

Anlagerichtlinien der HIAG Immobilien Gruppe

1. Einleitung

Die nachfolgenden Anlagerichtlinien bilden die Grundlage für die Investitions- und Devestitionsentscheide der HIAG Immobilien Holding AG sowie ihrer direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften (gemeinsam die „HIAG Immobilien Gruppe“) und legen die Finanzierungsrichtlinien der HIAG Immobilien Gruppe fest.

2. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HIAG Immobilien Gruppe besteht aus Bestandes- und Entwicklungsimmobilien mit einer umfangreichen Projektpipeline. Die gut erschlossenen Areale der Gruppe liegen im Wesentlichen in zukunftsorientierten Wachstumsregionen entlang der Schweizer Hauptverkehrsachsen. Im Fokus stehen renditestarke Gewerbe-, Büro- und Logistikimmobilien sowie ausgewählte Wohnobjekte in wirtschaftlichen Kernregionen der Deutsch- und Westschweiz. Das bestehende Portfolio ist breit diversifiziert bezüglich Geografie, Nutzungssegmente und Mieterstruktur.

3. Geschäftsmodell

Die HIAG Immobilien Gruppe verfolgt ein integriertes Geschäftsmodell, das den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft abdeckt. Kern des Geschäftsmodells der HIAG Immobilien Gruppe bilden die nachhaltige Areal- und Projektentwicklung, das aktive Portfolio- und Asset-Management sowie die mehrheitlich eigenständige Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung der Liegenschaften. Dabei wird das Immobilienportfolio mit Fokus auf einer Wertgenerierung über Generationen durch Zukäufe und Verkäufe innerhalb der Wertschöpfungskette kontinuierlich optimiert. Die Basis des Geschäftsmodells der HIAG Immobilien Gruppe bilden die Bestandesimmobilien mit stabilen Mieterträgen aus langfristig vermieteten Geschäfts- und ausgewählten Wohnliegenschaften sowie das umfangreiche Entwicklungsportfolio mit entsprechendem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial.

4. Anlagepolitik

Die HIAG Immobilien Gruppe kann Investitionen in bestehende Bestandes- und Entwicklungsimmobilien tätigen, weitere Bestandes- und Entwicklungsimmobilien als Ergänzung zum organischen Wachstum sowie zur qualitativen Optimierung des Immobilienportfolios erwerben sowie Investitionen in Anlagen für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien tätigen.

Bestandesimmobilien sind:

- Wohn- und Geschäftsliegenschaften, die als Renditeliegenschaften mit einem langfristigen Anlagehorizont zur Erzielung einer attraktiven Rendite erworben oder selber erstellt wurden.

Entwicklungsimmobilien sind:

- Unbebaute oder bebaute Grundstücke mit hohem Wertsteigerungspotenzial, die zur Entwicklung oder Arrondierung für das eigene Portfolio oder zum Verkauf von selber entwickelten Promotionsobjekten gehalten oder erworben wurden;

- Liegenschaften, die mit hohem Leerstand und/oder baulichen Mängeln und/oder ohne zeitgemässe Nutzung zum Zweck der Entwicklung oder Neupositionierung gehalten oder erworben wurden.

Anlagen für die Stromproduktion aus erneuerbaren Energien sind:

- Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und an Fassaden von Liegenschaften der HIAG Immobilien Gruppe;
- Wasserkraft-Anlagen auf den Arealen der HIAG Immobilien Gruppe.

Die HIAG Immobilien Gruppe kann Bestandes- und Entwicklungsimmobilien zur qualitativen Optimierung des Immobilienportfolios sowie zur Sicherung der finanziellen Flexibilität der HIAG Immobilien Gruppe deinvestieren.

Devestitionen sind möglich von:

- nicht strategiekonformen Liegenschaften im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung;
- Liegenschaften, deren Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft ist;
- fertig entwickelten Promotionsobjekten.

Als wesentliche Kriterien für die Investitions- und Devestitionsentscheide gelten:

- der relevante Markt und dessen Potenzial;
- die Lagequalität und deren Entwicklung
- Objektqualität und Nutzbarkeit (Zustand, Standard);
- Vermietungsstand, Mieterstruktur, Bonität der Mieter sowie deren Entwicklungspotenzial;
- Bewirtschaftungs- und Unterhaltsaufwand;
- Übereinstimmung mit den ESG-Zielen (Prinzipien etc.) der HIAG Immobilien Gruppe;
- Rendite-, Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial.

Den Investitions- und Devestitionsentscheiden werden für das Immobilienportfolio eine breite Diversifikation bezüglich Geografie, Nutzungssegmente und Mieterstruktur sowie ein langfristiges qualitatives Wachstum und eine hohe Gesamtrentabilität zugrunde gelegt. Dabei konzentriert sich die HIAG Immobilien Gruppe auf Immobilien in wirtschaftlichen Kernregionen und zukunftsorientierten Wachstumsregionen in der Schweiz. Die HIAG Immobilien Gruppe tätigt keine Investitionen im Ausland.

Die Liegenschaften können mittels Asset Deals, Sale-and-lease-back-Transaktionen oder Share Deals sowie als Sacheinlage gegen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG erworben werden.

Bei Akquisitionen werden die Liegenschaften einer umfassenden Due Diligence unterzogen. Mögliche Umweltrisiken werden mit einer Environmental Due Diligence analysiert, bewertet und im Kaufpreis berücksichtigt. Im Falle eines Share Deals wird zusätzlich eine Financial und Tax Due Diligence durchgeführt.

Im Rahmen der Kaufprüfung wird eine Liegenschaftsbewertung durch einen externen Immobilienexperten eingeholt.

5. Finanzierung

Die HIAG Immobilien Gruppe ist mit Fremd- und Eigenkapital ausgewogen finanziert. Das konsolidierte Eigenkapital soll im Bereich von 50% liegen, jedoch mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

Der Verschuldungsgrad LTV (Loan to Value) soll unter 50% liegen, zur Wahrnehmung von opportunistischen Investitionsmöglichkeiten kann der LTV befristet bis auf maximal 60% erhöht werden. Das Fremdkapital ist mit grundpfandgesicherten Bankfinanzierungen und Unternehmensanleihen solide strukturiert. Das Verhältnis von Bankfinanzierungen zu Unternehmensanleihen basiert auf der unternehmerischen Finanzierungsstrategie der HIAG Immobilien Gruppe.

6. Einhaltung und Änderung der Anlagerichtlinien

Investitions- und Devestitionsentscheide werden auf Antrag der Geschäftsleitung abhängig vom Transaktionsvolumen vom Investitionsausschuss oder vom Gesamtverwaltungsrat getroffen.

Die Anlagerichtlinien können innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks vom Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG abgeändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Investoren mindestens einen Monat vor dem Inkrafttreten mit einer Medienmitteilung bekannt zu geben.

Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden vom Verwaltungsrat am 4. Oktober 2021 genehmigt und treten am 5. November 2021 in Kraft. Sie gelten für alle Gesellschaften der HIAG Immobilien Gruppe und wurden von den Verwaltungsräten dieser Gesellschaften genehmigt.

7. Publikation

Die Anlagerichtlinien werden auf der HIAG-Unternehmenswebsite unter dem Menüpunkt Investoren/Corporate Governance/Weitere Informationen publiziert.

[\(https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/\)](https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/)