

Portfolio-Strategie

Ledermann Immobilien AG

Februar 2011

Strukturierung

- Fokussierung
- Wertsteigerung
- Anlagekriterien
- Kernbotschaften
- Anlagereglement
- Organisation

Fokussierung

Ein Erfolgskriterium von Ledermann Immobilien AG heisst Fokussierung. Unsere Unternehmung investiert konsequent in Immobilien, die hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Mit der Umsetzung dieser Fokussierungs-Strategie ist eines der hochwertigsten privaten Zürcher Immobilien-Portfolios entstanden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um einzigartige Wohn- und Geschäftsimmobilien im Quartier Zürch-Riesbach.

Wertsteigerung

Neben einer nachhaltigen Rendite strebt die Ledermann Immobilien AG eine kontinuierliche Wertsteigerung auf Ihren Liegenschaften an. Deshalb wird primär an den attraktivsten Lagen in unserem Kerngebiet (Stadt Zürich und unterer Teil des Zürichseeufers) investiert. Durch geschickte Arrondierungs-Investitionen wird eine optimale Ausgangslage geschaffen für zukünftige Entwicklungen.

Anlagekriterien

Objekte

- Wohnliegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Geschäftshäuser
- Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential
- Bauland
- Arrondierungs- | Entwicklungsliegenschaften
- Überzeugendes architektonisches Konzept
- Hoher Ausbaustandard
- Nutzungsflexibilität

Anlagekriterien

Standorte

- Stadt Zürich und nähere Umgebung
- Unterer Teil des Zürichseeufers
- Primär Quartier Zürch-Riesbach

Anlagekriterien

Lagen

- Für die jeweilige Nutzung besonders geeignet
- Zentrale Lagen
- Passanten Lagen
- Anschluss an Verkehrswege
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel
- Kindergarten | Schulen in der Nähe

Anlagekriterien

Zielgrößen

- Minimale Investitionsgrösse CHF 2.0 Mio.

Anlagekriterien

Nettorendite

- Erzielbare Nettorendite innerhalb von 5 Jahren $\geq 5\%$

Anlagekriterien

Bausubstanz

- Dem Alter entsprechend solid und gesund
- Keine Altlasten

Anlagekriterien

Gebäudestruktur

- Flexibel
- Nachhaltig

Anlagekriterien

Vermietung

- Voll vermietete Liegenschaften
- Zahlungskräftige Mieter
- Nachhaltiges Mietzinsniveau
- Generell guter Mietermix
- Keine Klumpenrisiken

Kernbotschaften

Verwurzelung in der Stadt und im Raum Zürich

Die Ledermann Immobilien AG ist seit über 30 Jahren in und um Zürich verwurzelt, kennt die lokalen Verhältnisse sowie den entsprechenden Markt und seine Besonderheiten im Detail und setzt bei der Bewirtschaftung ihres überschaubaren lokalen Immobilien-Portfolios den Schwerpunkt auf die Stadt Zürich und den unteren Teil des Zürichseeufers.

Kernbotschaften

Konzentration auf Wohnbauten und ausgesuchte Geschäftshäuser in Spitzenlagen

Die Ledermann Immobilien AG konzentriert sich vorwiegend auf Bauten im Bereich des konkurrenzlosen Wohnens und Arbeitens für eine anspruchsvolle Mieterschaft, wobei Lage und Art der jeweiligen Liegenschaften vor Rendite gehen.

Kernbotschaften

Gestaltung und Verbesserung der Region

Die Ledermann Immobilien AG legt grossen Wert auf die langfristige und nachhaltige Schaffung echter Mehrwerte für ihre Liegenschaften und deren Umgebung, indem unter anderem der Erhaltung und Pflege der Bausubstanz oberste Priorität eingeräumt wird und eine sorgfältige Auswahl der Mieter erfolgt.

Kernbotschaften

Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Substanz der Objekte

Die Ledermann Immobilien AG ist seit Jahrzehnten in den Bereichen Neubauten, Renovationen und Sanierungen tätig und sieht die umsichtige und nachhaltige Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Substanz ihrer Liegenschaften als ihre Haupttätigkeit an.

Kernbotschaften

Grosse Unabhängigkeit, grosse Flexibilität

Die Ledermann Immobilien AG handelt eigenverantwortlich sowie unabhängig von Mitinvestoren und Aktionären und garantiert so Fairness, Flexibilität, Verlässlichkeit und schnelle Entscheidungswege.

Kernbotschaften

Transparenz und direkte Betreuung

Die Ledermann Immobilien AG kommuniziert mit Behörden, Nachbarn, Geschäftspartnern und Mietern transparent und sorgt dafür, dass alle Anspruchsgruppen direkt, schnell und unbürokratisch bedient werden.

Anlagereglement

Zielsetzung I

Die Ledermann Immobilien AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte und einzigartige Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und gemischt genutzte Liegenschaften in Zürich - mit Priorität Quartier Zürch Riesbach - deren mehrwertorientierte Bewirtschaftung sowie Entwicklung und gegebenenfalls deren Weiterverkauf, langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für die Gesellschaft zu erwirtschaften.

Anlagereglement

Zielsetzung II

Bei der Auswahl der Anlagen wird durch Diversifikation nach Objektart, Nutzungsart, Lage, Bausubstanz und Grösse sowie mit Blick auf Arrondierungsmöglichkeiten eine langfristige, stetige Wertsteigerung im Rahmen einer adäquaten Ertrags-/Risikostruktur angestrebt.

Anlagereglement

Immobilienanlagen I

Anlageobjekte bilden in der Stadt Zürich und im unteren Teil des Zürichseeufers gelegene Wohn-, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

Erworben werden können Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2, Ziff. 1, 2 und 4, ZGB

- Liegenschaften
- In das Grundbuch aufgenommene selbständige (übertragbar) und dauernde Rechte
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken

Anlagereglement

Immobilienanlagen II

Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich Ledermann Immobilien AG primär auf Wohn- und ausgesuchte Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsmöglichkeiten.

Die wesentlichsten Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Anlageobjekte sind: Qualität des Standorts, Erschliessung durch Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, Nutzungsflexibilität der Gebäude sowie vorhandenes Potential für Wertsteigerung.

Anlagereglement

Anlagebeschränkungen I

- Die Anlagen sind auf mindesten 70 Objekte zu verteilen.
- Der Anteil des Netto-Mietertrags aus Wohnnutzung muss mindestens 50% betragen
- Der Verkehrswert eines einzelnen Objekts darf nicht mehr als 20% des Gesamtmarktwerts des Bestandesportfolios ausmachen.

Anlagereglement

Bewertungen

Unabhängige, ausgewiesene Bewertungsexperten werden zur Bewertung von Kaufobjekten beauftragt. Ebenso wird der Marktwert (Fair Value) des Bestandesportfolios jährlich risiko- und marktgerecht bewertet und die entsprechenden Ergebnisse im Geschäftsbericht berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt mittels der „Discounted-Cash-flow“-Methode (DCF-Methode).

Anlagereglement

Einhaltung des Anlagereglements

Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid bis CHF 10 Mio. durch den VRP, CEO und CFO geprüft.

Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid über CHF 10 Mio. durch den Gesamtverwaltungsrat, CEO und CFO geprüft.

Investitionsentscheide werden auf der Basis von Investitionsanträgen gefällt. Diese werden durch den CEO und CFO erstellt und beinhalten im Wesentlichen:

- Zustandsanalyse
- Individuelle Objektstrategie mit SWOT-Analyse
- Investitionsbedarf (Investitionsbedarf = Kaufpreis¹ + zukünftige Investitionen²)
- Marktwertbeurteilung
- Begründeter Antrag

1) Kaufpreis für Grundstücke + Transaktionskosten

2) Zukünftige Investitionen + Eigentümerleistungen + Zinskosten + Opportunitätskosten (Mietzinsausfälle)

Anlagereglement

Änderung des Anlagereglements

Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks vom Verwaltungsrat der Ledermann Immobilien AG geändert oder ergänzt werden.

Anlagereglement

Inkraftsetzung

Dieses Anlagereglement wurde durch den Verwaltungsrat anlässlich der Sitzung vom 23. Februar 2011 genehmigt und tritt sofort in Kraft.

Zürich, Februar 2011

Ledermann Immobilien AG

Urs Ledermann

Verwaltungsratspräsident

Ruedi Holdener

Verwaltungsrat

Organisation

