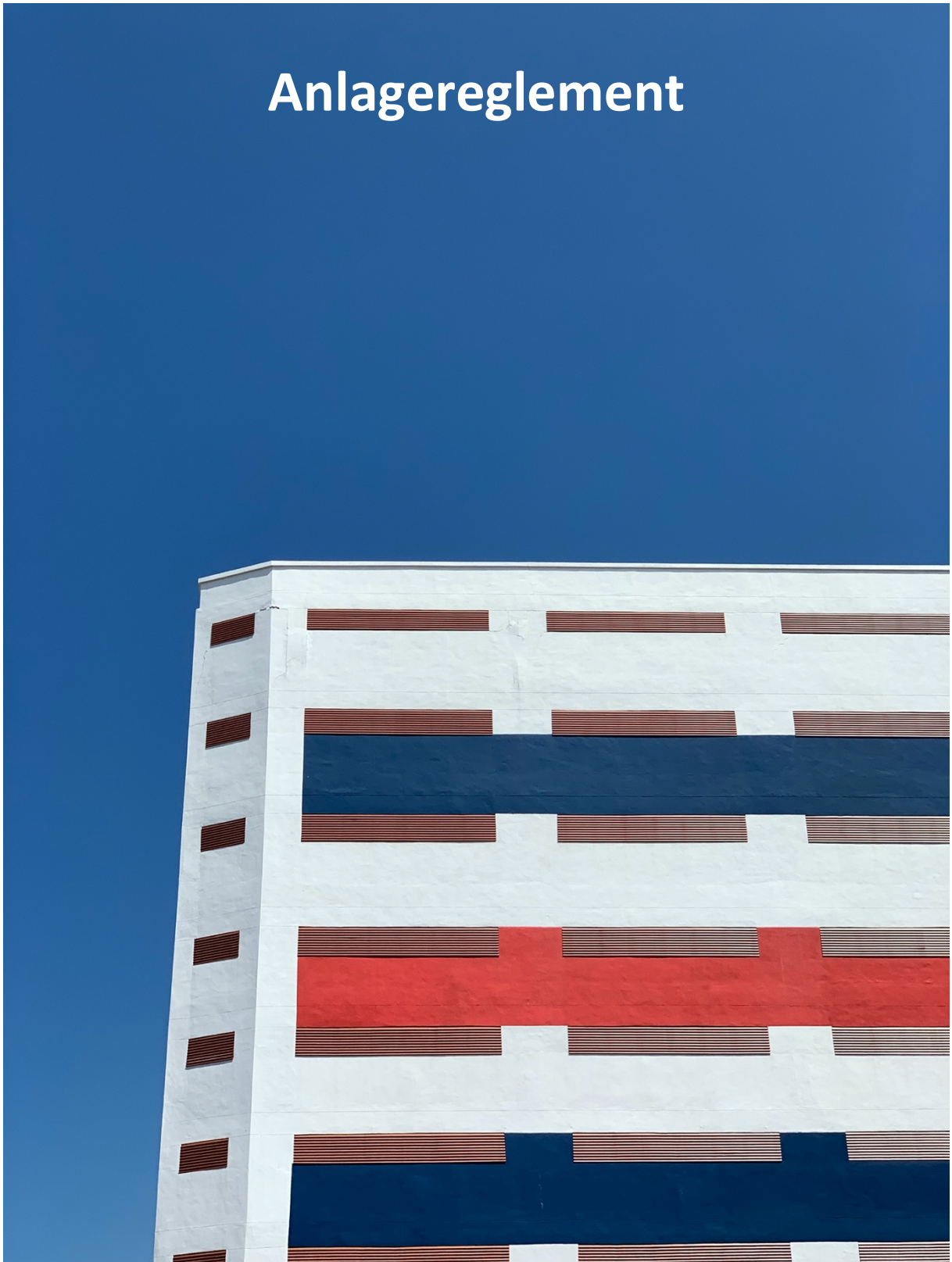


Anlagereglement



Inhalt

| | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1. | Zielsetzung | 3 |
| 2. | Anlagen | 3 |
| 2.1 | Anlagefokus | 3 |
| 2.2 | Anlagerichtlinien | 3 |
| 3. | Finanzierung | 3 |
| 4. | Bewertung | 4 |
| 4.1 | Anschaffung | 4 |
| 4.2 | Renditeliegenschaften | 4 |
| 4.3 | Neubau- und Umnutzungsprojekte | 4 |
| 4.4 | Promotionsliegenschaften | 4 |
| 5. | Änderungen des Anlagereglements | 4 |
| 6. | Inkraftsetzung | 5 |

1. Zielsetzung

Die OPM Invest AG (die «Gesellschaft») verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Immobilienobjekte (Rendite- und Promotionsliegenschaften, Umbau- und Entwicklungliegenschaften sowie Land) gegebenenfalls deren Weiterverkauf, langfristig Kapital- sowie Ertragswachstum für die Gesellschaft und damit auch für ihre Aktionäre zu erzielen.

Bei der Auswahl der Anlagen wird durch Diversifikation nach Objekten, deren Nutzungsart, Standort, Grösse und Bausubstanz eine optimale Ertrags- sowie Risikostruktur angestrebt.

2. Anlagen

2.1 Anlagefokus

Die Gesellschaft investiert in Immobilienobjekte in der Schweiz. Im Fokus stehen hauptsächlich Immobilienobjekte im Bereich „Wohnen und Wohnen im Alter“ in Wirtschaftszentren oder an Pendlerlagen zu Wirtschaftszentren. Der Erwerb von Land (mit oder ohne baubewilligtem Projekt) sowie Investitionen in Neubau- und Entwicklungsprojekte sind möglich.

Investitionen sind primär in Immobilienobjekte zu tätigen, die ein Investitionsvolumen von CHF 2.5 Millionen bis 30 Millionen aufweisen.

2.2 Anlagerichtlinien

Grundsätzlich gibt es keine Mindestbeschränkungen betreffend die Anzahl an Objekten.

Folgende Restriktionen der Investitionspolitik sind zu beachten:

- Es dürfen nur Immobilienobjekte in der Schweiz erworben werden.
- Es dürfen keine Grundstücke mit Altlasten erworben werden.

3. Finanzierung

Die Eigenkapitalquote liegt bei mindestens 20%. Der Fremdfinanzierungsgrad errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital gemessen am Verkehrswert des Immobilienportfolios, wobei Darlehen der Aktionäre stets als Eigenmittel gelten.

Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

4. Bewertung

4.1 Anschaffung

Sämtliche Immobilienobjekte werden im Erwerbszeitpunkt durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzer bewertet.

4.2 Renditeliegenschaften

Bei der jährlichen Folgebewertung werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash-Flow Methode (DCF) durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzer bestimmt.

4.3 Neubau- und Umnutzungsprojekte

Die Bewertung der Neubau- und Umnutzungsprojekte erfolgt, falls die Bedingungen dazu erfüllt sind (insbesondere muss ein konkretes Bauprojekt, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können sowie die Baugenehmigungen vorliegen), zu Marktwerten (Fair Value). Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwertes noch nicht gegeben sind, werden Projekte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert (inkl. Bauzinsen).

4.4 Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht des zukünftigen Verkaufs erworbene/erstellte Immobilienobjekte. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert.

5. Änderungen des Anlagereglements

Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks abgeändert oder ergänzt werden.



6. Inkraftsetzung

Dieses Reglement ist mit Unterzeichnung des Verwaltungsrates gültig.

Frauenfeld, den 5. März 2020

OPM Invest AG

Serge Aerne
Verwaltungsrat

Urs Rüdin
Portfoliomanager