

ANLAGEREGLEMENT DER SENIORESIDENZ AG

1 GRUNDLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Grundlage

Dieses Anlagereglement wird mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 12. November 2018 per 1. Dezember 2018 in Kraft gesetzt.

1.2 Zielsetzung der SenioResidenz AG

Die SenioResidenz AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert vornehmlich Wohnraum für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit. Die Liegenschaften können auch Gewerbe- und Dienstleistungsteile enthalten. Sie kann auch Projekte dieser Art für Neu- und / oder Umbauten im Inland ausführen.

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 Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen, ob gegen Entgelt oder nicht.

2 ANLAGEZIEL

Die SenioResidenz AG verfolgt das Ziel ("Hauptstrategie"), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes/selbstbestimmtes/altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus ("Nebenstrategie") auch in andere Wohnformen investieren wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und/oder Personalwohnungen und -häuser.

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die Gesellschaft auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren.

Sie kann sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie sowie zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort/Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne dieser Anlagerichtlinien.

Die Gesellschaft beabsichtigt insbesondere, die erworbenen Liegenschaften entweder selber zu vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaft zu verpachten, namentlich an Betreiber von Seniorenresidenzen oder Alterspflegeheimen. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

3 ANLAGEN UND ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

Die nachfolgenden Bestimmungen legen die Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften der Gesellschaft fest. **Sie sind innerhalb von drei Jahren nach Gründung der Gesellschaft zu erreichen und danach jederzeit vollumfänglich einzuhalten**, vorbehältlich der Bestimmungen von Ziff. 3.6 nachstehend.

3.1 Immobilienanlagen

Anlageobjekte sind im Gebiet der ganzen Schweiz gelegene Immobilien, welche folgende Nutzungen aufweisen dürfen und folgenden Anlagebeschränkungen unterliegen:

- Mindestens 60% der Immobilienwerte sind im Rahmen der Hauptstrategie investiert;
- Bis zu 40% der Immobilienwerte dürfen im Rahmen der Nebenstrategie investiert sein.

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz, sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen.

3.2 Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften

Die Gesellschaft kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften erwerben, sofern diese eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Namentlich sind Beteiligungen im Rahmen eines Public-Private-Partnership Modelles zulässig.

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.

3.4 Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt.

3.5 Finanzierung

Zwecks Optimierung des Ertrages kann die Gesellschaft 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, wobei ein langfristiger Fremdfinanzierungsgrad von maximal 60% angestrebt wird. 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 Gesellschaft vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

4 ANLAGEENTSCHEIDE

Die Anlageentscheide trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft.

Der Verwaltungsrat 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 insbesondere auch um der Gesellschaft nahestehende Personen, namentlich die Cura Management AG, handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

5 AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Die Gesellschaft kann Dividenden ausschütten oder die Erträge reinvestieren. Der Entscheid über die Ausschüttung von Dividenden obliegt der Generalversammlung.

6 EINHALTUNG UND ÄNDERUNG DES ANLAGEREGLEMENTS

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

7 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Anlagereglement tritt mit Wirkung ab 1. Dezember 2018 in Kraft.

Zürich, 12. November 2018



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrates