



AMAGVIK AG

ANLAGEREGLEMENT DER AMAGVIK AG

ANLAGEREGLEMENT DER AMAGVIK AG

Zug, 25. September 2023

1 GRUNDLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Grundlage

Dieses Anlagereglement wurde mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 25. September 2023 in Kraft gesetzt und gilt für die Amagvik AG.

1.2 Zielsetzung Amagvik AG

Die Amagvik AG bezweckt den Erwerb, Veräusserung, Entwicklung, Finanzierung, Verwaltung, Bau und Umbau sowie das Halten 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 Amagvik AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohnliegenschaften und Promotionsliegenschaften in der Ostschweiz langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Aktionäre zu erzielen.

3 ANLAGEPOLITIK

3.1 Anlageziele und unternehmerische Ausrichtung

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, insbesondere das Geschäftssegment „Wohnen“ im Zyklus eines Immobilieninvestments abzudecken. Nebst Management- und Verwaltungsdienstleistungen vereint die Gesellschaft zukünftig auch Direktanlagen sowohl in Bestandsliegenschaften wie auch in Entwicklungsprojekten. Die Gesellschaft beabsichtigt zukünftig, organisch und mit gezielten Projektentwicklungen zu wachsen, die einerseits abverkauft werden und andererseits als Wohnliegenschaften im Bestand gehalten werden sollen.

Bei den Investitionen sollen, sofern sinnvoll, auch ESG-Kriterien (ESG = Environment, Social, Governance) berücksichtigt werden. ESG ist Voraussetzung für zukunftsfähige Wohnimmobilien, allerdings nur bei einem Neubau oder einer Bestandsrevitalisierung auch realisierbar. Die Gesellschaft strebt den klimaneutralen Betrieb der entwickelten Immobilien an und entwickelt standortspezifische Impact Konzepte.

Die Gesamtstrategie wird laufend evaluiert, und entsprechend werden die Maßnahmen abgeleitet, die sowohl eine Anpassung der Gesamtstrategie als auch die Anpassung der Anlagerichtlinien bewirken können.

Ziel der Strategie ist es, ein langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Anleger zu erzielen. Das hier wiedergegebene Anlagereglement der Gesellschaft definiert, in welche Anlagetypen investiert werden kann und welche Anlagekriterien bei der Auswahl der Objekte zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Bestimmungen lauten wie folgt:

- Anlageobjekte sind im Gebiet der gesamten Schweiz gelegene Immobilien
- Die Investitionen konzentrieren sich auf Neubau-, Entwicklungs- und Umnutzungsprojekte, Liegenschaften mit Aufwertungspotential und unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung.

3.2 Zugelassene und ausgeschlossene Immobilienprojekte

Als Anlagen sind Grundstücke einschliesslich Zubehör zugelassen.

Als Grundstücke gelten:

- Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke (erschlossen und nicht erschlossen)

Nicht als Anlagen zugelassen sind Betreiberimmobilien (wie z.B. Hotels, Pflegeheime), Spezialimmobilien aller Art und landwirtschaftliche Grundstücke.

3.3 Gewichtung der verschiedenen Immobilienkategorien

Derzeit besteht das Portfolio aus unbebauten Grundstücken für die Wohnbebauung. Gewerbeimmobilien finden sich nicht im Portfolio. Diese Wohnbaugrundstücke sollen bebaut und einerseits teilweise abverkauft und andererseits teilweise als Mietliegenschaften im Bestand der Gesellschaft verbleiben. Die Gesellschaft beabsichtigt mittelfristig, ein Portfolio aus vermieteten Wohnimmobilien aufzubauen, welches aus eigenen Entwicklungen stammt.

Die Nutzungsart des Portfolios kann sich mit der Realisierung von Entwicklungsprojekten verändern, was zum Beispiel zu einem Anteil an gewerblichen Flächen führen kann.

Entwicklungsareale und Bauprojekte werden immer einen bedeutenden Teil des Portfolios ausmachen. Insofern wird sich die Zusammensetzung des Portfolios häufig ändern.

3.4 Bewertung

Bei fertiggestellten Renditeliegenschaften erfolgt die Erstbewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend des Wahlrechts gemäss FER 18 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertberichtigungen.

Unbebaute Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung erworben werden und im Bau befindliche Gebäude werden zu Bilanzzwecken im Einklang mit den Vorschriften von Swiss GAAP FER zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten, zuzüglich Bauerrichtungskosten, zuzüglich Finanzierungskosten etc. aktiviert. Renditeliegenschaften werden nach der Fertigstellung mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst

und mit diesem Wert in der Bilanz geführt. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und eventueller Wertberichtigungen. Falls eine Wertberichtigung vorliegt, wird der Buchwert entsprechend korrigiert und die Wertberichtigung dem Periodenergebnis belastet.

Bei der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten kann auf eine jährliche Ermittlung aktueller Werte verzichtet werden. Sollte eine Bewertung notwendig werden, würde diese durch einen externen Bewerter erfolgen. Als externer Bewerter agieren mehrere unabhängige Immobiliengutachter, die über langjährige Expertise in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Schweiz verfügen.

3.5 Finanzierung

Zwecks Optimierung des Ertrages kann die Amagvik AG zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. 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 Amagvik AG vertretbar sind und die Wiederherstellung der reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementskonformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

4 ANLAGEENTSCHEIDE

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft trifft alle Anlageentscheidungen von bedeutender Tragweite selbst und prüft die Einhaltung der Anlagepolitik bei seinen Anlageentscheidungen.

5 EINHALTUNG UND ÄNDERUNG DES ANLAGEREGLEMENTS

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen der Anlagepolitik. Inhaltlich wird die Anlagepolitik jährlich durch den Verwaltungsrat überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der Verwaltungsrat die Anlagepolitik auch kurzfristig anpassen.

6 AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

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

7 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Anlagereglement tritt mit Wirkung ab 25. September 2023 in Kraft.