

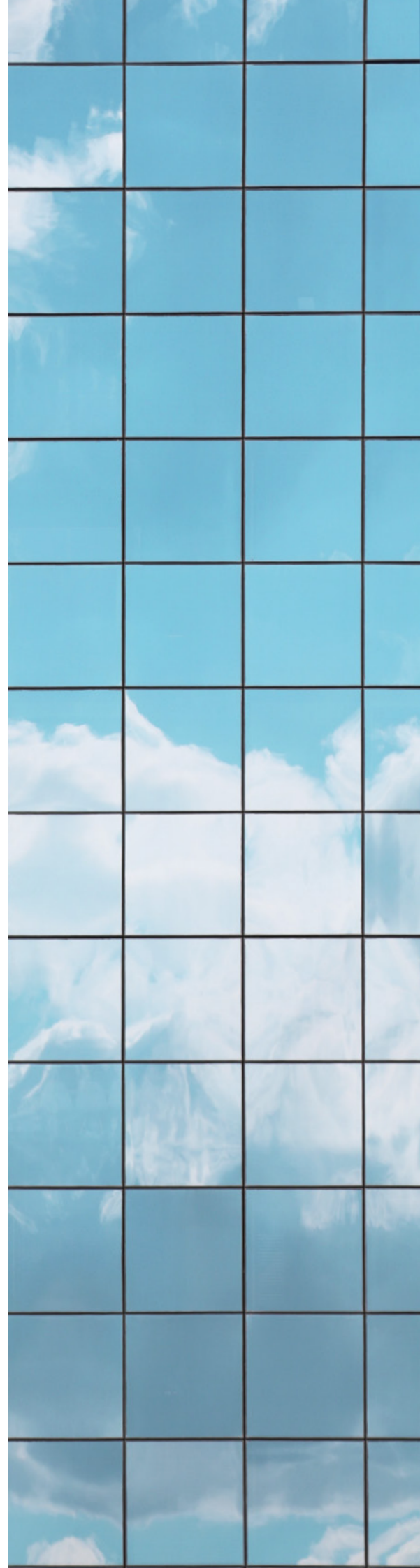
o.p.m INVEST

2019

Geschäftsbericht

Inhalt

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| 3 | Aktionärsbrief |
| 4 | Wichtigste Zahlen im Überblick |
| 5 | Konzernrechnung |
| 5 | Konzernbilanz |
| 6 | Konzernerfolgsrechnung |
| 7 | Geldflussrechnung |
| 8 | Anhang der Konzernrechnung |
| 26 | Impressum |



Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die O.P.M. Invest AG hat ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2019 hinter sich. Wie bereits den Medienmitteilungen zu entnehmen war, setzte man das Wachstum konsequent fort und erwarb mit der Firma Admicasa Invest AG drei Renditeliegenschaften, welche sich fast ausschliesslich in der Wohnnutzung befinden. So erwarb die O.P.M. Invest AG im Berichtsjahr für über CHF 15 Mio. Renditeliegenschaften mit einem Sollmietzins von CHF 800'000. Ebenfalls vollzog die Gesellschaft im Jahr 2019 erfolgreich eine Kapitalerhöhung von über CHF 2 Mio. Der Gewinn von fast CHF 1 Mio. (CHF 59 pro Aktie) ist einerseits den positiven Umständen des Immobilienmarktes zu verdanken und andererseits der Strategie der O.P.M. Invest AG sich in Investments in «bezahlbares Wohnen und Wohnen im Alter zu konzentrieren». Das Aktionariat konnte mit der umgesetzten Kapitalerhöhung erweitert werden. Der Verwaltungsrat ist im Jahr 2019 um die Herren Emmanuel Hoffmann und Beat Langenbach erweitert worden.

Ausblick

Die Rahmenbedingungen und Trends im Schweizer Immobilienmarkt blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Mit dem anhaltend tiefen Zinsniveau blieb die hohe Nachfrage nach Immobilienanlagen weiterhin bestehen. Wir rechnen damit, dass dies weiterhin zu ansteigenden Immobilienpreisen führt. Jedoch ist zu befürchten, dass das Überangebot von Neubauten an nicht zentralen Lagen die Leerstände weiter erhöhen könnte.

Corona-Krise

Der Bundesrat empfiehlt die sozialen Kontakte zu meiden, wenn möglich im Homeoffice zu arbeiten und schloss diverse Betriebe. All dies führt gleichzeitig zu vielen tiefgreifenden Einschränkungen, welche vor allem durch die angeordneten Betriebsschliessungen für betroffene Gewerbeeinrichtungen existenziell sind. Die O.P.M. Invest AG hat beschlossen, für die Dauer der aussergewöhnlichen Lage ab dem 16. März 2020 kulant und unterstützend mit den Mietern umzugehen. Insbesondere bei Gewerbemietern, bei welchen die O.P.M. Invest AG den betroffenen Gewerbeeinrichtungen finanzielle Entlastung zusichert. Das Gewerbe ist die Basis unserer Wirtschaft. Neben den Massnahmen zur Gesundheit der Bevölkerung geht es auch um Existenzen von langjährlichen Betrieben.

Freundliche Grüsse



Serge Aerne
Verwaltungsratspräsident

Wichtigste Zahlen im Überblick

Erfolgsrechnung

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| Ergebnis aus Vermietung | 297'309 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 1'071'978 |
| Betriebliches Ergebnis | 1'068'732 |

Bilanz

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| Bilanzsumme | 29'804'049 |
| Eigenkapital | 4'627'618 |
| Hypothekarvolumen | 19'851'500 |
| Fremdfinanzierungsgrad | 67.3 % |

Portfolio

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|---|-------------------|
| Total Liegenschaftenportfolio | 29'448'000 |
| Bruttorendite | 5 % |
| Leerstandsquote der Renditeliegenschaften | 20 % |
| Durchschnittlich gewichteter Zinssatz | 1 % |

Konzernrechnung

Konzernbilanz

| in CHF | Anhang | 31.12.2019 |
|--|--------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Flüssige Mittel | 3 | 111'725 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4 | 17'552 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 5 | 84 |
| Promotionsliegenschaften | | - |
| Rechnungsabgrenzungen | 5 | 226'488 |
| Umlaufvermögen | | 355'849 |
| Immobilienanlagen | 7 | 29'448'000 |
| Übrige Sachanlagen | | - |
| Finanzanlagen | | 200 |
| Immaterielle Anlagen | 10 | - |
| Anlagevermögen | | 29'448'200 |
| Total Aktiven | | 29'804'049 |
| Passiven | | |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 14 | 234'000 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11 | 159'724 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 12 | 2'500'000 |
| Rechnungsabgrenzungen | 13 | 206'208 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 3'099'932 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte | 14 | 19'767'500 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehend | | 1'525'000 |
| Derivative Finanzinstrumente | 15 | 668'143 |
| Latente Steuerrückstellungen | 16 | 115'856 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 22'076'499 |
| Aktienkapital | 17 | 2'500'000 |
| Kapitalreserven | 17 | 1'080'696 |
| Gewinnreserven | 17 | 1'046'922 |
| Eigenkapital | | 4'627'618 |
| Total Passiven | | 29'804'049 |

Konzernerfolgsrechnung

| in CHF | Anhang | 31.12.2019 |
|--|--------|------------------|
| Beteiligungsertrag | | - |
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 19 | 297'309 |
| Andere betriebliche Erträge | | 733 |
| Erfolg aus Neubewertung | 24 | 1'017'978 |
| Erfolg aus Immobilienverkauf | 20 | 40'414 |
| Total Betriebsertrag | | 1'356'435 |
| Liegenschaftsaufwand | 21 | -65'231 |
| Dienstleistungsaufwand | 21 | -65'766 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 22/23 | -156'706 |
| Total Betriebsaufwand | | -287'703 |
| Betriebliches Ergebnis | | 1'068'732 |
| Finanzertrag | | 911 |
| Finanzaufwand | 25 | -100'488 |
| Finanzergebnis | | -99'578 |
| Ordentliches Ergebnis | | 969'154 |
| Ertragssteuern | 26 | 1'688 |
| Periodenergebnis | | 970'842 |
| Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert) | 18 | 59.49 |

Geldflussrechnung

| in CHF | 31.12.2019 |
|---|------------------|
| Periodenergebnis | 970'842 |
| Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -10'265 |
| Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen | 50'750 |
| Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -21'859 |
| Zunahme / Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | -29'488 |
| Verlust / Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten | -1'017'978 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow) | -57'999 |
| Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel) | -678'266 |
| Auszahlungen für Investitionen in Immobilien | -2'561'000 |
| Einzahlungen aus Devestition Immobilien | 4'735'000 |
| Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen | -467'272 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | 1'028'463 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio) | 1'328'196 |
| Aufnahme / Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten | 13'000 |
| Aufnahme / Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten | -2'237'705 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -896'510 |
| Flüssige Mittel per Periodenanfang | 37'771 |
| Flüssige Mittel per Periodenende | 111'725 |
| Veränderung flüssige Mittel | 73'954 |

Anhang der Konzernrechnung

1 Grundlagen

1.1. Allgemeine Informationen

Die O.P.M. Invest AG (CHE-411.464.481) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Erwerb, die Erstellung, Veräusserung und Bewirtschaftung von Immobilien, Entwicklung und Vermarktung von Bauprojekten, Beratung auf dem Immobilien-, Finanz- und Treuhandsektor sowie Durchführung von Finanzierungen in der Schweiz. Die O.P.M. Invest AG wurde am 30. März 2016 gegründet.

1.2. Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2019

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus insgesamt drei Mitgliedern. Serge Aerne ist Präsident des Verwaltungsrats, Mitglieder sind Emmanuel Hoffmann sowie Beat Langenbach.

An der Generalversammlung 2019 wurden die Herren Emmanuel Hoffmann und Beat Langenbach als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt.

Die Generalversammlung 2019 wählte Serge Aerne als Präsidenten des Verwaltungsrats für eine Amtszeit von einem Jahr.

1.3. Mitglieder der Geschäftsführung per 31. Dezember 2019

Die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement der O.P.M. Invest AG war im Berichtsjahr 2019 an die SJA Management AG ausgelagert. Die operative Tätigkeit wurde von Serge Aerne wahrgenommen. Seit dem 1. Januar 2020 ist die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement an die Admicasa Management AG mandatiert. Der CEO und der CFO sind für die O.P.M. Invest AG operativ tätig, werden jedoch durch die Admicasa Management AG vergütet. Als CEO wurde Urs Rüdin eingesetzt, als CFO Adrian Diener.

1.4. Revisionsstelle

Deloitte AG, in Zürich, amtet seit der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Oktober 2019 als Revisionsstelle der O.P.M. Invest AG. Für die konsolidierte Gesellschaft WSNW AG (ehemals Admicasa Invest AG) waltete bis zum 31. Dezember 2019 die PwC Schweiz AG als Revisionsstelle. Ab dem 1. Januar 2020 wird die WSNW AG ebenfalls durch die Deloitte AG, Zürich, revidiert.

Die Revisionsstelle ist jährlich durch die Generalversammlung zu wählen.

1.5. Zeitpunkt der Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den vorliegenden Jahresbericht 2019 am 03. April 2020 genehmigt und zur Veröffentlichung am 10. April 2020 freigegeben.

1.6. Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte, die zu Marktwerten bewertet werden.

1.7. Konsolidierungsgrundsätze

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der O.P.M. Invest AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der O.P.M. Invest AG kontrolliert werden. Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt. Die Konzerngesellschaften werden von dem Datum an konsolidiert, an dem die Kontrolle an den Konzern übergeht. Zur Veräusserung vorgesehene Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt vom Konsolidierungskreis ausgeschlossen, an dem diese Kontrolle nicht mehr gegeben ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile werden als Anpassung des Goodwills erfasst. Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. Kapitel 11). Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal 5 Jahre.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

1.8. Konsolidierungskreis 2019

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 der O.P.M. Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2019 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

| Konsolidierte Gesellschaften | Sitz | Gesellschafts-tätigkeit | Grundkapital in CHF | Kapitalanteil in CHF 31.12.2019 | Kapitalanteil in CHF 31.12.2018 |
|------------------------------|------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| O.P.M. Invest AG | Frauenfeld | Immobilien | 2'500'000 | 100 % | 100 % |
| WSNW AG | Frauenfeld | Immobilien | 100'000 | 100 % | 0 % |

1.9. Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr wurde die Admicasa Invest AG für CHF 3.5 Mio. erworben. Der Kaufvertrag mit der Admicasa Holding AG wurde am 4. Oktober 2019 unterzeichnet. Der Vollzug der Transaktion hat per 31. Dezember 2019 stattgefunden. Der ausstehende Kaufpreis ist in Teilzahlungen bis spätestens 31. Oktober 2020 zu begleichen, wobei im Jahr 2019 CHF 1 Mio. geleistet wurden.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

2.2. Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.3. Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der Folgebewertung (jährlich) werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer, Wüest Partner AG, bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

2.4. Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Bewertung von zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften erfolgt nach derselben Methode wie die Bewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Falls die Abwicklung des Verkaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit und für das nächste Geschäftsjahr erwartet wird, werden die zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen.

2.5. Projekte

Projekte umfassen Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Für Projekte, welche nach Erhalt der Baubewilligung in die Kategorie Promotionsliegenschaften umgegliedert werden, erfolgt die Bewertung zu Herstellungskosten. Projekte, welche nach Fertigstellung in die Kategorie Renditeliegenschaften umgegliedert werden, sind zu Marktwerten (Fair Value) zu bewerten, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

2.6. Vorfinanzierter Mieterausbau

Die O.P.M. Invest AG finanziert zur Zeit kein Mieterausbau.

2.7. Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

2.8. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

2.9. Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.10. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

2.11. Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

2.12. Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des für das jeweilige Steuersubjekt per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie das gleiche Steuersubjekt betreffen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

2.13. Umsatzerfassung

Die O.P.M. Invest AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

3 Flüssige Mittel

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| Kontokorrentguthaben | 111'725 |
| Total | 111'725 |

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|-------------------|
| Forderungen aus Lieferung und Leistung | 28'600 |
| Wertberichtigung Forderungen | - 11'048 |
| Total | 17'552 |

5 Sonstige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|-------------------|
| Guthaben Mehrwertsteuer | 0 |
| Forderungen Heiz- und Betriebskosten | 217'199 |
| Steuerguthaben | 6'160 |
| Diverse kurzfristige Forderungen | 84 |
| Rechnungsabgrenzung | 3'129 |
| Forderungen Management Fee | 0 |
| Total | 226'572 |

6 Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|-------------------|
| Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung | 0 |
| Total | 0 |

7 Rendite- und Neubauliegenschaften

| alle Beiträge in CHF | Wohnliegen- schaften | Wohn- und Geschäftsliegen- schaften | Geschäftsliegen- schaften | Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaften | Total |
|----------------------------------|-------------------------|---|------------------------------|--|-------------------|
| Anlagekosten | | | | | |
| Bestand 01.01.2019 | 15'618'193 | 0 | 0 | 0 | 15'618'193 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 11'559'000 | 2'974'000 | 0 | 0 | 14'533'000 |
| Zugänge | 2'561'000 | 0 | 0 | 0 | 2'561'000 |
| Abgänge | -4'735'000 | 0 | 0 | 0 | -4'735'000 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31.12.2019 | 25'003'193 | 2'974'000 | 0 | 0 | 27'977'193 |
| Neubewertung | | | | | |
| Bestand 01.01.2019 | 452'829 | 0 | 0 | 0 | 452'829 |
| Aufwertungen | 1'017'978 | 0 | 0 | 0 | 1'017'978 |
| Abwertungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklassierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand 31.12.2019 | 1'470'807 | 0 | 0 | 0 | 1'470'807 |
| Total 31.12.2019 | 26'474'000 | 2'974'000 | 0 | 0 | 29'448'000 |

7.1. Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

4304 Giebenach, Hauptstrasse 17/19/21 Wohnliegenschaft
 3128 Rümligen, Rümligenstrasse 34/36 Wohnliegenschaft
 9000 St. Gallen, Kamorstrasse 6 Wohn- und Geschäftliegenschaft

7.2. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften:

Keine

7.3. Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften veräussert:

8966 Oberwil-Lieli Wohnliegenschaft
 9604 Lütisburg Stockwerkeigentum (Eine 5.5 Zi-Whg.)

7.4. Investitionsverpflichtungen:

Keine

8 Projekte und Land

Die O.P.M. Invest AG hält im Jahr 2019 keine laufenden Projekte und hat kein Land erworben.

9 Aktive latente Ertragssteuern

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|------------|
| Ertragssteuern | 0 |
| Verrechnung Rückstellung für latente Steuern | 0 |
| Total | 0 |

10 Immaterielle Anlagen (theoretischer Goodwill)

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|------------------|
| Anschaffungswerte | |
| Bestand 01.01.2019 | 0 |
| Zugänge | 370'023 |
| Bestand 31.12.2019 | 370'023 |
| Auswirkungen auf Eigenkapital | |
| Eigenkapital gemäss Bilanz | 4'627'618 |
| Theoretischer Nettobuchwert Goodwill | 370'023 |
| Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill | 4'997'641 |
| Auswirkungen auf Konzerngewinn | |
| Konzerngewinn | 970'842 |
| Amortisation Goodwill | 0 |
| Theoretischer Konzerngewinn | 970'842 |

Der Goodwill wird im Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und linearer Abschreibung über 5 Jahre auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn wurde vorgängig dargestellt. Der Zugang über CHF 370'023 Goodwill stammt aus der im Berichtsjahr 2019 per 31. Dezember 2019 gekauften Gesellschaft (vgl. Kapitel 1).

11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|-----------------------|----------------|
| Gegenüber Dritten | 148'006 |
| Gegenüber Nahestehend | 11'719 |
| Total | 159'724 |

12 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehend | 2'500'000 |
| Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 2'500'000 |
| VR-Honorare | 0 |
| Management Fee | 0 |
| Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | 0 |
| Total | 2'500'000 |

13 Passive Rechnungsabgrenzung

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|----------------|
| Abgrenzung laufende Steuern | 0 |
| Beratungsaufwand | 41'000 |
| Bewertungskosten | 0 |
| Verbindlichkeiten Heiz- und Betriebskosten | 153'607 |
| Diverse | 11'601 |
| Total Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten | 206'208 |
| VR-Honorare | 0 |
| Management Fee | 0 |
| Total Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden | 0 |
| Total | 206'208 |

14 Lang- und kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

14.1. Nach Gläubiger

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| Thurgauer Kantonalbank | 9'293'500 |
| Credit Suisse | 3'233'000 |
| Raiffeisen | 5'280'000 |
| St. Galler Kantonalbank | 2'045'000 |
| Total | 19'851'500 |

14.2. Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| 0 bis 3 Monate | 50'500 |
| 4 bis 12 Monate | 183'500 |
| 13 bis 36 Monate | 13'520'500 |
| über 36 Monate | 6'097'000 |
| Total | 19'851'500 |

14.3. Zinsbindung

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|
| 0 bis 3 Monate | 19'851'500 |
| Total | 19'851'500 |

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2019 1.11%. Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

15 Derivative Finanzinstrumente

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|--------------------------------|----------------|
| Buchwert per 01.01.2019 | 529'174 |
| Marktwertanpassung | 138'969 |
| Buchwert per 31.12.2019 | 668'143 |

Per Ende März 2011 (Startdatum 24. März 2011) wurde durch die ehemalige Admi-casa Invest AG ein Zinsswap und eine Receiver Swaption im Umfang von je CHF 1'850'000 Nominal mit Laufzeiten von 10 Jahren abgeschlossen.

Die Receiver Swaption beinhalten das einseitige Verlängerungsrecht der Bank (Credit Suisse (Schweiz) AG), nach Ablauf des ersten Zinsswaps diesen zu einem im Voraus bestimmten Satz für 10 Jahre zu verlängern. Die Festzinsbasis beträgt 2.21%, die variable Verzinsung richtet sich nach dem CHF-Libor.

16 Rückstellung für latente Ertragssteuern

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|--|----------------|
| Buchwert per 01.01.2019 | 0 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 115'856 |
| Bildung | 0 |
| Auflösung | 0 |
| Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern | 0 |
| Buchwert per 31.12.2019 | 115'856 |

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer von 10 Jahren gerechnet. Diese geschätzte Hal-tedauer widerspiegelt die Strategie der O.P.M. Invest AG.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuer-satz beträgt 11.77%.

17 Eigenkapital

17.1. Zusammensetzung Aktienkapital

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--------------------------------|------------------|
| Namenaktien zu nom. CHF 100.00 | 2'500'000 |
| Total | 2'500'000 |

17.2. Anzahl Aktien

| Anzahl Aktien | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|------------|
| Namenaktienkapital zu nom. CHF 100.00 | 25'000 |

17.3. Entwicklung der Anzahl Namenaktien

| Anzahl Aktien | 2019 |
|-------------------------------|---------------|
| Bestand per 01.01.2019 | 16'000 |
| Kapitalerhöhung am 19.12.2019 | 9'000 |
| Bestand per 31.12.2019 | 25'000 |

17.4. Kapitalreserven

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|---------------------|------------------|
| Bedingtes Kapital | 1'080'696 |
| Total | 1'080'696 |

17.5. Gewinnreserven

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|---|------------------|
| Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven | 1'046'922 |
| Total | 1'046'922 |

17.6. Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

| alle Beträge in CHF | 31.12.2019 |
|--|------------|
| Eigenkapital | 4'627'618 |
| Anzahl ausstehender Aktien | 25'000 |
| Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie¹⁾ | 185 |

1) Exklusiv der derivativen Finanzinstrumente

18 Ergebnis pro Aktie

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---|-----------|
| Gewinn | 970'842 |
| Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien | 16'321 |
| Gewinn pro Aktie (verwässert / unverwässert) | 59 |

Es bestehen keine potentiell verwässernden Effekte.

19 Mietertrag

19.1. Zusammensetzung Mietertrag

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|--------------------------------|----------------|
| Sollmietertrag aus Fremdmieten | 390'899 |
| Mietzinsverluste | 0 |
| Leerstand | -93'590 |
| Total | 297'309 |

19.2. Segmentberichterstattung

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die O.P.M. Invest AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der O.P.M. Invest AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die O.P.M. Invest AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Einzig im Falle der Mieterträge werden detaillierte Angaben ermittelt und ausgewiesen. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geografischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

19.3. Mietertrag nach geografischen Märkten

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---------------------|----------------|
| Kanton Aargau | 26'500 |
| Kanton St. Gallen | 270'809 |
| Total | 297'309 |

20 Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|--|---------------|
| Total Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften | 40'414 |
| Total Direkter Aufwand aus Verkauf Renditeliegenschaften (inkl. Ausbuchung Buchwert) | 0 |
| Total Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften | 40'414 |

21 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---------------------------|-----------------|
| Hauswartung | 0 |
| Versicherungen | 0 |
| Steuern und Abgaben | -1'737 |
| Allgemeiner Betrieb | 0 |
| Übriger Aufwand | 0 |
| Verwaltungskosten | -41'228 |
| Nebenkosten | -22'266 |
| Unterhalt und Reparaturen | -65'766 |
| Total | -130'998 |

22 Beratungsaufwand

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---|----------------|
| Grundstücksbewertungskosten (Akquisition) | 0 |
| Verwaltungshonorare | 0 |
| Revision | -19'200 |
| Rechtsberatung und Kommunikation | 0 |
| Übriger Beratungsaufwand | -21'762 |
| Total | -40'962 |

Im übrigen Beratungsaufwand sind diverse Steuerberatungs-, Bankberatungs- und Liegenschaftsberatungskosten enthalten.

23 Verwaltungsaufwand

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Verwaltungshonorare SJA Management AG | -86'581 |
| Versicherungen | -7'988 |
| Kapitalsteuern | -3'748 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -17'427 |
| Total | -115'744 |

24 Erfolg aus Neubewertung

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|---------------------|------------------|
| Höherbewertungen | 1'017'978 |
| Tieferbewertungen | 0 |
| Total | 1'017'978 |

25 Finanzaufwand

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|-----------------------|-----------------|
| Hypothekarzinsen | -75'864 |
| Darlehenszinsen | -24'067 |
| Übriger Finanzaufwand | -557 |
| Total | -100'488 |

26 Steuern

| alle Beträge in CHF | 2019 |
|-------------------------|--------------|
| Laufende Ertragssteuern | 1'688 |
| Latente Ertragssteuern | 0 |
| Total | 1'688 |

Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 23.27% (Vorperiode 23.24%) des Unternehmensergebnisses vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- als auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragssteueraufwand.

27 Transaktionen mit Nahestehenden

27.1. Managementdienstleistungen

Zwischen der O.P.M. Invest AG und der SJA Management AG besteht ein Vertrag für alle Managementdienstleistungen. Die SJA Management AG gehört zu 100% der SJA Holding AG, welche wiederum zu 100% von Serge Aerne gehalten wird. Seit dem 1. Januar 2020 wird diese Dienstleistung von der Admicasa Management AG ausgeführt. Die O.P.M. Invest AG ist nicht direkt an der Admicasa Holding AG beteiligt. Die SJA Holding ist zu 76% an der O.P.M. Invest beteiligt und hält gleichzeitig 31.7% der Admicasa Holding AG.

27.2. Projektentwicklung / Bauherrenvertretung

Zwischen der O.P.M. Invest AG und der O.P.M. Real Estate AG besteht ein Vertrag zur Bauherrenvertretung und Projektentwicklung. Die O.P.M. Real Estate AG gehört zu 100% der SJA Holding AG, welche wiederum zu 100% Serge Aerne gehört.

27.3. Übrige Transaktionen

Mit der Admicasa Verwaltung AG (Bewirtschaftung) wurde ein Vertrag zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios geschlossen. Die Admicasa Verwaltung AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG. An der Admicasa Holding AG ist die SJA Holding AG zu 31.7% beteiligt. Die SJA Holding AG hält 76% des Aktienkapitals der O.P.M. Invest AG.

Im Berichtsjahr wurde die Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG veräußert. Die Admicasa Invest AG war bis zum Veräußerungszeitpunkt eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG.

28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat hat am 21. Januar 2020 eine Kapitalerhöhung beschlossen. Die Gesellschaft gibt 12'500 neue Aktien aus. Die Zeichnungsfrist endete am 13. März 2020. Sie wurde bedingt durch die Corona-Krise jedoch entsprechend verlängert. Der Verwaltungsrat überprüft aktuell für die Ausgabe der Total 12'500 Aktien zwei Erhöhungen durchzuführen.

Die O.P.M. Invest AG lancierte eine Emission einer Obligation über CHF 20 Mio. Die Laufzeit beträgt 4 Jahre. Die Obligation wird mit 3.75% verzinst (Coupon).

29 Angaben zu den Renditeliegenschaften

| Liegenschaften Objektangaben | Eigentums- verhältnisse | Eigentums- quote in % | Kanton | Art | Grundstücks- fläche m ² | Erwerbdatum |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Giebenach | Alleineigentum | 100 | BL | Wohnliegenschaft | 7'458 | 20.02.2017 |
| Lütisburg | Alleineigentum | 60.8 | SG | Wohnliegenschaft | 2'670 | 02.11.2016 |
| Othmarsingen | Alleineigentum | 100 | AG | Wohnliegenschaft | 1'082 | 20.06.2018 |
| Rümligen | Alleineigentum | 100 | BE | Wohnliegenschaft | 2'566 | 20.02.2017 |
| Schwarzenbach | Alleineigentum | 100 | SG | Wohnliegenschaft | 973 | 02.05.2017 |
| St. Gallen | Alleineigentum | 100 | SG | Wohn-/Geschäftsliegenschaft | 424 | 30.11.2016 |

| Liegenschaften Detailangaben | Baujahr | Marktwert 31.12.2019 CHF | Soll-Mietzins- einnahmen CHF | Ist-Mietzins- einnahmen CHF | Leerstand in % | Brutto- Rendite in % | Diskontsatz real in % |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| Giebenach | 1995 | 7'263'000 | 395'940 | 279'540 | 29.4 | 5.3 | 3.2 |
| Lütisburg | 2016 | 6'410'000 | 182'124 | 157'284 | 13.6 | 4.6 | 3.3 |
| Othmarsingen | 2020 | 4'725'000 | 235'680 | n.a. ¹⁾ | n.a. ¹⁾ | n.a. ¹⁾ | n.a. ¹⁾ |
| Rümligen | 1993/2006 | 4'296'000 | 296'730 | 201'120 | 25.4 | 6.3 | 3.3 |
| Schwarzenbach | 2018 | 3'780'000 | 156'540 | 138'180 | 11.7 | 4.1 | 2.9 |
| St. Gallen | Vor 1920 | 2'974'000 | 140'256 | 112'524 | 19.7 | 4.7 | 2.9 |

1) Die Liegenschaft Othmarsingen ist zum Stichtag noch im Bau. Der Erstbezug beginnt am 1. März 2020.

| Liegenschaften Nutzfläche in m ² | Total Liegen- schaft | Parkierung | | | Gewerbe/ Lager | Lager/ Archiv | Parkierung | | |
|--|----------------------------|------------|--------------------------------|------|-------------------|------------------|------------|---------------------------------|--------|
| | | Wohnen | Wohnen 10m ² /PP | Büro | | | Verkauf | Gewerbe 10m ² /PP | übrige |
| Giebenach | 2'330 | 2'015 | 220 | 0 | 0 | 0 | 94 | 0 | 0 |
| Lütisburg | 1'339 | 1'200 | 130 | 0 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 |
| Othmarsingen | 938 | 758 | 140 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 |
| Rümligen | 1'531 | 1'281 | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Schwarzenbach | 912 | 754 | 80 | 0 | 0 | 0 | 78 | 0 | 0 |
| St. Gallen | 793 | 533 | 80 | 0 | 0 | 169 | 0 | 0 | 0 |

30 Übersicht Rendite- und Neubauliegenschaften

| Liegenschaften alle Beträge in CHF | Wohn- liegenschaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Total |
|---------------------------------------|-------------------------|--|------------------------------|-------------------|
| Schwarzenbach | 3'780'000 | 0 | 0 | 3'780'000 |
| Lütisburg | 6'410'000 | 0 | 0 | 6'410'000 |
| Othmarsingen | 4'725'000 | 0 | 0 | 4'725'000 |
| Giebenach | 7'263'000 | 0 | 0 | 7'263'000 |
| Rümligen | 4'296'000 | 0 | 0 | 4'296'000 |
| St. Gallen | 0 | 2'974'000 | 0 | 2'974'000 |
| Total | 26'476'000 | 2'974'000 | 0 | 29'448'000 |

Kontakt

O.P.M. Invest AG

Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
T +41 58 521 05 74
info@opm-invest.ch

Investor Relations

Urs Rüdin
CEO
T +41 58 521 05 71
u.ruedin@opm-invest.ch

opm-invest.ch

Impressum

Herausgeberin

O.P.M. Invest AG

Konzept und Gestaltung

eufori GmbH

