



GESCHÄFTS- BERICHT 2022/2023

PER 31. MÄRZ 2023

VERTINA

Herausgeber

Vertina Anlagestiftung
Anlagegruppe «Vertina Wohnen»

Der Geschäftsbericht kann
auf unserer Homepage
heruntergeladen werden:
www.vertina.ch

VERTINA

VERTINA ANLAGESTIFTUNG | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | T +41 58 218 88 80 | info@vertina.ch | www.vertina.ch

INHALT

VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN	5
SCHLÜSSELZAHLEN	6
KENNZAHLEN	7
INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG	8
LAGEBERICHT	11
FINANZBERICHT 2022/2023	16
NACHHALTIGKEITSANSATZ	18
CORPORATE GOVERNANCE	22
ANLAGEGRUPPE «VERTINA WOHNEN»	25
OBJEKTINVENTAR	30
VERMÖGENSRECHNUNG	32
ERFOLGSRECHNUNG	33
STAMMVERMÖGEN	35
ANHANG	36
BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN	40
BERICHT REVISIONSSTELLE	43



IMMOBILIENINVESTMENT IN GRÜN

VORWORT DES STIFTUNGS- RATSPRÄSIDENTEN

Mit grosser Freude dürfen wir Ihnen den ersten Geschäftsbericht der Vertina Anlagestiftung präsentieren. Die im März 2022 gegründete Stiftung hat ihr erstes operatives Geschäftsjahr im April 2022 mit einer erfolgreichen Erstemission in Höhe von CHF 52 Mio. gestartet. Die Kapitalerhöhung von CHF 6.5 Mio. im Dezember 2022 unterstrich diesen erfolgreichen Start in einem komplexen Marktumfeld. Rückblickend war die Schweizer Immobilienwirtschaft mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Nach Auslauf der Corona-Pandemie überraschte uns der Krieg in der Ukraine, der einen dramatischen Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise zur Folge hatte und weltweit die Produktions- und Logistikkieferketten beeinträchtigte, was die Teuerung befeuerte.

Inflations- und Rezessionsängste schickten die Aktienkurse auf allen Kontinenten auf Talfahrt und lösten sowohl bei Investoren als auch bei Konsumenten grosse Unsicherheiten aus. Die Dekade der Niedrigzinspolitik fand nach Einsetzen der geldpolitischen Zeitenwende im Mai 2022 ein definitives Ende. Trotzdem ist es uns gelungen, das Kapital vollumfänglich in attraktive und gewinnbringende Wohnbauprojekte zu investieren.

Die Vertina Anlagestiftung richtet sich konsequent auf nachhaltige Neubauprojekte aus, an bevorzugten Standorten, die hohe Wohn- und Lebensqualität bieten. Dadurch wird nicht nur sichergestellt, dass die erbrachte Wertschöpfung der Entwicklung und der Erstellung der Wohnbauprojekte zugunsten der Anleger ausfällt, sondern ebenso darauf fokussiert, dass den ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Parametern maximal Rechnung getragen werden kann. Dieser nachhaltige Ansatz verspricht nebst einem weitsichtigen Umgang mit Ressourcen hohe Nachfrage, tiefe Mieterfluktuation, geringe Unterhaltskosten und eine konstant attraktive Anlagerendite für unsere Anleger.

Per Ende Geschäftsjahr ist das zur Verfügung gestellte Kapital vollumfänglich in sechs Wohnüberbauungen investiert, bestehend aus einer Bestandsliegenschaft, drei Neubauprojekten und zwei Ersatzneubauten. Der Wert der getätigten Einkäufe und das noch zu realisierende Potenzial der Neubauprojekte wurden vom unabhängigen, externen Bewerter Wüest Partner AG bestätigt. Wir sind erfreut, im ersten Geschäftsjahr eine ansprechende Anlagerendite von 2.56% ausweisen zu dürfen. Die Stiftung zeigt per Ende Berichtsjahr ein Gesamtvermögen von CHF 62.2 Mio. mit einem Wert nach Realisierung der Neubauprojekte von CHF 117 Mio.

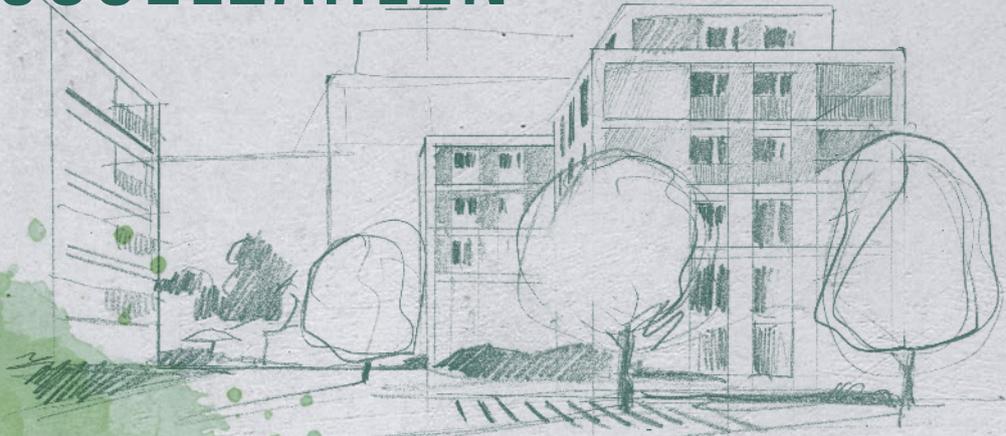


Der Wohnimmobilienmarkt Schweiz zeigt sich trotz exogener Einflussfaktoren und grosser Dynamik insgesamt stabil. Die steigenden Zinsen verunsichern die Märkte insofern, dass daraus sinkende Werte resultieren könnten. Doch die an den Referenzzinssatz gekoppelten Mieteinnahmen wie auch die aktuelle Wohnungsknappheit wirken dem entgegen. Wir sind zuversichtlich, dass unsere klare Strategie auch zukünftig erlaubt, Mehrwerte zu generieren, und diese entscheidend zur Stabilisierung und Erhöhung der Anlagerendite beitragen. Den Wachstumspfad werden wir beibehalten, sodass das Portfolio mittelfristig eine Grösse von CHF 500 Mio. erreicht und damit eine hohe Stabilität und Kontinuität innerhalb des Portfolios gewährleistet werden kann.

Im Namen des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung bedanken wir uns an dieser Stelle bei den Anlegern für den offenen und persönlichen Informationsaustausch und das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir sind uns den bevorstehenden Herausforderungen bewusst und werden weiterhin alles dafür tun, diese erfolgreich zu meistern.


Marco Uehlinger
Stiftungsratspräsident

SCHLÜSSELZAHLEN



62.2 MIO.

GESAMTVERMÖGEN
IN CHF

2.56%

ANLAGERENDITE
IM ERSTEN JAHR

117 MIO.

PORTFOLIOGRÖSSE
NACH FERTIGSTELLUNG

58.5 MIO.

GEZEICHNETES KAPITAL
IN CHF

99%

WOHNANTEIL

500 MIO.

MITTELFRISTIGES
ANLAGEVOLUMEN IN CHF

970'867

MIETERTRAG NETTO IN CHF

147

ANZAHL WOHNUNGEN
NACH FERTIGSTELLUNG

KENNZAHLEN

28.03.2022
bis 31.03.2023

Gesamtvermögen	CHF 62'183'237
Anlagevermögen	CHF 60'410'433
Nettovermögen	CHF 52'839'148
Mietausfallquote	3.96%
Fremdfinanzierungsquote	14.90%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	44.16%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)¹	0.80%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)¹	0.90%
Eigenkapitalrendite (ROE)²	2.58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	2.62%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%
Anlagerendite²	2.56%

¹ ohne Berücksichtigung von Set-up-Kosten Anlagestiftung

² Hochrechnung von 312 auf 365 Tage (erster Kapitalabruf am 23. Mai 2022)

INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG



Gründungsjahr	2022
Anlagegruppe	Vertina Wohnen
Anlagekategorie	Immobilien mit Fokus auf Wohnnutzung
Region	Schweiz
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
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

STIFTUNGSRAT



Marco Uehlinger
Präsident
CEO Markstein-Gruppe



Christoph Hammer
Mitglied
Verwaltungsrat diverser Gesellschaften



Felix Zimmermann
Mitglied
CFO Tech Cluster Zug AG



René Müller
designiertes Mitglied
Geschäftsführer KMP Architektur AG
Anlegervertreter

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Pierluigi Cannoletta
Geschäftsführer



Raffael Brunner
CFO/COO



Danilo Altieri
CIO



**ERFOLGREICH
UNTERWEGS**

LAGEBERICHT

Rückblick

Der Start ins erste Geschäftsjahr der Vertina Anlagestiftung war insgesamt ein Erfolg. Die langfristige und nachhaltige Ausrichtung sowie der Fokus darauf, mit neu erstellten Liegenschaften oder Projekten und Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial ein solides Portfolio aufzubauen, überzeugten die Kapitalgeber. Mit diesen definierten strategischen Eckfeilern konnten institutionelle Investoren von Anfang an abgeholt werden.

In den ersten Monaten fokussierten wir uns auf den Aufbau der Stiftung und von deren Prozessen sowie auf die Investition des abgerufenen Kapitals. Die erste Akquisition war eine Neubauliegenschaft in Oftringen AG, deren Ertrag unmittelbar einen wesentlichen Beitrag an die operative Rendite leistete. Ergänzend zu den Neubauprojekten konnten wir auch ältere Bestandsliegenschaften mit grossem Entwicklungspotenzial erwerben. Durch diese für uns bevorzugte Investitionsart können wir künftig einen wichtigen Beitrag sowohl für die Wertsteigerung als auch zum Schutze des Klimas leisten.

Nachdem wir die Investitionen erfolgreich umsetzen konnten und das Kapital aus der Erstemission investiert beziehungsweise für die Fertigstellung der Projekte reserviert hatten, starteten wir zum Ende des dritten Geschäftsquartals 2022 mit der ersten Kapitalerhöhung.

Die Aneinanderreihung von geopolitischen Ereignissen führte im vergangenen Jahr zu einer unerwartet hohen Inflation und zu Verwerfungen auf den Kapitalmärkten. Dadurch stieg die Immobilienquote in den Multi-Asset-Portfolios, im Verhältnis zu den übrigen Anlageklassen, merklich an. Um die Asset-Allokation wieder ins Lot zu bringen, beschlossen demnach zahlreiche Investoren, vorübergehend weniger Kapital in die Anlageklasse Immobilien zu investieren.

Im letzten Quartal des Berichtsjahres stand die Definition der Nachhaltigkeitsstrategie im Fokus. Dabei wurden mitunter die Nachhaltigkeitsziele und die dafür notwendigen Massnahmen definiert, die ihrerseits die Rahmenbedingungen im Bereich der nachhaltigen Verantwortung für Vertina AST vorgeben. Die Liegenschaften, welche später einem Ersatzneubau weichen werden und die aufgrund ihres technischen Alters unsere Nachhaltigkeitskriterien noch nicht erfüllen, werden einem terminierten CO₂-Absenkpfad unterstellt. Bei Ersatzneubauten oder Sanierungen, die wir von Beginn weg neu planen, wird es möglich sein, unsere Nachhaltigkeitsziele einzubringen und umzusetzen.

UNSERE IMMOBILIEN BEFINDEN SICH IN DEN KANTONEN ZÜRICH UND AARGAU



Per Bilanzstichtag haben die Schätzungs-experten von Wüest Partner AG das Immobilienportfolio und die laufenden Projektentwicklungen einer umfassenden Neubewertung unterzogen. Wir freuen uns, die im ersten Geschäftsjahr anvisierte Anlagerendite mit 2.56% übertroffen zu haben.

Investitionen und Wachstum

In einem äusserst fordernden Marktumfeld ist es uns gelungen, das Kapital aus der Erstemission vollumfänglich in attraktive gewinnbringende Wohnbauprojekte zu investieren. Die Stiftung zeigt per Ende Berichtsjahr ein Gesamtvermögen von CHF 62.2 Mio. mit einem Fertigstellungswert der Neubauprojekte von rund CHF 117 Mio.

STRATEGIE UND KLARER FOKUS ÜBERZEUGEN INVESTOREN

Das Vertina-Immobilienportfolio konzentriert sich mit einem Anteil von 73% hauptsächlich auf den Kanton Zürich. Der restliche Anteil fällt auf den Kanton Aargau. Zukünftige Investmentopportunitäten werden unverändert an zentrumsnahen Lagen oder in Agglomerationen mit positiver Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik gesucht. Durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum an verkehrstechnisch günstig erschlossenen Lagen erhoffen wir uns eine nachhaltig funktionierende Absorption der Mietobjekte auf dem Mietwohnungsmarkt.

Durch die Akquisition von marktfähigen Neubauprojekten – mit ansprechenden Farb- und Materialisierungskonzepten sowie grosszügigen Wohnungsgrundrissen – bauen wir ein neuwertiges Immobilienportfolio auf. Aufgrund der aussichtsreichen Vermietbarkeit und der anfänglich tieferen Unterhalts- und Instandsetzungskosten sichern wir nachhaltigen Cashflow, was sich ebenso positiv auf die langfristige Anlagerendite auswirken wird.

Die Immobilienpreise von Wohnrenditeliegenschaften sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, entsprechend stieg auch der Druck auf die Nettoanfangsrenditen. Aufgrund dessen fokussierte «Vertina Wohnen» zusehends auf die Akquisition von qualitativ hochstehenden Neubauprojekten und auf ältere Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial, wodurch wir uns einen Wertbeitrag aus der Projektentwicklung (Entwicklungsrendite) versprechen.

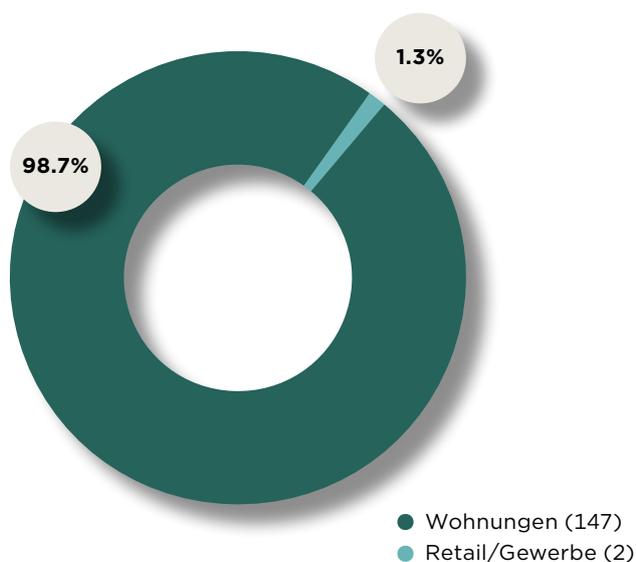
Bei vermieteten Renditeimmobilien mit Entwicklungspotenzial, fallen Verzögerungen in langwierigen Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren aus Gesamtrentabilitätsoptik weniger stark ins Gewicht, da sie dank der Mieteinnahmen während der Entwicklungsphase Cashflow generieren.

Marktumfeld

In den vergangenen zwanzig Jahren kannten die Schweizer Immobilienpreise im Grundsatz nur die Richtung aufwärts. Durch die von geopolitischen Veränderungen ausgelösten Verunsicherungen entstanden Verwerfungen am Kapitalmarkt, gefolgt von einem inflationären Zyklus. Während die Kapitalmärkte nachgaben, blieben die Immobilienwerte dennoch stabil. Wie es scheint, erwarten die Marktakteure auch in dieser neuen konjunkturellen Phase von den Immobilienanlagen eine gewisse Resistenz gegenüber der Inflation. Dennoch floss deutlich weniger Liquidität in die Immobilienanlageklasse, da sich die Bereitschaft der institutionellen Anleger, in Immobilien zu investieren, spürbar verändert hat.

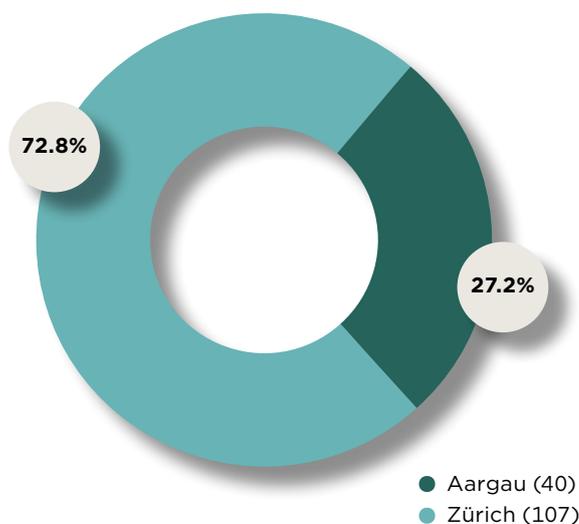
HAUPTOBJEKTE NACH NUTZUNG

Nach Fertigstellung



WOHNUNGEN PRO KANTON

Nach Fertigstellung



Die in der Liegenschaftsrechnung von der Teuerung betroffenen Kostenblöcke können voraussichtlich durch die an den Referenzzinssatz gekoppelten steigenden Mieteinnahmen kompensiert werden.

Die steigenden Rohstoff- und Energiepreise treiben jedoch auch die Baukosten in die Höhe. Für die sich im Bau befindenden Projekte konnten diese Kostenrisiken weitgehend abgewendet werden, da wir die meisten Kaufverträge mit pauschaler Preisgestaltung und schlüsselfertigen Übergaben bei Fertigstellung fixieren konnten.

Unsere Immobilienpipeline ist weiterhin gut gefüllt, weshalb einem weiteren nachhaltigen Wachstum nichts im Weg steht. Die Vertina

AST bleibt auf dem Immobilienhandelsmarkt weiter aktiv und wird weiterhin Transaktionen verfolgen, die unseren hohen Erwartungen bezüglich Nachhaltigkeit und Lageklasse entsprechen und dadurch einen positiven Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsknappheit leisten.

Ausblick 2023/2024

Wir erwarten, dass die Anlageklasse der Schweizer Wohnimmobilien weiterhin einen gewissen Inflationsschutz bietet sowie zu einer beachtlichen Stabilität in den Portfolien der Schweizer Vorsorgeeinrichtungen führen wird.

Aktuell ist eine Entspannung der Energiesituation und der Lieferengpässe zu beobachten. Produktionsseitige Lieferengpässe liessen u.a.

die Baukosten in kürzester Zeit ansteigen. Bezüglich der Rohstoffpreise, die im Gleichschritt mit den Energiekosten gestiegen sind, darf man eine Seitwärtsbewegung oder einen leichten Rückgang erwarten.

Die Gründe für die herrschende Wohnungsknappheit in der Schweiz sind vielseitig, daher kann das Problem nicht kurzfristig gelöst werden. Einerseits ist mit einem anhaltenden Wachstum der Schweizer Bevölkerung zu rechnen, andererseits benötigt jede Person im Durchschnitt tendenziell mehr Wohnraum, was insbesondere den sinkenden Haushaltsgrossen geschuldet ist.

Bedauerlicherweise sind seit Jahren längere Baubewilligungsprozesse spürbar, was zu grossen Projektverzögerungen führen kann und dadurch die Wohnungsnot zusätzlich verschärft. Beispielsweise hat dabei die oftmals rigide Auslegung der Lärmschutzvorschriften bei neu projektierten Wohnungsbauten an städtischen Lagen eine grosse Verzögerungswirkung.

WEITERES PORTFOLIO- WACHSTUM IN AUSSICHT

Die bereits umgesetzten Zinsschritte werden sich – auch wenn zeitlich etwas verzögert – in höheren Diskontsätzen in den Immobilienbewertungen auswirken. Hingegen werden tiefere Leerstandsquoten und steigende Mietzinsen die Werte stützen. Wir gehen davon aus, dass die Marktwerte der Bestandsimmobilien im Jahr 2023/2024 leicht rückläufig sein werden. Diese Tendenz wird sich im Portfolio der Vertina AST nicht gleichermassen niederschla-

gen, denn sie profitiert von laufenden Immobilienentwicklungen mit Potenzialen und dürfte diese Wertänderungen weitgehend auffangen können.

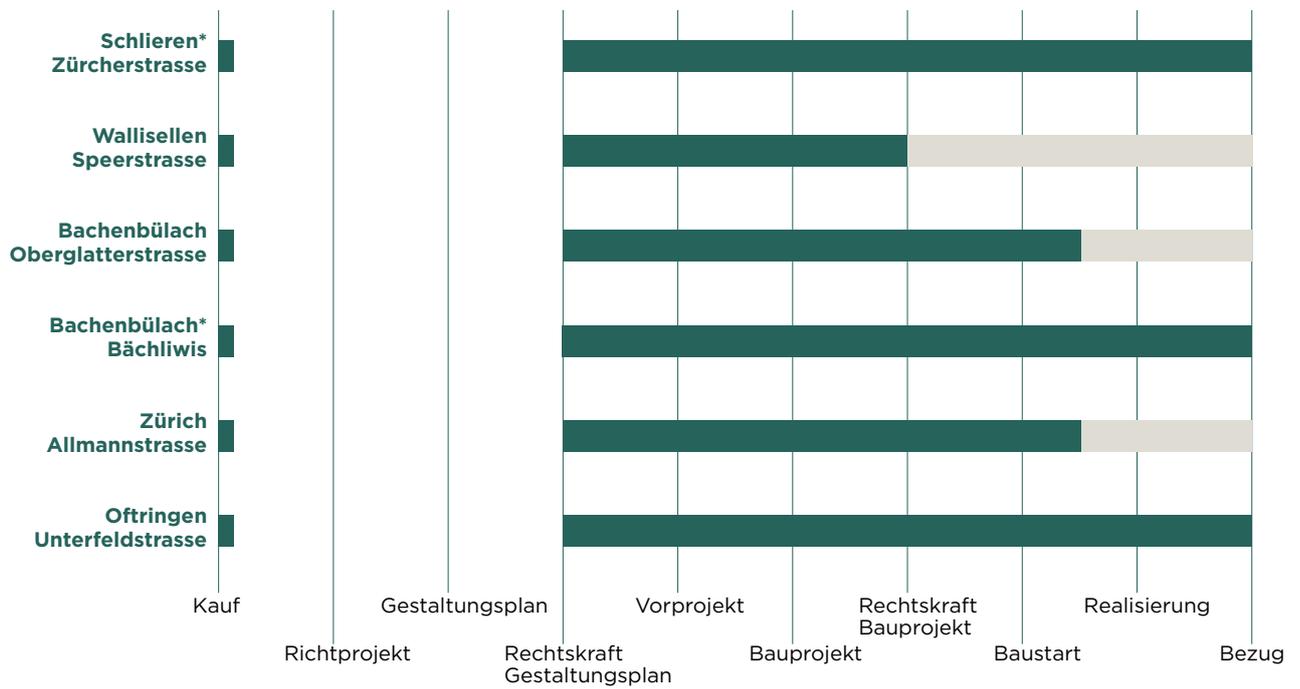
In Bachenbülach konnte an der Oberglatterstrasse mit den Rohbauarbeiten gestartet werden. Die 26 Mietwohnungen werden nach anerkanntem SNBS-Standard erstellt und im Folgejahr bezogen. Das Gleiche gilt für die Wohnüberbauung mit 14 Einheiten in Zürich an der Allmannstrasse. Diese Überbauung entsteht neben einem neuen Quartierpark und wird auch daher von einer exzellenten Umgebung profitieren können.

Mit dem baubewilligten Projekt in Wallisellen wurden die Planer mit der Ausführungsplanung beauftragt, damit der Spatenstich für die zwölf Wohnungen im Winter 2023 erfolgen kann. Auch dieses Projekt wird nach SNBS zertifiziert und unter den hohen Nachhaltigkeitsanforderungen ausgeführt. Bei den Liegenschaften an den Strassen Hinterroos und Bächliwis in Bachenbülach konnte mit der Nachbarin, der Pensionskasse der Vetropack-Gruppe, eine Vereinbarung zur gemeinsamen Gestaltungsplanung unterzeichnet werden. Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde bereits begonnen. Die Bestandsliegenschaften werden demnach in den nächsten vier Jahren einer Ersatzüberbauung weichen.

In Schlieren wird die Vertina AST die bereits erworbene Liegenschaft durch die Nachbarsliegenschaft arrondieren können. Mit den übergelagerten Planungsarbeiten für einen Ersatzneubau wird noch in diesem Kalenderjahr gestartet.

Wir sind zuversichtlich, dass die Vertina AST auch im neuen Geschäftsjahr ein weiteres Portfoliowachstum verzeichnen und die Projektentwicklungen ergebnisorientiert vorantreiben kann. Die in diesem Prozess zu fassenden langfristig ausgerichteten Entscheide werden wiederum für eine positive Anlagerendite sorgen.

GESAMTÜBERSICHT PORTFOLIOENTWICKLUNGSSTAND



* Ersatzneubau geplant

FINANZBERICHT 2022/2023

Kapital

Mit zwei erfolgreichen Emissionen und einem totalen Zeichnungsvolumen von CHF 58.5 Mio. konnte bereits im ersten Geschäftsjahr eine Investorenbasis von zehn steuerbefreiten Schweizer Vorsorgeeinrichtungen aufgebaut werden. Gesamthaft wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 52 Mio. abgerufen, was zu einem noch nicht abgerufenen Kapital per Stichtag von CHF 6.5 Mio. geführt hat. Durch den geplanten Kapitalabruf zu Beginn des Geschäftsjahres 2023/2024 soll die Fremdfinanzierungsquote zwischenzeitlich reduziert und zusätzliches Kapital für weitere Akquisitionen beschafft werden.

Die SARON-basierte (Swiss Average Rate Overnight) Hypothekarschuld mit einer Zinsbindung von einem Monat beträgt CHF 9 Mio., was unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte einer Fremdfinanzierungsquote von 14.9% entspricht. Aufgrund der tiefen Fremdfinanzierungsquote hatte auch das veränderte Zinsumfeld in der zweiten Jahreshälfte keinen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsgang beziehungsweise auf die Finanzierungskosten. Sollten die Finanzierungskosten auch im nächsten Jahr ansteigen, dann können diese teilweise durch den Mehrertrag der durch an den Referenzzinssatz gekoppelten Mietzinsen kompensiert werden. Mittelfristig darf die Belehnungsquote im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts der Liegenschaften nicht überschreiten.

Rechnungslegung und Buchführung

Die Buchführung und Rechnungslegung 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.

Für die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» sowie das Stammvermögen wird je gesondert Buch geführt. Aktiven werden generell zum Marktwert bilanziert. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend (At-Cost-Bilanzierung).

SOLIDE KAPITALBASIS UND TIEFE FREMD- FINANZIERUNGSQUOTE

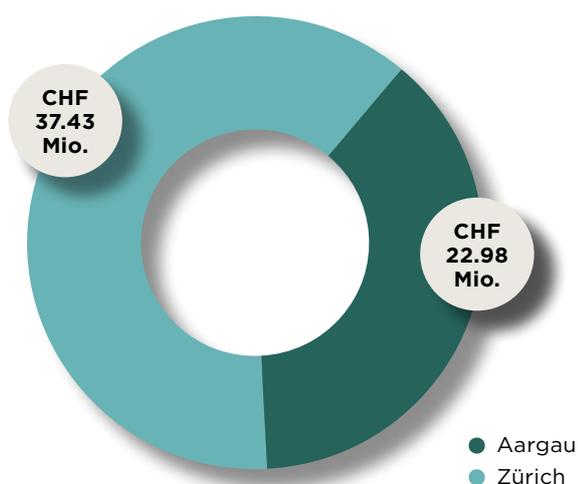
Bewertung

Die Immobilien werden jährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt und 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 den Bewertungsstichtag diskontiert werden. Der Diskontierungssatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. 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.

Vermögensrechnung

Nebst den Kapitalzuflüssen konnte die Vertina Anlagestiftung in einem herausfordernden Marktumfeld strategiekonform wachsen und qualitative Liegenschaften in die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» integrieren. In der Berichtsperiode wurden gesamthaft sechs Liegenschaften erworben, womit sich das Portfolio der Vertina Anlagestiftung per Ende

MARKTWERT IMMOBILIEN NACH REGIONEN



März 2023 aus einer Bestandsliegenschaft und fünf Entwicklungsprojekten – wovon zwei Ersatzneubauprojekte mit Bestandsliegenschaft – zusammensetzt. Aus der Bewertung des unabhängigen Schätzers resultiert ein Verkehrswert per 31. März 2023 von CHF 60.4 Mio., wovon CHF 20.1 Mio. aus den Entwicklungsprojekten stammen und CHF 40.3 Mio. aus den Bestands- bzw. Abbruchliegenschaften. Die latenten Steuerverpflichtungen basieren auf den jeweiligen kantonalen Gesetzgebungen und werden pro Objekt einzeln ermittelt. Die latente Steuerabgrenzung beträgt rund TCHF 177 unter der Annahme von einer minimalen Haltedauer von 20 Jahren.

Das Nettovermögen beträgt CHF 52.8 Mio., was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1016.14 entspricht.

Erfolgsrechnung

Im Liegenschaftsertrag werden die Mieteinnahmen nach Abzug von Leerstandsverlusten,

Mietzinsverlusten und Mietzinsverlusten ausgewiesen. Durch den Einkauf der drei Bestandsliegenschaften in Oftringen, Bachenbülach und Schlieren konnte die Vertina AST bereits im ersten Geschäftsjahr Netto-Mietzinseinnahmen in der Höhe von rund TCHF 971 erwirtschaften. Die Mietausfallquote beträgt 3.96% und stammt hauptsächlich aus Parkplatz-Leerständen in der Liegenschaft Oftringen.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind Unterhaltskosten über total TCHF 39 verbucht, welche aufgrund des nicht wertvermehrenden Charakters direkt der Erfolgsrechnung belastet wurden.

Die für Entwicklungsprojekte angefallenen Fremdkapitalzinsen werden in der Vermögensrechnung aktiviert und führen in der Erfolgsrechnung zu einem sonstigen Ertrag im Umfang von rund TCHF 102. Neben den Hypothekarzinsen sind unter dem Finanzierungsaufwand die Baurechtzinsen über TCHF 92 für das Objekt in Oftringen verbucht.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios mittels DCF-Methode, ergibt sich per Ende März 2023 ein nicht realisierter Kapitalgewinn von TCHF 445, was wesentlich zum Gesamterfolg des Rechnungsjahres beigetragen hat.

In der ersten Berichtsperiode konnte ein Gesamterfolg von TCHF 839 erwirtschaftet werden. Zur Berechnung der Anlagerendite wurde der Gesamterfolg ab dem Zeitpunkt des ersten Kapitalabrufs (23. Mai 2022) auf ein Jahr hochgerechnet. Daraus resultiert eine für das erste Geschäftsjahr zufriedenstellende Anlagerendite von 2.56%.

NACHHALTIGKEITSANSATZ

UNSERE VISION

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

Wir bieten unseren Mietern attraktiven und zukunftsgerechten Wohnraum an.

Wir investieren weitsichtig und optimieren die Wertschöpfungskette unserer Liegenschaften.

STRATEGIE

Für die Vertina Anlagengestiftung ist die «maximale Nachhaltigkeit» ein wichtiger strategischer Faktor, welcher zu einem erfolgreichen und verantwortungsvollen Immobilienmanagement gehört. Mit der konsequenten Verfolgung dieser Strategie wird es langfristig möglich sein, die Bedürfnisse der Umwelt, der Gesellschaft sowie der Stakeholder zu vereinen und damit eine kontinuierliche und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Für uns bedeutet eine verantwortungsbewusste Investmentstrategie, dass das Kapital treuhänderisch sorgfältig und mit Weitsicht investiert wird, um auch in Zukunft einen nachhaltigen Beitrag zugunsten Höhe und Sicherheit der Renditen leisten zu können. Als Teil der Rendite- und Risikoüberlegungen berücksichtigen wir bei der Vermögensanlage daher die Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), kurz ESG-Kriterien. Der Fokus liegt dabei auf unseren Liegenschaften.

Die Vertina AST konzentriert sich beim Investitionsansatz und Portfolioaufbau ausschliesslich auf Neubauten. Damit wird sichergestellt, dass die strategisch definierten Nachhaltigkeitskriterien unmittelbar oder in absehbarer Zeit erfüllt werden können. Der direkte Einfluss in den Planungs- und Entwicklungsprozess sowie in die nachgelagerte Realisierung der Bauten garantiert dies. Wir verfügen über keine Bestandsliegenschaften, die mit halbherzigen Kompromissen in Richtung Nachhaltigkeit transformiert werden müssen. Wir entwickeln und bauen zukunftsgerichteten neuen sowie nachhaltigen Wohn- und Lebensraum. Ein Nebeneffekt aus diesen Entwicklungen ist, dass die daraus entstehende Wertschöpfung im Portfolio verbleibt, was die Performance zugunsten der Kapitalgeber verbessert.

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

Umwelt

Die Umweltaspekte Klima, Energie und Ressourcen stehen besonders im Fokus. Wir möchten einen CO₂-neutralen Betrieb für alle Liegenschaften im Portfolio erreichen und sicherstellen, wobei wir den folgenden Zielsetzungen nachgehen:

Kompatibilität zur Strategie Netto-Null

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

Effizienter Betrieb und effizientes Monitoring

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

Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung

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

Gesellschaft

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

Durchdachte und attraktive Architektur

Die Liegenschaft besticht 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 schadstoffarmen und lösungsmittelfreien Materialien, eine optimale Nutzung des Tageslichtes, die Reduktion von Lärm durch Schallschutz und die kontrollierte Wohnungslüftung erhöhen das Wohlbefinden der Bewohner.

Attraktive Erschliessung und Infrastruktur

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

Wirtschaft

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

Klare Eigentumsverhältnisse

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

Hochwertige Bausubstanz

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

Nachhaltige Rendite

Tiefe Unterhaltskosten, effiziente Gebäudestruktur, attraktiver Ausbaustandard, hohe Makro- und Mikrolagequalität sowie 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 und weichen nur in begründeten Ausnahmefällen von einer Gebäudezertifizierung ab.* Um unsere Nachhaltigkeitsperformance bewerten zu lassen und entsprechend weitere Optimierungspotenziale erkennen zu können, werden wir mittelfristig am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnehmen. Die dort erhobenen Kennzahlen werden mit einer Peer-Gruppe verglichen, was die kontinuierliche Verbesserung fördert.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt durch einen standardisierten Fragebogen, welcher auf zahlreichen Dokumenten basiert. Dieser beinhaltet insbesondere Angaben zu Strategie, Zielen, Risikomanagement und Verbrauchsdaten.

*Neubauten werden wenn immer möglich nach SNBS zertifiziert und die Bestandsliegenschaften lassen wir nach SSREI zertifizieren.

NACHHALTIGKEIT AM BEISPIEL OBERGLATTERSTRASSE

Unsere Überbauung in Bachenbülach, die nur wenige Gehminuten vom nächsten Naherholungsgebiet entfernt ist, sowohl gut mit dem MIV als auch mit dem ÖV erreichbar ist, wird ausschliesslich mit erneuerbaren Energiequellen betrieben. Zum Betrieb der Wärmepumpenanlage wird die aus dem Grundwasser vor Ort gewonnene Umweltwärme genutzt. Im Sommer dient dieselbe Quellwärme, resp. Kühlenergie, für die passive Kühlung der Wohnungen.

Auch die Photovoltaikanlage trägt zu einer Senkung der CO₂-Emissionen bei, ermöglicht der Mieterschaft den Bezug von Solarstrom und ist auch als Investition attraktiv, da durch den Stromverkauf eine Rendite erwirtschaftet werden kann.

Für die Neubauten setzt Vertina AST auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Mit diesem bewährten Gütesiegel haben sowohl unsere Anleger als auch alle Stakeholder Gewähr, dass die Anforderungen des Standards von der Planung bis zur Bauvollendung eingehalten werden.

Bereits bei der Akquisition dieser Liegenschaft wurde darauf geachtet, dass mit einem attraktiven und zukunftsgerechten Wohnraum ein ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Beitrag geleistet werden kann. Wie alle unsere Liegenschaften wird auch diese Liegenschaft mit einem durchgängigen Monitoring ausgestattet, sodass die Mieterschaft jederzeit den Energieverbrauch sehen kann und wir als Eigentümerin Optimierungspotenziale erkennen und Massnahmen ergreifen können. Dadurch erreichen wir eine hohe Akzeptanz und es entstehen Anreize, entweder den Energieverbrauch tief zu halten oder die Energie dann zu nutzen, wenn diese z.B. tagsüber durch die Sonneneinstrahlung erzeugt wird. Durch diesen partizipativen Ansatz kann so ein Mehrwert für alle Beteiligten erzielt werden.

In Bachenbülach wurden, nebst einem Kinderspielplatz, verschiedene Begegnungszonen geplant. Ein grosszügiger Gemeinschafts-

raum mit Vordach kann von allen Bewohnern der Wohnüberbauung genutzt werden. Zudem sind genügend Veloabstellplätze vorhanden und jeder Parkplatz kann mit einer E-Ladestation erschlossen werden.

Mit dem Einsatz von wasserlöslichen Farben, Recyclingbeton und dank einer hinterlüfteten

Fassade mit Steinwolle, die mit hauptsächlich einheimischen Hölzern eingekleidet ist, erzielen wir ein gesundes Raumklima und leisten einen Beitrag an die Dauerhaftigkeit der Fassade. Diese und weitere Massnahmen stimmen mit den Nachhaltigkeitsstrategien der Vertina AST überein und tragen so zur nachhaltigen Entwicklung bei.

felivita.ch



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

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

Der Anlegerkreis umfasst per Ende des Geschäftsjahres zehn 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 34.2%.

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 Stiftungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei das Organisations- und Geschäftsreglement die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit steht dem Präsidenten der Stichtentscheid zu. Die Geschäftsleitung 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, Repositionierung, 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

Die Gesamtentschädigung an den Stiftungsrat der Vertina AST beträgt im Geschäftsjahr 2022/2023 CHF 47'002 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

Geschäftsleitung

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 Managementfee:
0.3% des Gesamtvermögens
- Kommission bei Kauf:
1.0-2.0% des Kaufpreises
- Kommission bei Verkauf:
1.0-2.0% des Kaufpreises
- 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 Geschäftsleitung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, eine systematischen 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.

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR).



ANLAGEGRUPPE VERTINA WOHNEN



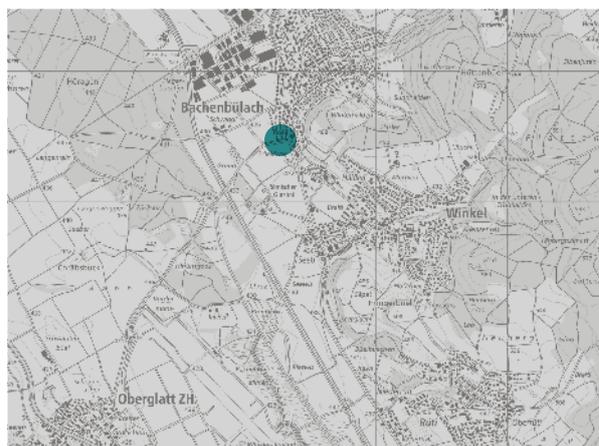
BACHEN- BÜLACH^{ZH} OBERGLATTER- STRASSE 3 + 5

An der Oberglatterstrasse in Bachenbülach konnte die Vertina AST im Dezember 2022 im Rahmen einer Gesamtüberbauung mit 83 Miet- und Eigentumswohnungen zwei projektierte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen erwerben.

Mit den Erdbauarbeiten der Wohnüberbauung wurde im Februar 2023 begonnen, sodass der Baumeister mit dem Rohbau im Juni 2023 starten kann. Ab diesem Zeitpunkt beträgt die Bauzeit für die Wohnungen inklusive Tiefgarage rund 16 Monate. Der voraussichtliche Bezugstermin ist im Herbst 2024. Die Überbauung wird schlüsselfertig mit Festpreis durch die Chrono Immobilien AG weitgehend gemäss dem strategischen Nachhaltigkeitsansatz der Anlagestiftung erstellt und voraussichtlich nach SNBS zertifiziert. Die Vermarktung der Wohnungen ist in vollem Gange. Die Wohnungen werden als Pilotprojekt mit «iwo®» (individualisiertes Wohnen) angeboten. Dies bietet dem Mieter die Möglichkeit, im Rahmen definierter Ausstattungslinien den Innenausbau mitzubestimmen. Die Stiftung verspricht sich dadurch tiefere Fluktuation und geringere Unterhaltskosten.

PROJEKTDATEN

Objektart	Neubau
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	26
Zertifizierung	SNBS (angestrebt)
Nettomietzinseinnahmen	CHF 735'000 p.a.
Bezug	Oktober 2024





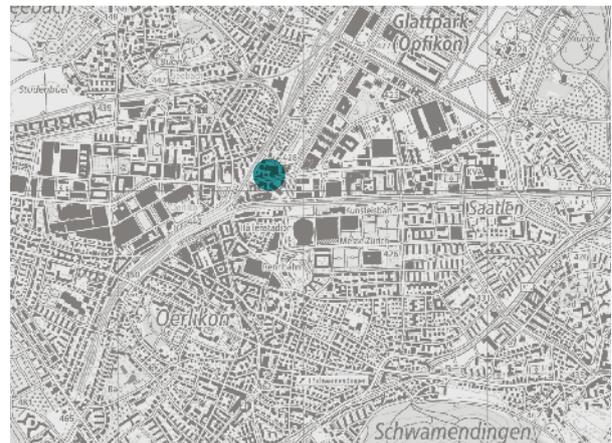
ZÜRICH^{ZH} ALLMANN- STRASSE 55

In Zürich Seebach, direkt am neu entstehenden Quartierpark «Areal Thurgauerstrasse», ist es der Vertina AST im Juni 2022 gelungen, das baubewilligte Neubauprojekt an der Allmannstrasse zu erwerben. Mit dem südseitig gelegenen Park entsteht ein vielfältig nutzbarer Freiraum, der den Bewohnern des Neubaus in einer urbanen Gegend höchste Wohnqualität bietet.

Im Dezember 2022 konnte mit dem Abbruch der bestehenden Lagerhalle begonnen werden, die Rohbauarbeiten starteten planmässig im Mai 2023. Die voraussichtliche Bauzeit des Mehrfamilienhauses beträgt ab Rohbaustart 16 Monate. Entsprechend können die Wohnungen im August 2024 den Bewohnern übergeben werden. Mit der Verkäuferin, der Stimo Generalunternehmung AG, konnte für die schlüsselfertige Erstellung des Neubaus ein Festpreis vereinbart werden. Damit wurden die Risiken allfälliger Kostensteigerungen der Totalunternehmerin überbunden. Die Überbauung wird gemäss dem strategischen Nachhaltigkeitsansatz der Anlagestiftung erstellt und nach SNBS zertifiziert. Der Vermarktungsstart erfolgt im Sommer 2023.

PROJEKTDATEN

Objektart	Neubau
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	14
Zertifizierung	SNBS
Nettomietzinseinnahmen	CHF 492'000 p.a.
Bezug	August 2024





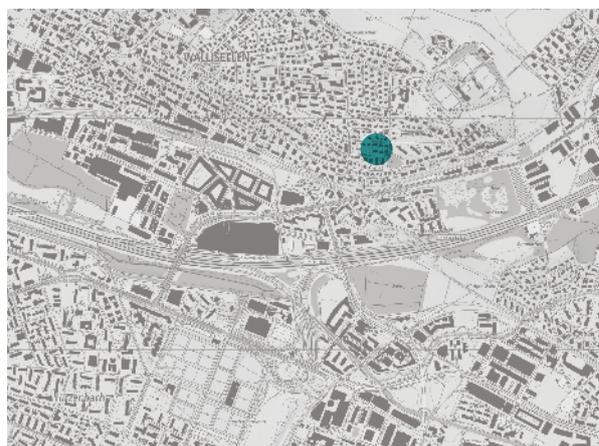
WALLISELLEN^{ZH} SPEER- STRASSE 5

Im Dezember 2022 ist es der Vertina AST gelungen, ein baubewilligtes Wohnbauprojekt mit zwölf Mietwohnungen an ruhiger Lage, mitten im Wohnquartier in Wallisellen zu erwerben.

Die Planungsarbeiten für die Überarbeitung des Projektes wurden mittels Generalplanervertrags an die P-Vision AG vergeben. Das Projekt wurde mittlerweile auf die Anforderungen der Anlagestiftung optimiert, sodass es dem strategischen Nachhaltigkeitsansatz entspricht und auch nach SNBS zertifiziert werden kann. Für die Realisierung werden aufgrund der kleinen Projektgrösse die Arbeiten konventionell mit Einzelverträgen vergeben. Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Winter 2023 begonnen, sodass ein Bezug der Wohnungen im Frühling 2025 erfolgen kann.

PROJEKTDATEN

Objektart	Neubau
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	12
Zertifizierung	SNBS
Nettomietzinseinnahmen	ca. CHF 268'000 p.a.
Bezug	Januar 2025





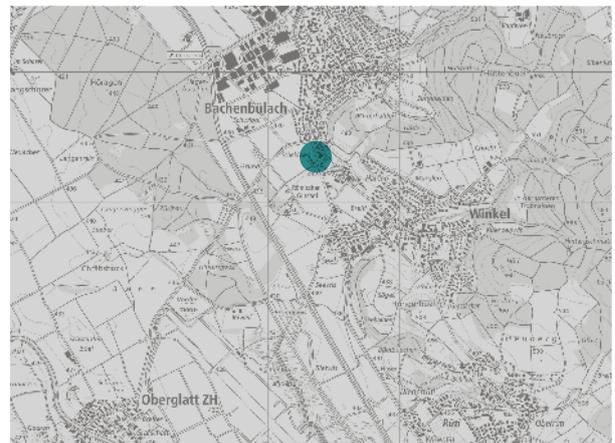
BACHEN- BÜLACH^{ZH} BÄCHLIWIS / HINTERROOS

In Bachenbülach, an ausgezeichneter Lage, hat die Vertina AST den Kauf von zwei in die Jahre gekommenen vollvermieteten Mehrfamilienhäusern mit 24 Wohnungen getätigt. Die beiden Immobilien konnten Ende 2022 mit einer weiteren Baulandparzelle arrondiert werden. Damit wurden die Voraussetzungen für eine Ersatzüberbauung geschaffen.

Da unsere Grundstücke sich in einem gemeinsamen Gestaltungsperimeter mit unserer Nachbarin, der Pensionskasse Vetropack, befinden, wurde mit dieser eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, um den gesamten Perimeter gemeinsam zu planen und zu überbauen. Die ersten Schritte zur Einleitung eines qualitätssichernden Verfahrens wurden bereits unternommen. Die entstehende Wohnüberbauung wird dem Nachhaltigkeitskonzept der Anlagestiftung entsprechen und nach SNBS zertifiziert werden. Das Planungsverfahren wird zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen, bevor mit der Realisierung der Wohnüberbauung gestartet werden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Bestandsliegenschaften die Investition verzinsen und Ertrag abwerfen.

PROJEKTDATEN

Objektart	Ersatzneubau
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	ca. 34
Zertifizierung	SNBS
Nettomietzinseinnahmen	ca. CHF 850'000 p.a.
Bezug	2026/2027





OFTRINGEN AG

Bestand	5 Mehrfamilienhäuser
Nutzung	100% Wohnen
Erwerb	Mai 2022
Anz. Wohnungen	40
Anz. Parkplätze	78
Strategie	Halten



SCHLIEREN ZH

Bestand	Geschäfts-/Wohnhaus
Nutzung	75% Wohnen 25% Gewerbe
Erwerb:	Dezember 2022
Anz. Wohnungen	6
Gewerbefläche	250 m ²
Anz. Parkplätze	9
Strategie	Ersatzneubau mit Arrondierung



OBJEKTINVENTAR

Kanton	Ort	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.
Bestand					
AG	Oftringen*	40		22'980'000	945'000
ZH	Bachenbülach	24		11'330'000	356'000
ZH	Schlieren	6	2	6'000'000	135'000
Total Bestand		70	2	40'310'000	1'436'000
Projekte					
ZH	Zürich	14		20'400'000	492'000
ZH	Bachenbülach	26		22'700'000	735'000
ZH	Wallisellen	12		9'159'000	268'000
Total Projekte		52	0	52'259'000	1'495'000
Total		122	2	92'569'000	2'931'000

* im Baurecht

Bruttorendite	Kauf per	Baujahr	Strategie
4.11%	31.05.22	2018	Halten
3.14%	29.06.22	1967	Ersetzen
2.25%	22.12.22	1954	Ersetzen
3.56%			
2.41%	30.05.22	2024	Neubau
3.24%	21.12.22	2024	Neubau
2.93%	21.12.22	2025	Neubau
2.86%			
3.17%			

VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31.03.2023

	CHF
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	1'641'464
Kurzfristige Forderungen	50'808
Aktive Rechnungsabgrenzungen	80'533
Umlaufvermögen	1'772'805
Angefangene Bauten (inkl. Land)	20'100'433
Fertige Bauten (inkl. Land)	40'310'000
Anlagevermögen	60'410'433
Gesamtvermögen	62'183'237
PASSIVEN	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	120'449
Passive Rechnungsabgrenzungen	41'447
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	9'000'000
Rückstellungen	5'131
Latente Steuern	177'062
Fremdkapital	9'344'089
Nettovermögen	52'839'148
Ansprüche	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	-
Veränderungen im Berichtsjahr	52'000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	52'000
Kapitalwert je Anspruch	1'009
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	8
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'016
Ausschüttung	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'016
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Zeichnungen	52'000'000
Rücknahmen	-
Ausschüttungen	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	839'148
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	52'839'148

ERFOLGSRECHNUNG

28.03.2022
bis 31.03.2023

	CHF
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	1'010'941
Minderertrag Leerstand	-40'074
Mietertrag Netto	970'867
Instandhaltung	38'573
Unterhalt Immobilien	38'573
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	13'408
Versicherungen	13'278
Bewirtschaftungshonorare	42'205
Vermietungs- und Insertionskosten	2'869
Übriger operativer Aufwand	252
Operativer Aufwand	72'011
Operatives Ergebnis	860'282
Aktivierete Bauzinsen	102'229
Sonstige Erträge	102'229
Hypothekarzinsen	35'044
Baurechtzinsen	92'187
Finanzierungsaufwand	127'231
Geschäftsführungshonorar	111'701
Schätzungs- und Revisionsaufwand	39'001
Übriger Verwaltungsaufwand	290'858
Verwaltungsaufwand	441'560
Nettoertrag der Berichtsperiode	393'720
Realisierter Erfolg	393'720
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	622'490
Veränderungen latente Steuern	-177'062
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	445'428
Gesamterfolg der Berichtsperiode	839'148
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag der Berichtsperiode	393'720
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	393'720
Vortrag auf neue Rechnung	393'720



VERTINA AST STAMMVERMÖGEN

BILANZ		Per 31.03.2023
		CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel		100'000
Umlaufvermögen		100'000
Anlagevermögen		-
Total Aktiven		100'000
PASSIVEN		
Fremdkapital		-
Widmungsvermögen		100'000
Vortrag		-
Eigenkapital		100'000
Total Passiven		100'000
ERFOLGSRECHNUNG		28.03.2022 bis 31.03.2023
Ertrag Anlagegruppen		169'016
Aufwand Anlagegruppen		-169'016
Jahresgewinn		-

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	17.03.22
Reglement	17.03.22
Organisations- und Geschäftsreglement	17.03.22
Anlagerichtlinien	17.03.22
Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS), Risikomanagement (RM) und Compliance	17.03.22
Entschädigungsreglement	
Stiftungsrat und Anlagekommission	17.03.22
Gebühren- und Kostenreglement	17.03.22
Kompetenzenreglement	26.04.22
Verhaltenskodex «Code of Conduct»	17.03.22
Prospekt der Anlagegruppe «Vertina Wohnen»	17.03.22

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 sowie im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf der Website der Anlagestiftung (vertina.ch) publiziert.

Stiftungsrat

Marco Uehlinger, Präsident
Christoph Hammer
Felix Zimmermann

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung wurde an die Markstein Advisory AG in Baden delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt:
Pierluigi Cannoletta
Danilo Altieri
Raffael Brunner

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltungen

IT3 Immobilien AG, Zürich
Neuer, Rinderknecht & Partner, Schlieren
Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Ostermundigen

Immobilien schätzer

Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Risikomanagement und interne Kontrollen

Die Vertina Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Er hat eine Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS), 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 Anlage-

stiftung betraut sind, sowie beauftragte Dritte bestätigen der Anlagestiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften. Transaktionen mit Nahestehenden werden offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden keine Transaktionen mit Nahestehenden abgewickelt.

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung und Rechnungslegung 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.

Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	2.28%
Bandbreite	
Diskontierungssatz (real)	1.90–2.40%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.17–3.68%

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. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. 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. Fremdkapitalzinsen werden bei der Finanzierung von Ent-

wicklungsobjekten und bei Renovationen von Anlageliegenschaften aktiviert und im Finanzaufwand entlastet.

Bewertung der Hypotheken und anderer verzinslicher Verbindlichkeiten

Sowohl variable Hypothekendarlehen als auch Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz 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, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zwanzig Jahren zugrunde gelegt.

Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung

Es erfolgte keine Änderung von Bewertungsgrundsätzen.

Erläuterungen der Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Stiftung führt die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» sowie das Stammvermögen. Der Stiftungsrat wird an den Stiftungsratssitzungen über die Anlagetätigkeit informiert.

Sacheinlagen von Pensionskassen Laufende derivative Finanzinstrumente Abweichung von Anlagerichtlinien Eventualverbindlichkeiten

Keine

Anlagespiegel	Angefangene Bauten in CHF	Fertige Bauten in CHF	Total in CHF
Total per 28.03.2022	-	-	-
Käufe und Investitionen	19'592'283	40'195'660	59'787'943
Umklassierungen	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	508'150	114'340	622'490
Total per 31.03.2023	20'100'433	40'310'000	60'410'433

Verpfändung von Aktiven	31.03.23
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	CHF 44'200'000
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	CHF 27'350'000
Derzeitige Kreditbeanspruchung (nominal)	CHF 9'000'000

Hypotheken nach Fälligkeiten	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag
Fester Vorschuss SHKB	27.04.2023	1.411%	CHF 9'000'000

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Aus der Gründungsprüfung gab es keine Auflagen seitens der Aufsichtsbehörde.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen sowie Rückerstattungen

Empfängerin von Rückerstattungen	keine
Erbringerin von Rückerstattungen	keine

Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen:	
REIS Partners AG	CHF 26'925

Verwaltungsaufwand	28.03.22-31.03.23
Geschäftsführungshonorar	CHF 111'701
Depotbankentschädigung	CHF 17'950
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF 39'001
Entschädigung Stiftungsrat	CHF 47'002
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF 36'088
Set-up-Kosten Anlagestiftung ¹	CHF 189'818
Total Verwaltungsaufwand	CHF 441'560
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) ²	0.80%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) ²	0.90%

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

² ohne Berücksichtigung von Set-up-Kosten Anlagestiftung

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Oftringen, Unterfeldstrasse
 Parzelle: Nr. 4347 und 4349
 Inkrafttreten: 24. März 2014
 Vertragsdauer: bis zum 1. Dezember 2113
 Baurechtzins: CHF 500 pro m²
 (Wird nach Ablauf von zehn Jahren neu festgelegt, erstmals per 1. Januar 2024)

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 03.04.2023 wurde Kapital im Umfang von MCHF 6.5 mit einem Ausgabeaufschlag von 1.0% abgerufen. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der Vertina Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2022/2023 am 05.07.2023 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Vertina Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

BERICHT REVISIONSSTELLE



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Vertina Anlagestiftung
Haselstrasse 16
5400 Baden

Zürich, 26. April 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.03.2023

An die Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung

Referenz-Nummer
122513.2300

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Vertina Anlagestiftung (Vertina) hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die sechs von der Vertina gehaltenen Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. März 2023 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.

Sämtliche Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wurden durch die Bewerter von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom März 2022 bis Januar 2023 statt.

Ergebnis

Per 31. März 2023 wurden die Werte der insgesamt sechs Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 60'400'000 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Sämtliche Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, wurden erstmalig per 31. März 2023 zu Bilanzierungszwecken bewertet.

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, 26. April 2023
Wüest Partner AG



Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; MTEC/BWI ETH
Partner



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf 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 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Vertina Anlagestiftung, Baden

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Vertina Anlagestiftung - bestehend aus der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 32 und 33), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 35) für das den Zeitraum vom 28. März 2022 bis 31. März 2023 umfassende Geschäftsjahr sowie dem Anhang (Seiten 36 bis 38), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der 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.



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 5. Juli 2023

BDO AG

Urban Pürro
Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

VERTINA

VERTINA ANLAGESTIFTUNG | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | T +41 58 218 88 80 | info@vertina.ch | www.vertina.ch