement et les rénovations d'immeubles de placement, un intérêt intercalaire calculé est activé au bilan et présenté comme produit divers dans le compte de résultat.

Taux d'actualisation moyen (réel)	
31.03.2026	2.47 %
31.03.2025	2.50 %
Fourchette du taux d'actualisation (réel)	
31.03.2026	2.25-2.80 %
31.03.2025	2.30-2.80 %

Évaluation des hypothèques et autres engagements garantis par gage immobilier

Tous les prêts hypothécaires sont évalués à leur valeur nominale.

Impôts courants et différés

À l'exception des impôts sur les gains immobiliers et des impôts spécifiques aux immeubles, Vertina Fondation de placement n'est pas assujettie à l'impôt.

Les impôts différés sont calculés sur la base des variations de valeur de marché, des changements de durée de détention ainsi que d'autres facteurs pertinents. Les taux d'imposition en vigueur ou adoptés à la date de clôture sont appliqués et une durée de détention minimale de vingt ans est retenue.

Modification des principes d'évaluation, de comptabilité et de présentation des comptes

Aucune modification des principes d'évaluation n'est intervenue.

Explications relatives au placement de la fortune

Organisation de l'activité de placement

La fondation gère le groupe de placements « Vertina Habitation » ainsi que la fortune de base. Toutes les décisions de placement sont prises par le conseil de fondation.

Apports en nature de caisses de pension

Néant

Instruments financiers dérivés en cours

Néant

Tableau des placements	Constructions en cours en CHF	Constructions achevées en CHF	Total en CHF
Total au 31.03.2024	35'006'044	46'688'126	81'694'170
Achats et investissements	16'857'991	848'374	17'706'365
Reclassements	-44'229'575	44'229'575	0
Gains/pertes en capital non réalisés	1'149'540	291'854	1'441'394
Total au 31.03.2025	8'784'000	92'057'929	100'841'929
Achats et investissements	32'109'117	45'005'486	77'114'603
Reclassements	7'563'841	-7'563'841	0
Gains/pertes en capital non réalisés	-494'957	3'175'425	2'680'468
Total au 31.03.2026	47'962'000	132'675'000	180'637'000

Mise en gage d'actifs	31.03.2026 en CHF	31.03.2025 en CHF
Valeur vénale des immeubles concernés	163'685'000	99'357'492
Valeur nominale des cédules hypothécaires mises en gage	80'050'000	35'760'000
Utilisation du crédit (nominale)	-	6'000'000

Hypothèques / avances à terme fixe selon les échéances	Taux d'intérêt
Montant	
Hypothèque du marché monétaire sans échéance	0.65 % CHF 0

Écarts par rapport aux directives de placement
Néant

Engagements conditionnels
Néant

Exigences de l'autorité de surveillance

L'examen des comptes annuels 2024/2025 n'a donné lieu à aucune exigence de la part de l'autorité de surveillance.

Autres informations relatives à la situation financière

	Du 01.04.2025 au 31.03.2026 en CHF	Du 01.04.2024 au 31.03.2025 en CHF
Présentation des indemnités de distribution et de suivi ainsi que des rétrocessions		
Bénéficiaire de rétrocessions	Néant	Néant
Entité versant les rétrocessions	Néant	Néant
Indemnités de distribution :		
Markstein Advisory AG	421'275	94'371

	Du 01.04.2025 au 31.03.2026 en CHF	Du 01.04.2024 au 31.03.2025 en CHF
Charges administratives		
Honoraires de direction	357'834	304'493
Frais d'évaluation et de révision	65'763	37'100
Rémunération de la banque dépositaire	30'020	30'110
Rémunération du conseil de fondation	60'928	60'922
Autres charges administratives	94'855	75'769
Total des charges administratives	609'400	508'393
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA} GAV)	0.60 %	0.64 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA} NAV)	0.69 %	0.67 %

Engagements contractuels découlant de contrats de droit de superficie

Immeuble	Oftringen, Unterfeldstrasse
Parcelle	n ^{os} 4347 et 4349
Entrée en vigueur	24.03.2014
Durée du contrat	jusqu'au 1 ^{er} décembre 2113
Rente du droit de superficie	CHF 775 par m ² (Elle est redéfinie tous les dix ans, la prochaine fois au 1 ^{er} janvier 2034.)

Engagements découlant de contrats d'achat

Un immeuble a été acquis au cours de l'exercice sous revue. Le prix d'achat convenu contractuellement s'élève à CHF 22'240'000. CHF 15'400'000 avaient été versés à la date de clôture. Le solde contractuel du prix d'achat, soit CHF 6'840'000, reste dû et arrivera à échéance au cours des prochaines périodes en fonction de l'avancement de la construction ou du projet.

Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement significatif n'est survenu après la date de clôture.

Indicateurs CAFP des groupes de placements immobiliers

Les indicateurs de la CAFP couvrent les principaux aspects propres à l'immobilier en matière de risque et de rendement. Leur standardisation vise à assurer une transparence aussi élevée que possible. Le calcul des indicateurs ci-après se fonde sur la directive CAFP n° 1 « Calcul et publication des indicateurs des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse ».

Les indicateurs ont été vérifiés par l'organe de révision, BDO SA. Il s'agit des indicateurs suivants, publiés dans le rapport annuel :

- fortune totale
- fortune de placement
- fortune nette
- taux de perte sur loyer
- taux d'endettement
- marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
- quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)
- quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)
- rendement des fonds propres (ROE)
- rendement du capital investi (ROIC)
- rendement sur distribution
- coefficient de distribution
- rendement de placement

Décision du conseil de fondation concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs

Le conseil de fondation de Vertina Fondation de placement a examiné le présent rapport annuel 2025/2026 le 13 mai 2026. Il le soumet, dans son contenu et sa forme actuels, à l'assemblée des investisseurs de Vertina Fondation de placement pour décision et approbation.

EXECUTIVE SUMMARY

Vertina Fondation de placement a connu un exercice 2025/2026 réussi, marqué par un environnement de marché toujours exigeant, mais de plus en plus stable. Le marché suisse de l'immobilier résidentiel s'est une nouvelle fois montré robuste et a bénéficié de facteurs structurels de demande tels que la croissance démographique, l'urbanisation et une offre de constructions neuves toujours limitée.

Dans ce contexte, Vertina Fondation de placement a poursuivi avec constance la mise en œuvre de sa stratégie de croissance. Dans le cadre de deux augmentations de capital, des engagements de capital à hauteur de CHF 85 mio au total ont été obtenus et intégralement investis dans des placements conformes à la stratégie.

Après achèvement des projets en cours, le portefeuille atteindra environ CHF 350 mio, soit une hausse d'environ 125 % par rapport à l'exercice précédent. L'acquisition d'immeubles supplémentaires et la mise en œuvre des projets de développement conformément au calendrier ont encore renforcé la qualité et la pérennité du portefeuille.

Avec l'achèvement de l'ensemble résidentiel « Lancia Verde » à Wallisellen, un projet majeur a été achevé avec succès et entièrement loué. Parallèlement, le pipeline de projets a enregistré des avancées importantes, notamment avec la délivrance du permis de construire pour le projet « Havena » à Kloten ainsi qu'avec la poursuite du développement de plusieurs projets à différents stades de planification.

Le rendement de placement attendu d'environ 4.60 % confirme l'amélioration continue de la performance (exercices précédents : 2.15 % et 3.02 %). Le rendement repose principalement sur des revenus locatifs pérennes ainsi que sur les avancées opérationnelles du portefeuille, et moins sur des effets de valorisation liés au marché. Cette approche délibérément prudente contribue à une grande stabilité et à une transparence élevée de la performance.

La durabilité reste un élément central de la stratégie de placement. L'accent clairement mis sur les constructions neuves efficaces sur le plan énergétique et l'intégration systématique de critères ESG dans le processus de placement permettent de prendre en compte les exigences écologiques à un stade précoce et d'y satisfaire à long terme. Les indicateurs publiés conformément au SSREI et à REIDA ainsi que la trajectoire de réduction présentée soulignent l'alignement rigoureux sur les objectifs de la Confédération en matière de politique climatique.

Pour les années à venir, Vertina Fondation de placement s'attend à une demande toujours élevée d'immeubles résidentiels, en particulier dans le segment des constructions neuves modernes et durables. Sur cette base, la croissance doit se poursuivre grâce à de nouvelles augmentations de capital ainsi qu'à des acquisitions immobilières ciblées. L'objectif reste de constituer un portefeuille immobilier durable de grande qualité, générant des revenus stables à long terme pour les investisseurs.

RAPPORT DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Vertina Anlagestiftung
Haselstrasse 16
5400 Baden

Zürich, le 27 août 2026

Rapport de l'expert indépendant en estimation immobilière - Évaluations immobilières au 31 mars 2026

Numéro de référence
122513.2600

À la direction de Vertina Anlagestiftung,

Mandat

Sur mandat de la direction de Vertina Anlagestiftung (Vertina), Wüest Partner AG (Wüest Partner) a évalué les treize biens immobiliers et terrains, respectivement projets, détenus par Vertina à des fins de comptabilité au 31 mars 2026.

Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été réalisées dans le cadre des normes et directives usuelles sur les plans national et international.

Les valeurs déterminées des biens immobiliers correspondent à la valeur actuelle (valeur vénale) telle qu'elle est décrite dans les normes Swiss GAAP FER 26.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale est définie comme le prix probable pouvant être obtenu sur le marché libre à la date de référence entre deux parties indépendantes, bien informées et désireuses d'acheter et de vendre, compte tenu d'un délai de commercialisation conforme aux conditions du marché.

Les impôts sur les mutations, les gains immobiliers ou la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les autres coûts et commissions encourus lors d'une éventuelle vente des biens immobiliers ne sont pas inclus. De même, aucun engagement de Vertina concernant d'éventuels impôts (en plus des impôts fonciers ordinaires) et coûts de financement n'est pris en compte.

Méthode d'évaluation

Wüest Partner a évalué les biens immobiliers à l'aide de la méthode Discounted-Cash Flow (méthode DCF). La valeur vénale d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir, actualisés à la date de référence.

L'actualisation est effectuée par bien immobilier, en fonction de ses opportunités et risques individuels, conformément au marché et ajustée au risque.

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

1 / 3

Bases de l'évaluation

Tous les biens immobiliers et terrains, respectivement projets, sont connus de Wüest Partner sur la base des visites effectuées et des documents mis à disposition. Ils ont fait l'objet d'une analyse approfondie quant à leurs qualités et risques (attractivité et louabilité des objets loués, mode de construction et état, micro- et macro-situation, etc.). Les objets actuellement vacants ont été évalués en tenant compte d'une durée de commercialisation usuelle sur le marché.

Les biens immobiliers et terrains, respectivement projets, ont été visités sur place par les estimateurs de Wüest Partner. Les visites ont eu lieu entre juin 2022 et mars 2026.

Résultat

Au 31 mars 2026, les valeurs des treize biens immobiliers et terrains, respectivement projets, ont été déterminées. La valeur vénale de ces biens immobiliers et terrains, respectivement projets, est estimée par Wüest Partner à CHF 180'637'000 à la date de référence.

Changements durant la période sous revue

Au cours de l'exercice 2025/26, le portefeuille a enregistré six acquisitions:

- 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

Indépendance et confidentialité

Conformément à la politique commerciale de Wüest Partner, l'évaluation des biens immobiliers et terrains, respectivement projets, de Vertina a été réalisée de manière indépendante et neutre. Elle sert uniquement à l'objectif susmentionné. Wüest Partner décline toute responsabilité envers les tiers.

Zurich, le 27 août 2026
Wüest Partner AG



Matthias Weber
MRICS, Registered Valuer
Partner



Andrin Brunner
MSc Real Estate
Manager

Annexe: Hypothèses d'évaluation

Les évaluations reposent sur les hypothèses générales suivantes :

- Les évaluations se fondent sur les documents mis à disposition par Vertina.
- Le modèle DCF utilisé correspond à un modèle à deux phases. La période d'évaluation s'étend de la date d'évaluation à l'infini, les revenus et charges de la première phase étant présentés de manière explicite sur 10 ans et ceux de la seconde phase (horizon temporel infini) sous forme de rentes perpétuelles sous forme de valeurs de sortie.
- L'actualisation repose sur un taux d'intérêt ajusté au risque. Il se compose comme suit : taux d'intérêt sans risque + risque immobilier (immobilité du capital) + le cas échéant majoration pour macro- et micro-situation en fonction de l'utilisation et de la qualité de l'objet et du risque de rendement + éventuelles majorations spécifiques.
- Sauf spécification contraire, les évaluations partent du principe d'une inflation annuelle de 1,00 pour cent, tant pour les revenus que pour l'ensemble des charges. Le taux d'actualisation est adapté en conséquence dans le cadre de l'approche nominale.
- Les risques de solvabilité et de financement des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

À l'Assemblée des investisseurs de la Vertina Fondation de placement, Baden

Rapport sur l'Audit des Comptes Annuels

Opinion d'Audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Vertina Fondation de placement (la fondation de placement), comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 48 à 49), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 51) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2026, ainsi que l'annexe (pages 52 à 56), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'Opinion d'Audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Responsabilités de l'Organe de Révision relatives à l'Audit des Comptes Annuels" de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres Informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux Comptes Annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'Organe de Révision relatives à l'Audit des Comptes Annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/rapport-de-revision-institution-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'Autres Obligations Légales et Réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe compétent;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.



Tél. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO SA
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Zurich, le 13 mai 2026

BDO SA

Manuel Lüthi

Réviser responsable
Expert-réviser agréé

Urban Pürro

Expert-réviser agréé

BDO SA, dont le siège principal est à Zurich, est le membre suisse, juridiquement indépendant, du réseau international BDO.



VERTINA FONDATION DE PLACEMENT EST MEMBRE DE :



VERTINA

VERTINA FONDATION DE PLACEMENT | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | T +41 58 218 88 80 | info@vertina.ch | vertina.ch