

**ANLAGEREGLEMENT**

**der**

**PLAZZA AG**

**vom 26. Juni 2015**

## **I. ANLAGEKATEGORIEN**

### **A. Bestandesliegenschaften**

Bestandesliegenschaften sind Liegenschaften, die für die Vermietung bestimmt sind, in der bisherigen Art weiter benutzt werden sollen und bei denen keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen sind, die über das Erhalten und Auffrischen der Bausubstanz hinausgehen.

Es wird mittelfristig ein Anteil Wohnnutzung von mindestens zwei Dritteln des Soll-Mietertrags aller Bestandesliegenschaften der Gesellschaft angestrebt.

### **B. Entwicklungliegenschaften**

Entwicklungliegenschaften sind Liegenschaften oder Landparzellen, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts einer umfassenden neuen Nutzung zuzuführen und in den Bestand der Bestandesliegenschaften zu überführen, im Baurecht abzugeben oder zu veräussern. Entwicklungsprojekte können allein oder in Zusammenarbeit mit Dritten oder für Dritte realisiert werden oder es können Teile des Projekts an Dritte verkauft werden.

### **C. Baurechte**

Baurechte bestehen auf im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaften und auf im Eigentum der Gesellschaft stehenden Baurechten (Unterbaurechte). Sie werden meistens für lange Dauer an Dritte vergeben, die die Baurechte gegen Entrichtung eines Baurechtszinses nutzen. Die Gesellschaft kann selber Baurechtsnehmerin sein.

### **D. Land**

Land kann aus Bauland, Landwirtschaftsland oder Land in anderen Zonen bestehen. Es unterscheidet sich von den Entwicklungliegenschaften dadurch, dass zurzeit keine Absicht besteht, es einer neuen umfassenden Nutzung zuzuführen. Wo möglich, wird es in der Zeit, in der das Land nicht überbaut und nicht veräussert wird, einer Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung zugeführt oder, wo eine Nutzung dem Land zwar zweckdienlich, aber eine Verpachtung nicht ökonomisch sinnvoll ist, zur Gebrauchsleihe überlassen.

## **II. WESENTLICHE KRITERIEN FÜR DEN ANLAGEENTSCHEID**

Die Gesellschaft hält Immobilienanlagen und strebt einen schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Dazu entwickelt sie primär auf den eigenen Landreserven Projekte für den Eigenbestand und erwirbt Einzelobjekte oder Portfolios, wo sinnvoll auch durch die Übernahme von Gesellschaften. Bei Anlageentscheiden werden die folgenden wesentlichen Kriterien für den Investitionsentscheid angewendet:

- Standort: die Gesellschaft investiert vor allem in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen in der Schweiz.
- Die Nutzung soll mehrheitlich auf Wohnimmobilien ausgerichtet sein.

- Qualität: Die Bausubstanz muss den Qualitätsanforderungen der Gesellschaft entsprechen oder durch Umbauten in diesen Zustand gebracht werden können.
- Investitionen in Anlageobjekte sollen langfristig stabile Cashflows sichern und/oder Potenzial für Ertragssteigerungen aufweisen.
- Investitionen in Renovationsliegenschaften sind möglich. Sie müssen mittelfristig realisierbares Ertrags-/Wertpotenzial aufweisen.
- Beim Kauf von Einzelobjekten soll der Kaufpreis nicht unter CHF 5 Mio. liegen, ausser wenn der Erwerb zur Arrondierung bestehender Standorte dient.

### **III. GRUNDSÄTZE DER RISIKOVERTEILUNG**

Folgendes sind die Grundsätze, um eine angemessene Risikoverteilung zu erzielen:

- Keine einzelne Liegenschaft soll im Portfolio einen höheren Wert als 15% haben, ausser bei ausgewählten Überbauungen, deren Einteilung in wirtschaftliche Einheiten, bestehend aus einem oder mehreren Gebäuden, Teilverkäufe ermöglicht;
- Kein Mieter soll grundsätzlich mehr als 15% der Mieteinnahmen ausmachen, ausser dass bei besonders solventen Mietern mit langer Mietdauer Ausnahmen möglich sind;
- Die Liegenschaften sollen mehrheitlich an verschiedenen guten, städtischen Lagen und deren Agglomerationen liegen.

### **IV. GRUNDSÄTZE DER AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK**

Unter Berücksichtigung weiterer relevanter Grössen, wie insbesondere der Liquiditätssituation oder dem operativen Geldfluss des Geschäftsjahres, ist beabsichtigt, rund 70% des Gewinns, exkl. Erfolg aus Neubewertungen der Liegenschaften, an die Aktionäre auszuschütten. Während der Entwicklungsphase, in welcher auf den Entwicklungsliegenschaften noch keine wesentlichen Erträge anfallen, kann die Ausschüttungshöhe bis zu 90% des Gewinns exkl. Erfolg aus Bewertungen betragen.

### **V. GRUNDSÄTZE DER FINANZIERUNG**

Die Entwicklung der bestehenden Projekte wird die Fremdkapitalquote (verzinsliches Fremdkapital zur Bilanzsumme) nicht über 40% ansteigen lassen. Die Gesellschaft kann, sofern dies bei entsprechend interessanten Projekten geboten ist, ihre Fremdkapitalquote auf bis zu 50% zu erhöhen. Bei der Aufnahme von Fremdkapital, in konsolidierter Betrachtung, ist auf eine angemessene Verteilung der Fälligkeit des Fremdkapitals zu achten.

## **VI. RISIKOABSICHERUNG**

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken können derivative Finanzinstrumente, insbesondere Swaps und Forwards, eingesetzt werden. Derivative Finanzinstrumente dürfen ausschliesslich zum Zweck der Risikoabsicherung eingesetzt werden.

## **VII. ANPASSUNG UND EINHALTUNG DES ANLAGEREGLEMENTS**

Das Anlagereglement tritt am 26. Juni 2015 in Kraft. Der Verwaltungsrat überprüft das Anlagereglement jährlich im Rahmen seiner Strategiesitzung und kann es auch kurzfristig an veränderte Marktverhältnisse anpassen. Änderungen werden gemäss den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange publiziert. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch das für den Entscheid zuständige Gremium geprüft.

26. Juni 2015