

Nachhaltige Renditen durch strenge Anlagekriterien

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele:

Anlagekategorien

Das Portfolio soll verschiedene Anlagekategorien umfassen. Es wird ein ausgewogener Bestand an Renditeliegenschaften mit den folgenden Objektarten angestrebt:

- Wohnen (max. 70 % der Mieterträge)
- Büro (max. 70 % der Mieterträge)
- Verkauf (max. 30 % der Mieterträge)
- Gewerbe (max. 30 % der Mieterträge)

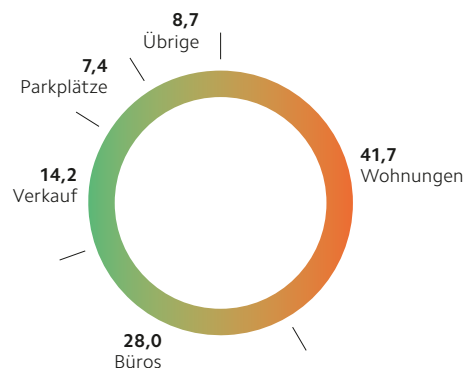
Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller usw. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet.

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Anlagevolumen

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 60 % des Marktwerts des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von rund CHF 860 Mio.

Soll-Mietzinsen 2017
nach Objektnutzung in %



Standorte

1. Priorität: Wirtschaftsräume Basel und Zürich–Zug
2. Priorität: Grössere Städte/Agglomerationen in der übrigen Deutschschweiz
3. Priorität: Wichtigste Wirtschaftszentren der Romandie
4. Priorität: Übrige Schweiz

Renditen

Die Portfolio-Performance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

Akquisitionen

Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte zugekauft. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In erfolgversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

Kurzfristig sanierungsbedürftige Gebäude werden in Betracht gezogen, wenn dies der Arrondierung bestehender Standorte dient oder durch eine Sanierung brachliegendes Ertragspotenzial erschlossen werden kann.

Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5 % übersteigen.

Als vordringliche Strategie wird ein klassisches Immobilien-Picking betrieben. Grundsätzlich ist aber auch der Erwerb von bestehenden Portfolios nicht ausgeschlossen. Die Übernahme von Gesellschaften wird nur in Betracht gezogen, wenn sich deren Geschäftstätigkeit auf den Betrieb und den Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

