

ANLAGEREGLEMENT DER NOVAVEST REAL ESTATE GRUPPE

1 GRUNDLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Grundlage

Dieses Anlagereglement der Novavest Real Estate AG (nachfolgend auch "die Gesellschaft") wurde mit Beschluss des Verwaltungsrates der Gesellschaft vom 14. Juni 2024 per Datum des Vollzugs der rechtlichen Fusion mit der SenioResidenz AG vom 14. Juni 2024 in Kraft gesetzt und ersetzt das letztmalig mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 16. November 2021 und mit Wirkung auf den 20. Dezember 2021 geänderte Anlagereglement.

Dieses Anlagereglement gilt für die gesamte Novavest-Gruppe (nachfolgend "Novavest-Gruppe"), aktuell bestehend aus der Novavest Real Estate AG sowie allen bestehenden und allfälligen zukünftig von Zeit zu Zeit von ihr beherrschten Immobiliengesellschaften (je einzeln eine "Gruppengesellschaft" und gemeinsam "die Gruppengesellschaften").

1.2 Zielsetzung der Novavest Real Estate AG

Die Gesellschaft bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

2 ANLAGEZIEL

Die Novavest-Gruppe verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und reine Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Der Fokus liegt auf dem Anlagethema "Wohnen für Jung und Alt". Das Portfolio soll breit abgestützt sowohl Wohnliegenschaften mit einzelnen Mietwohnungen als auch Liegenschaften im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen (d.h. Alterswohnungen, betreutes oder selbstbestimmtes bzw. altersgerechtes Leben und Wohnen, oder Alters- und Pflegeheime) umfassen.

NOVAVEST
Real Estate AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 40
www.novavest.ch
info@novavest.ch

CHE-287.294.566 MWST
Ref-Nr.: 875 746

Bei Liegenschaften wie Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen kann die Novavest-Gruppe die einzelnen Liegenschaften entweder selbst vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften verpachten. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen vermieten.

Die Novavest-Gruppe kann sowohl Direktinvestitionen in Immobilien tätigen wie auch Beteiligungen an anderen Immobilien- sowie an Verwaltungsgesellschaften erwerben. Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird auf konsolidierter Gruppenbasis eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

3 ANLAGEN UND ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

Die nachfolgenden Bestimmungen legen die Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften der Novavest-Gruppe **auf konsolidierter Basis** fest.

3.1 Immobilienanlagen

Anlageobjekte unterliegen grundsätzlich den folgenden Anlagebeschränkungen und Zuteilungskriterien:

- Der Fokus des Liegenschaftenportfolios liegt auf Bestandesliegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen).
- Mietshäuser wie auch Stockwerkeigentum sind möglich.
- Es kann auch in Bestandesliegenschaften mit Büro- und Gewerbenutzung investiert werden.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus.
- Bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wird der entsprechende Anteil, der einer langfristigen Wohnnutzung zuteilbar ist, ebenfalls dem Anteil aus Wohnnutzung zugerechnet. Hierzu zählen Alterswohnungen, einzelne Zimmer und die überwiegend dem Wohnbedürfnis dienenden Gemeinschaftsräume.
- Neubauprojekte sind bis zu einem Anteil von 30% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes (halbjährliche Bewertung) möglich, wobei auch der Bau von Wohnliegenschaften zum Zweck des Verkaufs als Stockwerkeigentum zulässig ist.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in Spezialimmobilien, wie Schulen, Kliniken, Einkaufszentren, Kinos, Hotels oder Industrieanlagen investiert werden.
- Bis zu 20% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen in im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte sowie erschlossenes Bauland mit bewilligtem Bauprojekt investiert werden.
- Bis zu 15% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes dürfen Immobilien sein, bei welchen bewilligte Umnutzungs- oder umfassende Sanierungsprojekte bestehen.

NOVAVEST
Real Estate AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 40
www.novavest.ch
info@novavest.ch

CHE-287.294.566 MWST
Ref-Nr.: 875 746

Die Novavest-Gruppe kann Miteigentumsanteile an solchen Immobilien erwerben sowie grundpfandgesicherte Forderungen auf solchen Immobilien, die von Dritten gehalten werden (bis maximal 10% des jeweils letzten Immobilienportfoliowertes), erwerben.

Die Immobilienanlagen sind auf mindestens 30 Objekte zu verteilen.

3.2 Anlagekriterien

3.2.1 Standort

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz. Bei reinen Wohn- oder Wohn-/Geschäftsliegenschaften dürfen Liegenschaften erworben werden, welche in der Stadt oder Agglomeration liegen und / oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Nähe Bahnhof/S-Bahnhof) bzw. eine gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufweisen (Autobahn/Hauptverkehrsachsen). Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen liegen, jedoch ebenfalls immer in der Schweiz.

3.2.2 Renditeziele für Akquisitionen

Bei der Akquisition von Liegenschaften soll für die Anleger langfristig eine markt- und risikogerechte Rendite erzielt werden.

Für die Markt- und Risikoeinschätzung werden unter anderem die Attraktivität des Standortes, die Objektqualität, die Unterscheidung nach den Nutzungsarten, die Laufzeit der Mietverträge sowie die Bonität der Mieter beurteilt.

Zudem soll die Rendite durch Umnutzungs-, Bau- und Immobilien-Entwicklungsprojekte optimiert werden.

3.3 Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Novavest-Gruppe kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften und Verwaltungsgesellschaften erwerben, wobei in der Regel eine Beteiligung von mindestens 35% des Kapitals und der Stimmen angestrebt wird, welche eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Solche Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften gemäss Ziff. 3.1 vorstehend gemäss den in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekten pro rata zu berücksichtigen.

NOVAVEST
Real Estate AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 40
www.novavest.ch
info@novavest.ch

CHE-287.294.566 MWST
Ref-Nr.: 875 746

3.4 Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Novavest-Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter "Discounted Cash-Flow»-Methode" ermittelt.

3.5 Finanzierung

Zwecks Optimierung des Ertrages kann die Novavest-Gruppe zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

3.6 Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrates der Novavest Real Estate AG vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der einzelnen Gruppengesellschaft und der Novavest-Gruppe als Ganzes sind, und die Wiederherstellung der reglementsconformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüberhinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementsconformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

4 ANLAGEENTSCHEIDE

Die Anlageentscheide trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft oder falls zutreffend der jeweiligen Gruppengesellschaft, wobei im zweiten Fall dem Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG im Rahmen seiner Überwachung der Konzernstrategie ein Vetorecht bei Investitionen der anderen Gruppengesellschaften zukommt. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat der jeweiligen Gruppengesellschaft überprüft.

Der Verwaltungsrat der jeweiligen Gruppengesellschaft kann die Vorbereitung und Implementierung der Investitionsentscheide, ebenso wie die Durchführung der Bauprojekte, ganz oder teilweise einem Anlagekomitee oder an Dritte delegieren, wobei es sich namentlich auch um der Novavest Gruppe nahestehende Personen wie die Mettler Entwickler AG handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

NOVAVEST
Real Estate AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 40
www.novavest.ch
info@novavest.ch

CHE-287.294.566 MWST
Ref-Nr.: 875 746

5 AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Die Gesellschaft kann Dividenden ausschütten oder die Erträge reinvestieren. Der Entscheid darüber obliegt der Generalversammlung.

6 EINHALTUNG UND ÄNDERUNG DES ANLAGEREGLEMENTS

Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen des Anlagereglements. Inhaltlich wird das Anlagereglement jährlich durch den Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG das Anlagereglement auch kurzfristig anpassen.

7 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Anlagereglement tritt mit Wirkung ab 14. Juni 2024 in Kraft.

Zürich, 14. Juni 2024

Thomas Sojak
Verwaltungsratspräsident

Daniel Ménard
Mitglied des Verwaltungsrats

NOVAVEST
Real Estate AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 276 40 40
www.novavest.ch
info@novavest.ch

CHE-287.294.566 MWST
Ref-Nr.: 875 746