

## Anlagereglement

### 1 Zielsetzung

Die bfw liegenschaften ag bietet als Immobiliengesellschaft in- und ausländischen Investoren die Möglichkeit, sich an einem professionell bewirtschafteten Liegenschaftenportfolio mit Schwergewicht Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz zu beteiligen.

### 2 Strategie

Die bfw liegenschaften ag konzentriert sich auf ihre Kernkompetenzen, welche in der Marktbeobachtung, dem Zukauf von Renditeliegenschaften sowie im Portfoliomanagement liegen.

Die Gesellschaft investiert vorwiegend in Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz. Im Fokus stehen Objekte an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren. Das Portfolio der bfw liegenschaften ag gliedert sich hauptsächlich in Wohnliegenschaften, aber auch in Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie reine Geschäftliegenschaften.

Mittels einer klaren Portfoliodiversifikation nach Lage, Objektarten, Nutzungsart der Flächen, Grösse der Objekte und Zustand der Bausubstanz wird eine optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Investitionen konzentrieren sich auf nachhaltig vermietbare und überdurchschnittlich attraktive Renditeliegenschaften, wobei in erster Linie Zukäufe von bestehenden Liegenschaften getätigt werden, aber auch der Erwerb von baubewilligten, neu zu erstellenden Liegenschaften möglich ist. Bauland ohne vorliegende Baubewilligung („Bauprojekt“) darf nur erworben werden, wenn das gesamte geplante Bauvolumen aller Bauprojekte ohne Baubewilligungen der bfw liegenschaften ag (inklusive Bauland) 10% des aktuellen Portfoliowertes nicht übersteigt. Zu realisierende Bauprojekte umfassen entweder reine Mietwohnungsbauten zwecks Integration in das bestehende Portfolio, nur zum Verkauf vorgesehenes Stockwerkeigentum oder einen Mix daraus.

Eine laufende Optimierung und Entwicklung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig steigern. Dabei steht die Senkung der Leerstände, die Reduktion der Eigentümerkosten und ein aktives Hypothekenmanagement im Vordergrund. Chancen zur Mietzinsanpassung sollen insbesondere bei Mieterwechsel genutzt werden. Vorhandene Nutzungsreserven im Immobilienportfolio sollen gezielt durch Sanierungs-, Erweiterungs- und Neubauprojekte realisiert werden.

### 3 Anlagerichtlinien der bfw liegenschaften ag

Die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag definiert die Immobiliensegmente, in die investiert wird und welche Grundsätze dabei zu berücksichtigen sind. Die Anlagestrategie umfasst dabei unter anderem folgende Elemente:

#### 3.1 Immobilienanlagen und Anlagebeschränkungen

Anlageobjekte sind vorwiegend in der Deutschschweiz gelegene Wohn-, Büro-, Geschäfts- und Gewerbeimmobilien sowie gemischt genutzte Liegenschaften.

Erworben werden können Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Bauland und Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Bei den zu tätigenen Investitionen ist immer ein angemessenes und ausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis anzustreben. Der Anlagefokus liegt primär auf Wohnliegenschaften. In beschränktem Umfang können auch Büro-, Geschäfts- und

Gewerbeliegenschaften erworben werden. Die Mindestobjektgrösse beträgt in der Regel CHF 3 Mio.

Die bfw liegenschaften ag investiert nicht in reine Touristikbauten (Hotel), Produktionsstandorte und im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes (WEG) finanzierte Objekte. Sie handelt weder als Total- noch als Generalunternehmerin. Vorhandene Nutzungsreserven im Immobilienportfolio kann sie als Bauherr mit externen Spezialisten durch Sanierungs-, Ersatz- und Neubauprojekte sowie im Stockwerkeigentum realisieren.

Die beim Erwerb zu beachtenden, nachfolgend aufgeführten, prozentualen Beschränkungen beziehen sich auf das gesamte, konsolidierte Anlagevermögen der bfw liegenschaften ag:

- Verteilung der Anlagen auf mindestens 40 Objekte; sowie
- Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von mindestens zwei Drittel.

Diese Anlagevorschriften sind grundsätzlich einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung einer reglementsconformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

### **3.2 Grundsätze für die Verwendung von liquiden Mitteln**

Die bfw liegenschaften verwendet ihre liquiden Mittel in der Regel wie folgt:

- Abbau von kurzfristigen Hypotheken; sowie
- Lombardkreditfähige Festgeldanlagen oder festgeldähnliche Anlagen (mit maximal 5 Jahre Laufzeit).

### **3.3 Finanzierungsgrundsätze**

Die bfw liegenschaften ag kann zur Finanzierung von Liegenschaften kurz- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Die eingesetzten Eigenmittel müssen mindestens 25% des gesamten Immobilienwertes zum Fair-Value ausmachen. Die Ziel-Eigenkapitalquote liegt zwischen 35% und 45%. Zur Absicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

### **3.4 Bewertung**

Der Marktwert des gesamten Portfolios der bfw liegenschaften ag wird halbjährlich durch einen unabhängigen Bewertungsexperten nach anerkannter DCF-Methode ermittelt.

### **3.5 Einhaltung, Überprüfung und Anpassung der Anlagerichtlinien**

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird periodisch durch den Verwaltungsrat kontrolliert. Inhaltlich werden die Anlagerichtlinien vom Verwaltungsrat jährlich an der Strategiesitzung überprüft. Er kann die Anlagerichtlinien bei geänderten Marktverhältnissen auch kurzfristig anpassen.

Frauenfeld, 1.1.2013

André Robert Spathelf  
Präsident des Verwaltungsrates

Beat Frischknecht  
Verwaltungsrat