

---

FORTIMO GROUP AG

emissionsprospekt 2024

---

STAND 20. SEPTEMBER 2024

---

fortimo®

Anleihe



# emissionsprospekt

---

vom 20. September 2024 über die Obligationenanleihe im Betrag von maximal CHF 30'000'000 der Fortimo Group AG gemäss Beschluss des Verwaltungsrates der Fortimo Group AG vom 29. August 2024

## RISIKOHINWEIS

Es bestehen die üblichen Geschäftsrisiken. Diese Anleihe ist unbesichert. Es besteht das Risiko, dass Forderungen der Gläubiger unter dieser Anleihe gänzlich unbefriedigt bleiben.

00

# agenda

- 01 Hintergrund
- 02 Bedingungen der Anleihe
- 03 Informationen betreffend die Emittentin
- 04 Anhang A
- 05 Anhang B
- 06 Anhang C
- 07 Anhang D
- 08 Anhang E

# 01

## hintergrund

# emissionsprospekt 2024

---

Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 29. August 2024 hat die Fortimo Group AG ("Emittentin" oder "Gesellschaft") beschlossen, eine Anleihe ("Anleihe" oder "Anleihe 2024") aufzunehmen.

Das vorliegende Dokument legt die Bedingungen der Anleihe fest. Die Gläubiger verpflichten sich mittels separaten Zeichnungsscheins zur Bezahlung eines Betrages im Rahmen des Gesamtbetrages und der zugelassenen Stückelung der Anleihe.

Die Anleiheaufnahme erfolgt ausschliesslich in der Schweiz, von Schweizer Gläubigern, die in der Schweiz Sitz oder Wohnsitz haben.

02

bedingungen der  
anleihe

# emissionsprospekt 2024

---

## Emittentin

Fortimo Group AG, St. Gallen

## Betrag

max. CHF 30'000'000

## Stückelung

CHF 1'000 oder ein Mehrfaches davon

## Coupons/Zins

Abgestuft nach Laufzeit:

- 2.5% p.a. für eine Laufzeit von 2 Jahren
- 3.0% p.a. für eine Laufzeit von 3 Jahren
- 3.5% p.a. für eine Laufzeit von 4 Jahren
- 4.0% p.a. für eine Laufzeit von 5 Jahren

Jeweils abzüglich der Verrechnungssteuer von 35%, gemäss gesetzlichen Vorgaben. Zahlbar jeweils halbjährlich per 31. Mai und per 30. November, erstmals per 31. Mai 2025.

## Verrechnungssteuer

35%, gemäss den gesetzlichen Vorgaben

## Emissionspreis

100%

## Laufzeit

Von 2 bis 5 ganzen Jahren, jeweils unter dem Vorbehalt einer vorzeitigen Rückzahlung durch die Emittentin, welche sechs Monate im Voraus angekündigt werden und jeweils auf einen Zinstermin erfolgen muss. Die Gläubiger haben kein Kündigungsrecht.

## Liberierung

30. November 2024

## Rückzahlung

In Abhängigkeit von der Laufzeit nach 2 bis 5 ganzen Jahren ab Liberierung, unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung durch die Emittentin.

## Geplante Mittelverwendung

Gemäss Gesellschaftszweck der Emittentin, insbesondere für Investitionen in Immobilienprojekte.

# emissionsprospekt 2024

---

## Sicherheiten

Diese Anleihe ist unbesichert.

## Valor / ISIN

- 2 Jahre Laufzeit: 138 398 706 / CH1383987067 fällig per 30.11.2026
- 3 Jahre Laufzeit: 138 398 707 / CH1383987075 fällig per 30.11.2027
- 4 Jahre Laufzeit: 138 398 708 / CH1383987083 fällig per 30.11.2028
- 5 Jahre Laufzeit: 138 398 709 / CH1383987091 fällig per 30.11.2029

## Vertreter der Gläubiger

Herr lic. iur. Stefan Müller, Rechtsanwalt und öffentliche Urkundsperson (TG), sartorial rechtsanwälte ag, Schmiedgasse 6, 9320 Arbon

## Verbriefung

Schuldscheine ohne Wertpapiercharakter. Die Übertragung der Forderungen der Gläubiger erfolgt durch Abtretung unter Übergabe des Schuldscheins.

## Anwendbares Recht

Schweizer Recht

## Gerichtsstand

St. Gallen

## Zuteilung

Die Zuteilung liegt im Ermessen der Emittentin, wobei sie nach sachgerechten Kriterien erfolgen wird.

## Verkaufsbeschränkungen

Die Anlehensaufnahme erfolgt ausschliesslich in der Schweiz, von Schweizer Gläubigern, die in der Schweiz Sitz oder Wohnsitz haben.

## Umsatzabgabe

Die entgeltliche Übertragung des Eigentums an den Schuldscheinen kann der Umsatzabgabe von 0.075% bis 0.15% auf dem Entgelt unterliegen, sofern ein Effektenhändler im Sinne von Art. 13 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG) Vertragspartei oder Vermittler des der Übertragung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts ist und keine Ausnahme im Sinne von Art. 17a StG Anwendung findet.

## **Zahlungen**

Sämtliche Zahlungen der Emittentin unter dieser Anleihe erfolgen gemäss von den Gläubigern an die Emittentin bekannt gegebenen Zahlungsinstruktionen. Änderungen der Zahlungsinstruktionen müssen schriftlich erfolgen. Die Emittentin führt ein Gläubigerregister mit den Adress- und Zahlungsdaten der Gläubiger. Im Übrigen werden Zahlungen direkt über die Emittentin oder über eine von ihr bezeichnete Zahlstelle abgewickelt.

## **Bekanntmachungen/Mitteilungen**

Anschreiben der einzelnen Gläubiger gemäss Gläubigerregister.

## **Risikohinweis**

Es bestehen die üblichen Geschäftsrisiken. Diese Anleihe ist unbesichert. Es besteht das Risiko, dass Forderungen der Gläubiger unter dieser Anleihe gänzlich unbefriedigt bleiben.

03

informationen be-  
treffend emittentin

## A. Allgemeines

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in St. Gallen und ist seit 30. November 2007 unter der Firma Fortimo Group AG im Handelsregister eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Rorschacherstrasse 286, 9016 St. Gallen. Die Emittentin hält zehn Tochtergesellschaften, Fortimo AG, Fortimo Invest AG, Fortimo AT GmbH, Fortimo Solutions AG, Senioren-Heim Bad Säntisblick AG, REVIER Hospitality Group AG, AVANTIME LTD., Avantime Hotels LLC, Revier Hospitality Group AT GmbH und Hotel Säntispark AG welche sich zu je 100% im Besitz der Emittentin befinden (zusammen mit der Emittentin die „Gruppe“).

Die Emittentin ist eine systematische und integrale Entwicklerin von Wohn- und Spezialimmobilien. In der gesamten Deutschschweiz identifiziert sie als Investorin attraktive Grundstücke und entwickelt diese auf eigene Rechnung. Eine grosse Bedeutung hat dabei das strenge Kostenmanagement, die Betrachtung der Nachhaltigkeit und die frühzeitige, professionelle Vermarktung der Wohneinheiten.

Weitere Angaben über die Emittentin und deren Geschäftstätigkeit sind auf der Webseite [www.fortimo.ch](http://www.fortimo.ch) erhältlich. Die Webseite ist nicht Teil dieses Prospekts.

## B. Zweck

Der Zweck der Emittentin ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Handel, Vermittlung, Management, Entwicklung und Bau von Immobilien im In- und Ausland. Sie verwaltet Gewerbe-, Wohn- und Industriegebäude, um diese zu vermieten, weiterzuvermieten oder als Subunternehmerin zu vermieten, und wickelt vertragliche Vereinbarungen mit den für Wartung, Reinigung, Sicherheit und die Ausstellung von Mietverträgen zuständigen Firmen ab. Sie entwickelt, baut und betreibt unter den Namen PRIVÀ und REVIER Hotels oder hotelähnliche Einrichtungen.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und Beteiligungen, Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und Wertpapiere erwerben, halten und verkaufen. Sie kann Kredite aufnehmen und vergeben sowie Garantien und andere Sicherheiten stellen.

## C. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Emittentin betrug per 30. Juni 2024 CHF 2'000'000 (siehe konsolidierte Halbjahresrechnung 2024 – Anhang D) und ist eingeteilt in 2'000'000 Namenaktien von je CHF 1.00 Nennwert ("Fortimo-Aktien"). Das Aktienkapital ist vollständig liberiert.

## D. Ausstehende Anleihen

Die Gesellschaft hat nachfolgende Anleihen ("Anleihen 2019", "Anleihe 2020", "Anleihe 2021", "Anleihe 2022" und „Anleihen 2023“) im Gesamtbetrag von CHF 50'412'000 ausstehend:

## "Anleihe 2019":

- Valor 49 965 720 / 5 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 11'767'000 fällig per 30.11.2024

## "Anleihe 2020":

- Valor 56 803 160 / 4 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 1'976'000 fällig per 30.11.2024
- Valor 56 803 168 / 5 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 10'276'000 fällig per 30.11.2025

## "Anleihe 2021":

- Valor 113 910 518 / 3 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 954'000 fällig per 30.11.2024
- Valor 113 910 519 / 4 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 1'571'000 fällig per 30.11.2025
- Valor 113 910 520 / 5 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 6'652'000 fällig per 30.11.2026

## "Anleihe 2022":

- Valor 121 416 344 / 2 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 970'000 fällig per 30.11.2024
- Valor 121 416 345 / 3 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 725'000 fällig per 30.11.2025
- Valor 121 416 346 / 4 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 1'058'000 fällig per 30.11.2026
- Valor 121 416 347 / 5 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 5'713'000 fällig per 30.11.2027

## "Anleihe 2023":

- Valor 129 895 713 / 2 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 715'000 fällig per 30.11.2025
- Valor 129 895 714 / 3 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 1'900'000 fällig per 30.11.2026
- Valor 129 895 715 / 4 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 680'000 fällig per 30.11.2027
- Valor 129 895 716 / 5 Jahre Laufzeit im Gesamtbetrag von CHF 5'455'000 fällig per 30.11.2028

Weitere Anleihen sind nicht ausstehend.

## E. Verwaltungsrat der Emittentin

Der Verwaltungsrat der Emittentin setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

### **Philipp Bienz, Präsident, Schweizer, 1969**

- Gründer und Mitinhaber
- Architekt FH, MAS Real Estate Management, Wirtschaftsingenieur FH
- Verwaltungsratsmandate u.a. bei Fortimo Business AG, Fortyone AG, Aktiengesellschaft Cellere, Celer Asset Management AG, Philipp Bienz AG
- Hobbies sind Familie, Sport, Reisen, Social Network

### **Remo Bienz, Mitglied, Schweizer, 1969**

- Gründer und Mitinhaber
- eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, eidg. dipl. Verkaufsleiter, Immobilienschätzer mit eidg. FA

- Verwaltungsratsmandate u.a. bei Fortimo Business AG, Fortyone AG, Advertima Vision AG, Adtrac AG, Remo Bienz AG
- Hobbies sind Familie, Golf, Tennis, Reisen

## F. Geschäftsleitung der Gruppe

Die Geschäftsleitung der Gruppe setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

### **Gregor Bodenmann, Mitglied, Schweizer, 1962**

- CFO und Leiter Dienste
- eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling, Buchhalter mit eidg. FA
- Verwaltungsratsmandate bei der Senioren-Heim Bad Säntisblick AG
- Präsident Wohnbaugenossenschaft „Im Gärtli“
- Hobbies sind Squash, Badminton, Önologie, Garten, Florida

### **Stefan Kienzler, Mitglied, Schweizer, 1979**

- Leiter Realisation
- Hochbautechniker HF, Immobilienökonom MAS FHS
- ehem. tätig in verschiedenen Architekturbüros der Region, u.a. bei Affolter + Kempster St.Gallen, Alumni Baukaderschule St.Gallen
- Hobbies sind Biken, Tennis, Ski, Drums, Freunde, Familie

### **Lorenz Nef, Mitglied, Schweizer, 1974**

- Leiter Entwicklung
- Architekt FH / SIA, Executive MBA, Lichtdesigner SLG
- Verwaltungsratsmandat bei der Elektrizitätsgenossenschaft Marthalen
- ehem. Leiter Projektentwicklung bei Blickpunkt Lebensraum Beat Odinga AG und Architekt bei Peter Kunz Architektur SIA / BSA
- Hobbies sind Familie, Architektur, Sportclub, Vespa

### **Wolfgang Schmid, Mitglied, Schweizer, 1972**

- Leiter Bewirtschaftung
- Dipl. Immobilienökonom (BI)
- Master of Science Betriebswirtschaft (WU)
- Ehem. Geschäftsführer Forol Immobilien AG und Leiter Immobilien Genossenschaft Migros Ostschweiz
- Hobbies sind Segeln, Wandern, Skifahren, Familie und Freunde

## **G. Revisionsstelle**

Revisionsstelle der Emittentin ist die PricewaterhouseCoopers AG in St. Gallen.

## **H. Gesetzliches Publikationsorgan und Form der Mitteilungen des Verwaltungsrates an die Aktionäre**

Publikationsorgan der Emittentin ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich oder durch E-Mail an die im Aktienbuch eingetragenen Personen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.

## **I. In den letzten fünf Jahren ausgerichtete Dividenden**

- 2020: Dividendenzahlung CHF 0.00 / Namenaktie
- 2021: Dividendenzahlung CHF 0.00 / Namenaktie
- 2022: Dividendenzahlung CHF 0.50 / Namenaktie
- 2023: Dividendenzahlung CHF 0.50 / Namenaktie
- 2024: Dividendenzahlung CHF 0.50 / Namenaktie

## **J. Weitere Informationen**

Weitere Informationen betreffend die Emittentin können dem beglaubigten Handelsregisterauszug gemäss Anhang A, den Statuten gemäss Anhang B, der konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Fortimo Group AG gemäss Anhang C und der konsolidierten Halbjahresrechnung 2024 der Fortimo Group AG gemäss Anhang D entnommen werden. Die genannten Anhänge bilden Teil dieses Prospekts.

# 04 anhang a

Beglaubigter Handelsregisterauszug vom  
7. August 2024



# Handelsregister Kanton St.Gallen

Firmennummer <b>CHE-113.958.226</b>	Rechtsnatur <b>Aktiengesellschaft</b>	Eintragung 30.11.2007	Löschung	Übertrag CH-320.3.062.289-3 von: auf:	<b>1</b>
--	--	--------------------------	----------	---	----------



Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		<b>Fortimo Group AG</b>	1	Fübach
1	20	(Fortimo-Group SA) (Fortimo-Group Ltd.) (Fortimo-Group Corp.)	5	St. Gallen
20		(Fortimo Group Ltd)		

Ei	Lö	Aktienkapital	Liberierung	Aktien-Stückelung	Ei	Lö	Domiziladresse
1	4	CHF 100'000.00	CHF 100'000.00	10'000-Namenaktien zu CHF 10.00	1	5	Steinacher-Strasse-4 9327 Fübach
2		CHF 500'000.00	CHF 500'000.00	50'000-Namenaktien zu CHF 10.00	5	21	Rorschacher-Strasse-302 9016 St. Gallen
4	6	CHF 650'000.00	CHF 650'000.00	65'000-Namenaktien zu CHF 10.00	21		Rorschacher Strasse 286 9016 St. Gallen
6	7	CHF 850'000.00	CHF 850'000.00	85'000-Namenaktien zu CHF 10.00			
7	11	CHF 1'250'000.00	CHF 1'250'000.00	125'000-Namenaktien zu CHF 10.00			
8	11			1'250'000-Namenaktien zu CHF 1.00			
11	12	CHF 1'421'590.00	CHF 1'421'590.00	1'421'590-Namenaktien zu CHF 1.00			
12	13	CHF 1'430'213.00	CHF 1'430'213.00	1'430'213-Namenaktien zu CHF 1.00			
13	14	CHF 1'470'213.00	CHF 1'470'213.00	1'470'213-Namenaktien zu CHF 1.00			
14	17	CHF 1'538'514.00	CHF 1'538'514.00	1'538'514-Namenaktien zu CHF 1.00			
17	18	CHF 1'455'898.00	CHF 1'455'898.00	1'455'898-Namenaktien zu CHF 1.00			
18		CHF 2'000'000.00	CHF 2'000'000.00	2'000'000 Namenaktien zu CHF 1.00			

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1	20	Dienstleistungen im Bereich Handel, Vermittlung, Bewirtschaftung, Entwicklung und Erstellung von Immobilien in der Schweiz. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, Beteiligungen, Liegenschaften, Immaterialgüter und Wertschriften erwerben, halten und verkaufen, Darlehen aufnehmen und gewähren sowie Garantien und andere Sicherheiten stellen.			
20		Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Handel, Vermittlung, Management, Entwicklung und Bau von Immobilien im In- und Ausland. Sie verwaltet Gewerbe-, Wohn- und Industriegebäude, um diese zu vermieten, weiterzuvermieten oder als Subunternehmer zu vermieten, und wickelt vertragliche Vereinbarungen mit den für Wartung, Reinigung, Sicherheit und die Ausstellung von Mietverträgen zuständigen Firmen ab. Sie entwickelt, baut und betreibt unter den Namen PRIVÀ und REVIER Hotels und hotelähnliche Einrichtungen weiter. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und Beteiligungen, Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und Wertpapiere erwerben, halten und verkaufen. Sie kann Kredite aufnehmen und vergeben sowie Garantien und andere Sicherheiten stellen.			

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1	8	Die Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich oder durch Telefax.	1	21.11.2007
1	22	Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt.	2	26.05.2008
2		Ordentliche Kapitalerhöhung	4	22.12.2008
4		Die Generalversammlung hat mit Beschluss vom 22.12.2008 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 22.12.2008 den Erhöhungsbetrag ausgeschöpft und die Statutenbestimmung wieder gestrichen.	5	17.02.2009
			6	18.03.2009
			7	15.05.2009
8		Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 18.12.2009 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt.	8	18.12.2009
8	14	Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 18.12.2009 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt.	9	16.02.2010
			11	01.04.2010
8	20	Die Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich, durch Telefax, E-Mail oder andere geeignete Kommunikationsmittel an die im Aktienbuch eingetragenen Personen:	12	09.07.2010
		Kapitalerhöhung aus genehmigten Aktienkapital.	13	04.11.2010
11			14	09.03.2011
12		Kapitalerhöhung aus bedingtem Aktienkapital.	15	03.04.2012
13		Kapitalerhöhung aus genehmigten Aktienkapital.		



# Handelsregister Kanton St.Gallen

CHE-113.958.226	Fortimo Group AG	St. Gallen
-----------------	------------------	------------

## Alle Eintragungen

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
14		Genehmigte Kapitalerhöhung gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss vom 18.12.2009 im Umfang von CHF 60'910.00 und bedingte Kapitalerhöhung gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss vom 18.12.2009 im Umfang von CHF 7'391.00.	17	03.04.2014
			18	27.05.2016
14		Streichung der Statutenbestimmung über die mit Ermächtigungsbeschluss vom 18.12.2009 eingeführte genehmigte Kapitalerhöhung infolge Ausschöpfung des Erhöhungsbetrages.	20	08.08.2019
			22	02.09.2021
15		Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 03.04.2012 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt.		
17		Bei der Kapitalherabsetzung vom 03.04.2014 werden 82'616 Namenaktien zu CHF 1.00 vernichtet, zwecks Wertberichtigung des Wertschriftenkontos "eigene Aktien" bzw. zur Aufhebung der für eigene Aktien gebildeten Reserven; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 24.06.2014 festgestellt.		
18		Ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals.		
20		Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich oder durch E-Mail an die im Aktienbuch eingetragenen Personen.		

Ei	Lö	Besondere Tatbestände	Ref	Publikationsorgan
6		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Jarimo AG, in Tübach (CH-320.4.049.498-9), gemäss Fusionsvertrag vom 18.03.2009 und Bilanz per 31.12.2008. Aktiven von CHF 5'733'444.87 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 2'796'444.87 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Die Aktionärin der übertragenden Gesellschaft erhält 10'000 Aktien zu CHF 10.--. Das Aktienkapital wird infolge Fusion um CHF 100'000.-- erhöht.	1	SHAB
6		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Idaco AG, in Goldach (CH-320.4.051.462-5), gemäss Fusionsvertrag vom 18.03.2009 und Bilanz per 31.12.2008. Aktiven von CHF 3'405'786.42 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 1'707'786.42 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Die Aktionärin der übertragenden Gesellschaft erhält 10'000 Aktien zu CHF 10.--. Das Aktienkapital wird infolge Fusion um CHF 100'000.-- erhöht.		
7		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Immofolio Group AG, in St. Gallen (CH-320.3.057.137-3), gemäss Fusionsvertrag vom 15.05.2009 und Bilanz per 31.12.2008. Aktiven von CHF 5'967'330.00 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 1'005'119.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Die Aktionärin der übertragenden Gesellschaft erhält 40'000 Aktien zu CHF 10.--. Das Aktienkapital wird infolge Fusion um CHF 400'000.-- erhöht.		
16		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Forty Plus AG, in St. Gallen (CH-CHE-411.638.172), gemäss Fusionsvertrag vom 06.06.2014 und Bilanz per 30.04.2014. Aktiven von CHF 41'634'621.53 - unter welchen Aktien der übernehmenden Gesellschaft enthalten sind - und Passiven (Fremdkapital) von CHF 76'911.28 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die Aktionäre der übertragenden Gesellschaft die anlässlich der Fusion erworbenen eigenen Aktien der übernehmenden Gesellschaft erhalten, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		

Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
1	10370	30.11.2007	237	06.12.2007	12 / 4233080	13	11040	11.11.2010	224	17.11.2010	13 / 5897594
2	4173	29.05.2008	106	04.06.2008	14 / 4504638	14	2517	11.03.2011	53	16.03.2011	6078682
3	11011	19.12.2008	251	29.12.2008	20 / 4804096	15	3244	11.04.2012	73	16.04.2012	6638262
4	34	07.01.2009	7	13.01.2009	16 / 4822062	16	5382	16.06.2014	116	19.06.2014	1562621
5	1754	24.02.2009	41	02.03.2009	12 / 4904084	17	6221	04.07.2014	130	09.07.2014	1602925
6	3391	08.04.2009	72	16.04.2009	14 / 4974970	18	5093	09.06.2016	113	14.06.2016	2888495
7	5993	10.06.2009	113	16.06.2009	18 / 5071518	19	7025	27.07.2018	147	02.08.2018	4393473
8	15013	28.12.2009	1	04.01.2010	12 / 5425098	20	7741	16.08.2019	160	21.08.2019	1004699793
9	1579	18.02.2010	38	24.02.2010	13 / 5511278	21	4801	29.04.2021	85	04.05.2021	1005168471
10	3015	31.03.2010	67	08.04.2010	15 / 5576924	22	9924	06.09.2021	175	09.09.2021	1005287935
11	3220	08.04.2010	71	14.04.2010	13 / 5585412	23	5464	11.05.2023	94	16.05.2023	1005747486
12	6927	14.07.2010	138	20.07.2010	13 / 5734950	24	7949	11.07.2024	136	16.07.2024	1006085841

# Handelsregister Kanton St.Gallen

Fortimo Group AG

St. Gallen

3

Angen

Id	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
10m	Bienz, Remo, von Oberstammheim, in Tübach	Präsident des Verwaltungsrates + Delegierter des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift
10m	Bienz, Philipp, von Oberstammheim, in Goldach	Vizepräsident des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift
3	Ruggli & Michel Treuhand AG, in Staad SG (Thal)	Revisionsstelle	
10m	Bienz, Urs, von Oberstammheim, in Tübach	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
17m	Michel, Christoph, von Wahlern, in Goldach	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
19	Schultz, Markus, von Mörschwil, in Mörschwil	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
19m	PricewaterhouseCoopers AG, in St. Gallen (CH-320.9.045.078-2)	Revisionsstelle	
21m	Bienz, Remo, von Oberstammheim, in Tübach	Präsident des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
17m	Bienz, Philipp, von Oberstammheim, in Goldach	Vizepräsident des Verwaltungsrates + Delegierter des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
17	Bienz, Urs, von Oberstammheim, in Horn	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
	Bodenmann, Gregor, von Teufen AR, in Waldstatt		Kollektivunterschrift zu zweien
21m	Bienz, Philipp, von Goldach und Oberstammheim, in Goldach	Vizepräsident des Verwaltungsrates + Delegierter des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
19	Michel, Christoph, von Goldach und Schwarzenburg, in Goldach	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
24	Zürcher, Elias, von Speicher, in Herisau		Kollektivunterschrift zu zweien
	Nef, Lorenz Peter, von Urnäsch, in Marthalen		Kollektivunterschrift zu zweien
	Kienzler, Stefan, von Calanca, in Mörschwil		Kollektivunterschrift zu zweien
	PricewaterhouseCoopers AG (CHE-364.598.872), in St. Gallen	Revisionsstelle	
	Bienz, Philipp, von Goldach, in Goldach	Präsident des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
	Bienz, Remo, von Stammheim, in Mörschwil	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
	Schmid, Wolfgang, von Bichelsee-Balterswil, in Rankweil (AT)		Kollektivunterschrift zu zweien

St. Gallen, 07.08.2024 15:46 MSC

Dieser Auszug aus dem kantonalen Handelsregister hat ohne die nebenstehende Originalbeglaubigung keine Gültigkeit. Er enthält alle gegenwärtig für diese Firma gültigen Eintragungen, sowie allfällig gestrichenen Eintragungen. Auf besonderes Verlangen kann auch ein Auszug erstellt werden, der lediglich alle gegenwärtig gültigen Eintragungen enthält.

Kanton St.Gallen  
Departement des Innern



Amt für Handelsregister und Notariate

Dieser Handelsregisterauszug ist  
amtlich beglaubigt.

M. Schaub

05

anhang b

Statuten vom 18. September 2024

## STATUTEN

der

**Fortimo Group AG (Fortimo Group Ltd.)**

## ARTICLES OF ASSOCIATION

of

**Fortimo Group AG (Fortimo Group Ltd.)**

### A) GRUNDLAGE

#### Art. 1 Firma, Rechtsform

Unter der Firma **Fortimo Group AG** (Fortimo Group Ltd.) besteht eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

#### Art. 2 Sitz und Dauer

Die **Fortimo Group AG** hat ihren Sitz in St. Gallen. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

#### Art. 3 Zweck

Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Handel, Vermittlung, Management, Entwicklung und Bau von Immobilien im In- und Ausland. Sie verwaltet Gewerbe-, Wohn- und Industriegebäude, um diese zu vermieten, weiterzuvermieten oder als Subunternehmer zu vermieten, und wickelt vertragliche Vereinbarungen mit den für Wartung, Reinigung, Sicherheit und die Ausstellung von Mietverträgen zuständigen Firmen ab. Sie entwickelt, baut und betreibt unter den Namen PRIVÀ und REVIER Hotels und hotelähnliche Einrichtungen weiter.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und Beteiligungen, Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und Wertpapiere erwerben, halten und verkaufen. Sie kann Kredite aufnehmen und vergeben sowie Garantien und andere Sicherheiten stellen.

### A) BASIS

#### Art. 1 Company name, legal form

**Fortimo Group AG** (Fortimo Group Ltd.) is a public limited company pursuant to Art. 620 seq. of the Swiss Code of Obligations (CO).

#### Art. 2 Registered office and duration

**Fortimo Group AG** is headquartered in St. Gallen. The duration of the company is unlimited.

#### Art. 3 Purpose

The Company provides services in the field of trade, brokerage, management, development and construction of real estate in Switzerland and abroad. It manages commercial, residential, industrial buildings in order to lease, re-lease on subcontracting bases also, handling contractual arrangements with the firms in charge of maintenance, cleaning, security and as well as issuing tenant contracts. It further develops, builds and operates hotels and hotel-like facilities under the names of PRIVÀ and REVIER.

The Company may establish branches in Switzerland and abroad and acquire, hold and sell participations, real estate, intangible assets and securities. It may take out and grant loans as well as provide guarantees and other securities.

## B) KAPITAL

### Art. 4 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 2'000'000.-- und ist eingeteilt in 2'000'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.--. Sämtliche Aktien sind voll liberiert.

### Art. 5 Aktienzertifikate, Umwandlung von Aktien

Die Gesellschaft kann anstelle von einzelnen Aktien Aktienzertifikate über mehrere Aktien ausstellen. Das Eigentum oder die Nutzniessung an einem Aktientitel oder Aktienzertifikat und jede Ausübung von Aktionärsrechten schliesst die Anerkennung der Gesellschaftsstatuten in der jeweils gültigen Fassung in sich.

Die Gesellschaft kann bei Namenaktien auf Druck und Auslieferung von Urkunden verzichten. Der Aktionär kann jedoch von der Gesellschaft jederzeit kostenlos den Druck und die Auslieferung von Urkunden für seine Namenaktien verlangen und die Gesellschaft kann jederzeit nicht verurkundete Namenaktien ausdrucken.

Nicht verurkundete Namenaktien und daraus entspringende Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zu ihrer Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft, welche die Aufbewahrung und Dokumentation der ununterbrochenen Kette von Abtretungserklärungen sicherstellt.

### Art. 6 Aktienbuch

Die Gesellschaft hat über die Eigentümer und Nutzniesser der von ihr ausgegebenen Namenaktien ein Aktienbuch zu führen, worin die Aktionäre mit Namen und Adresse einzutragen sind. Der Verwaltungsrat hat für den Vollzug zu sorgen.

Die Eintragung ins Aktienbuch setzt den Ausweis über den formgerechten und statutengemässen Erwerb der Aktien bzw. der Zertifikate oder die Begründung einer entsprechenden Nutzniessung voraus.

## B) CAPITAL

### Art. 4 Share capital

The share capital of the Company amounts to CHF 2,000,000 and is divided into 2,000,000 registered shares with a par value of CHF 1 each. All shares are fully paid up.

### Art. 5 Share certificates, conversion of shares

The Company may issue share certificates for several shares instead of individual shares. The ownership or usufruct of a share title or share certificate and any exercise of shareholder rights implies the recognition of the Articles of Association as amended.

In the case of registered shares, the Company may waive the printing and delivery of certificates. However, shareholders may at any time request the Company to print and deliver certificates for their registered shares free of charge and the Company may at any time print out uncertificated registered shares.

Uncertificated registered shares and rights arising therefrom may only be transferred by assignment. To be valid, the assignment must be notified to the Company, which ensures that the uninterrupted chain of declarations of assignment is kept and documented.

### Art. 6 Share register

The Company shall keep a share register of the owners and usufructuaries of the registered shares issued by it, in which the shareholders shall be entered with their names and addresses. The Board of Directors is responsible for ensuring that this is carried out.

Entry in the share register requires proof that the shares or certificates have been acquired in the correct form and in accordance with the Articles of Association or that a corresponding usufruct has been established.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Namenaktionär oder als Nutzniesser nur, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Massgebend ist die zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse.

Bei einem Wechsel des Sitzes oder Wohnortes muss der neue Sitz oder Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Sitz oder Wohnort massgebend ist.

Die Eintragung im Aktienbuch kann auf Beschluss des Verwaltungsrates gestrichen werden, wenn sie durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen ist. Der betroffene Aktionär muss über die Streichung sofort informiert werden.

#### **Art. 7 Erwerb eigener Aktien**

Der Erwerb eigener Aktien durch die Gesellschaft ist nur zulässig, wenn dafür in vollem Umfang frei verwendbares Eigenkapital vorhanden ist und der gesamte Nennwert dieser Aktien 10% des Aktienkapitals nicht übersteigt.

#### **Art. 8 Aktienübertragung**

Die Aktien und Zertifikate sind frei übertragbar.

#### **Art. 9 Bezugsrecht**

Bei Erhöhung des Aktienkapitals hat jeder Aktionär Anspruch auf den Teil der neu ausgegebenen Aktien, der seiner bisherigen Beteiligung entspricht.

Der Beschluss der Generalversammlung über die Erhöhung des Aktienkapitals darf das Bezugsrecht nur aus wichtigen Gründen aufheben. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen sowie die Beteiligung der Arbeitnehmer. Durch die Aufhebung des Bezugsrechts darf niemand in unsachlicher Weise begünstigt oder benachteiligt werden.

In relation to the Company, only those persons registered in the share register are deemed to be registered shareholders or usufructuaries. The last address notified to the Company shall be decisive.

In the event of a change of registered office or place of residence, the new registered office or place of residence must be communicated to the Company in writing, otherwise the previous registered office or place of residence shall continue to be decisive in relation to the Company.

Entry in the share register may be deleted by resolution of the Board of Directors if it is based on false information provided by the purchaser. The shareholder concerned must be informed immediately of the deletion.

#### **Art. 7 Acquisition of own shares**

The acquisition of treasury shares by the Company is only permissible if the Company has fully disposable equity and the total par value of these shares does not exceed 10% of the share capital.

#### **Art. 8 Transfer of shares**

The shares and certificates are freely transferable.

#### **Art. 9 Preemptive Rights**

In case of increase of the share capital, each shareholder is entitled to a proportion of the newly issued shares corresponding to his prior participation.

The resolution of the Shareholders' Meeting on the increase of the share capital may, only for valid reasons, withdraw the preemptive rights. Valid reasons are, in particular, the takeover of companies, of parts of companies, or participations, as well as the participation of employees. No one shall be advantaged or disadvantaged by such withdrawal without valid reason.

**C) ORGANISATION DER GESELLSCHAFT**

**C) ORGANISATION OF THE COMPANY**

**I. Die Generalversammlung**

**I. The General Meeting**

**Art. 10 Befugnisse**

**Art. 10 Powers**

Oberstes Organ der Aktiengesellschaft ist die Generalversammlung der Aktionäre. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

The supreme corporate body of the Company is the General Meeting of Shareholders. It has the following powers which are inalienable:

- a) die Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) die Genehmigung des Jahresberichtes, der Konzernrechnung, der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere die Festsetzung der Dividende und der Tantieme;
- d) die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- e) die Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

- a) the adoption and the amendment of the Articles of Association;
- b) the election of the members of the Board of Directors and the Auditors;
- c) the approval of the annual report, the consolidated accounts, the annual accounts and resolutions on the allocation of the disposable profit, and in particular to set the dividends and the shares of profits paid to board members;
- d) the discharge of the members of the Board of Directors;
- e) the passing of resolutions on all matters reserved to the General Meeting by law or by the Articles of Association.

**Art. 11 Versammlungen**

**Art. 11 Meetings**

Die ordentliche Generalversammlung findet jedes Jahr innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

The Annual General Meeting is held each year within six months of the end of the financial year.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, so oft es notwendig ist, insbesondere in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen.

Extraordinary General Meetings are convened as often as necessary, in particular in the cases provided for by law.

Zu ausserordentlichen Generalversammlungen hat der Verwaltungsrat innerhalb von zwei Monaten einzuladen, wenn Aktionäre, die mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, schriftlich und unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und der Anträge eine Einberufung verlangen.

The Board of Directors shall convene Extraordinary General Meetings within two months if shareholders representing at least ten percent of the share capital request in writing that a meeting be convened, stating the items on the agenda and the motions.



### Art. 12 Einberufung, Universalversammlung

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu.

Die Generalversammlung wird durch das statutarische Publikationsorgan spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind neben Tag, Zeit und Ort der Versammlung die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung. Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.

Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten (Universalversammlung). Solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind, kann in dieser Versammlung über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände verhandelt und gültig Beschluss gefasst werden.

Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf diese Auflegung und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen verlangen zu können.

### Art. 13 Tagungsort

Der Verwaltungsrat bestimmt den Tagungsort der Generalversammlung.

### Art. 12 Convocation, universal meeting

The General Meeting is convened by the Board of Directors or, if necessary, by the auditors. The liquidators also have the right to convene the General Meeting.

The General Meeting is convened by the statutory publication organ not later than 20 days before the date for which it is scheduled. In addition to the date, time and place of the meeting, the notice convening the General Meeting shall state the items to be discussed as well as the proposals of the Board of Directors and the shareholders who have requested that a General Meeting be held or that an item be included on the agenda.

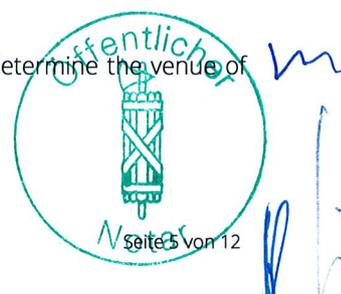
Subject to the provisions of the Universal Meeting, no resolutions may be passed on matters which have not been announced in this manner, except for a motion to convene an Extraordinary General Meeting or to conduct a special audit. On the other hand, no prior notice is required for motions to be tabled in connection with the items on the agenda or in connection with negotiations without resolutions being passed.

If no objection is raised, the owners or representatives of all shares may hold a General Meeting without complying with the formal requirements for convening the meeting (Universal Meeting). As long as the owners or representatives of all shares are present, all matters falling within the scope of business of the General Meeting may be discussed and valid resolutions passed at this meeting.

No later than 20 days before the Annual General Meeting, the annual report and the audit report must be available for inspection by the shareholders at the registered office of the company. The notice convening the General Meeting shall refer to this invitation and to the shareholders' right to request delivery of these documents.

### Art. 13 Venue

The Board of Directors shall determine the venue of the General Meeting.



Durch die Festlegung des Tagungsortes darf für keinen Aktionär die Ausübung seiner Rechte im Zusammenhang mit der Generalversammlung in unsachlicher Weise erschwert werden.

The determination of the venue must not make it unreasonably difficult for any shareholder to exercise their rights in connection with the General Meeting.

Die Generalversammlung kann an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden. Die Voten der Teilnehmer müssen in diesem Fall unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden.

The General Meeting may be held at different locations at the same time. In this case, the votes of the participants must be transmitted directly in sound and vision to all meeting locations.

Die Generalversammlung kann im Ausland durchgeführt werden, wenn der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnet. Der Verwaltungsrat kann auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre damit einverstanden sind.

The General Meeting may be held abroad if the Board of Directors designates an independent proxy in the notice convening the meeting. The Board of Directors may waive the appointment of an independent proxy if all shareholders agree to this.

Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können.

The Board of Directors may provide that shareholders who are not present at the venue of the Annual General Meeting may exercise their rights electronically.

#### **Art. 14 Virtuelle Generalversammlung**

#### **Art. 14 Virtual General Meeting**

Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Der Verwaltungsrat kann in diesem Fall auf die gesetzlich vorgesehene Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten.

A General Meeting may be held by electronic means without a meeting venue. In this case, the Board of Directors may dispense with the legally required appointment of an independent proxy.

Der Verwaltungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass:

The Board of Directors shall regulate the use of electronic means. It ensures that:

1. die Identität der Teilnehmer feststeht;
2. die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden;
3. jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann;
4. das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

1. the identity of the participants is established;
2. the votes at the General Meeting are transmitted directly;
3. every participant can submit motions and take part in the discussion;
4. the voting result cannot be distorted.

Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

If technical problems arise during the General Meeting so that the General Meeting cannot be conducted properly, it must be repeated. Resolutions passed by the General Meeting before the technical problems occurred remain valid.

#### Art. 15 Vorsitz, Protokolle

Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates oder ein anderer von der Generalversammlung gewählter Tagespräsident.

Der Vorsitzende bezeichnet den Protokollführer und die Stimmzähler, die nicht Aktionäre sein müssen.

Der Verwaltungsrat sorgt für die Führung der Protokolle, die vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen sind.

#### Art. 16 Beschlussfassung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten.

Kommt bei Wahlen im ersten Wahlgang die Wahl nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem das relative Mehr entscheidet.

Der Vorsitzende hat keinen Stichentscheid.

Die Wahlen und Abstimmungen finden offen statt, sofern nicht der Vorsitzende anordnet oder die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschliesst, dass sie geheim erfolgen.

#### Art. 17 Quoren

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die in Art. 704 Abs. 1 OR genannten Fälle;
2. die Erleichterung oder Aufhebung der Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien;
3. die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung, insbesondere solche dieses Art. 17

#### Art. 15 Chairmanship, minutes of meeting

The General Meeting shall be chaired by the Chairman or, in his absence, by another member of the Board of Directors or another Chairman elected by the General Meeting.

The Chairman appoints the secretary and the scrutineers, who need not be shareholders.

The Board of Directors shall ensure that the minutes are kept and signed by the Chairman and the secretary.

#### Art. 16 Resolutions

Each share entitles the holder to one vote.

The General Meeting passes its resolutions and conducts its elections by an absolute majority of the share votes represented, unless the law or the Articles of Association contain provisions to the contrary.

If the election does not take place in the first ballot, a second ballot takes place in which the relative majority decides.

The Chairman has no casting vote.

Elections and votes shall take place openly, unless the Chairman orders them or the General Meeting decides by a simple majority of the votes cast that they are to be held by secret ballot.

#### Art. 17 Quores

A resolution of the General Meeting of Shareholders, passed by at least two-thirds of the share votes represented and an absolute majority of the par value of the shares represented, is required for this purpose:

1. the cases referred to in Art. 704 para. 1 CO;
2. the facilitation or removal of restrictions on the transferability of registered shares;
3. the elimination of statutory obstacles to the adoption of resolutions by the General Meeting of Shareholders, in particular those of this Art. 17

## II. Verwaltungsrat

### Art. 18 Wahl, Konstituierung

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens einem Mitglied. Sie werden für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

Die jeweilige Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates endet mit dem Tag der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung. Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen.

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er bezeichnet seinen Präsidenten und den Sekretär, der weder Aktionär noch Mitglied des Verwaltungsrates sein muss.

### Art. 19 Oberleitung, Delegation

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsführung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und besorgt alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft übertragen sind.

Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben sowie die Vertretung der Gesellschaft, an eine oder mehrere Personen, Mitglieder des Verwaltungsrates oder Dritte, die nicht Aktionäre sein müssen, übertragen. Er erlässt das Organisationsreglement und ordnet die entsprechenden Vertragsverhältnisse.

### Art. 20 Aufgaben

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen, insbesondere Erlass des Anlage-reglements;
2. Festlegung der Organisation;
3. Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;

## II. Board of Directors

### Art. 18 Election, constitution

The Board of Directors shall consist of at least one member. They are elected for a term of one year.

The respective terms of office of the members of the Board of Directors end on the day of the next Annual General Meeting. Resignation and dismissal are reserved. New members enter the term of office of those they replace.

The Board of Directors constitutes itself. It designates its Chairman and the Secretary, who need not be a shareholder or a member of the Board of Directors.

### Art. 19 Senior management, delegation

The Board of Directors is responsible for the ultimate management of the Company and the supervision of its management. It represents the Company externally and handles all matters that are not assigned to another body of the Company by law, the Articles of Association or the regulations.

The Board of Directors may delegate the management or individual parts thereof as well as the representation of the Company to one or more persons, members of the Board of Directors or third parties who do not have to be shareholders. It issues the Organizational Regulations and regulates the corresponding contractual relationships.

### Art. 20 Duties

The Board of Directors has the following non-transferable and irrevocable duties:

1. the ultimate direction of the Company and the issuing of the necessary directives, in particular the issuing of investment regulations;
2. the determination of the organization;
3. structuring the accounting system, financial control and financial planning;

- |   |  |
|---|--|
| 4. Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung der Zeichnungsberechtigung;                         | 4. appointment and dismissal of the persons entrusted with the management and representation of the Company and regulation of signing authority;                                     |
| 5. Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen; | 5. ultimate supervision of the persons entrusted with the management, in particular with regard to compliance with the law, the Articles of Association, regulations and directives; |
| 6. Erstellung des Geschäftsberichtes sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;   | 6. preparing the annual report and the General Meeting of Shareholders and implementing its resolutions;   |
| 7. Ergreifen von Massnahmen zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit;   | 7. taking measures to ensure solvency;   |
| 8. Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;  | 8. notifying the judge in the event of overindebtedness;   |
| 9. Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;   | 9. resolution on the subsequent payment of contributions on shares not fully paid up;  |
| 10. Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen;  | 10. resolution on the determination of capital increases and the resulting amendments to the Articles of Association;  |
| 11. Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der besonders befähigten Revisoren für die Fälle, in welchen das Gesetz den Einsatz solcher Revisoren vorsieht.      | 11. examination of the professional qualifications of the specially qualified auditors in cases where the law provides for the use of such auditors.                                 |

#### **Art. 21 Organisation, Protokolle**

Sitzungsordnung, Beschlussfähigkeit (Präsenz) und Beschlussfassung des Verwaltungsrates richten sich nach dem Organisationsreglement.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär des Verwaltungsrates zu unterzeichnen.

#### **Art. 22 Vergütung**

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben Anspruch auf Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen sowie auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Verwaltungsrat selbst festlegt.

#### **Art. 21 Organization, minutes**

The meeting rules, quorum (presence) and resolutions of the Board of Directors are governed by the Organizational Regulations.

Minutes shall be kept of the discussions and resolutions of the Board of Directors. The minutes shall be signed by the Chairman and the Secretary of the Board of Directors.

#### **Art. 22 Remuneration**

The members of the Board of Directors are entitled to reimbursement of their expenses incurred in the interest of the Company and to remuneration commensurate with their activities, which is determined by the Board of Directors itself.

### III. Revisionsstelle

#### Art. 23 Wahl, Amtsdauer und Aufgaben

Die Generalversammlung wählt alljährlich eine Revisionsstelle und allenfalls einen Konzernprüfer, die beide die entsprechenden qualifizierten gesetzlichen Erfordernisse erfüllen.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn

1. die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. sämtliche Aktionäre zustimmen; und
3. die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Aktionär hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen.

Aufgaben, Rechte und Pflichten der Revisionsstelle und des allfälligen Konzernprüfers richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

#### Art. 24 Rechnungslegung

Die Jahresrechnung, bestehend aus der Erfolgsrechnung, der Bilanz und dem Anhang, wird grundsätzlich gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt.

#### Art. 25 Gewinnverteilung

Unter Vorbehalt der gesetzlichen Vorschriften über die Gewinnverteilung, insbesondere Art. 671 ff. OR, steht der Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung.

Die Dividende darf erst festgesetzt werden, nachdem die dem Gesetz entsprechenden Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven abgezogen worden sind. Alle Dividenden, welche innerhalb von fünf Jahren nach ihrer

### III. Auditors

#### Art. 23 Election, term of office and duties

Each year, the General Meeting elects an auditor and, if necessary, a group auditor, both of whom meet the corresponding qualified legal requirements.

It may waive the election of an auditor if

1. the Company is not obliged to carry out an ordinary audit;
2. all shareholders agree; and
3. the Company does not have more than ten full-time positions on an annual average.

The waiver also applies to subsequent years. Every shareholder has the right, however, to demand the performance of a limited audit and the election of a corresponding auditor at the latest 10 days before the General Meeting.

The duties, rights and obligations of the auditors and any group auditors shall be governed by the statutory provisions.

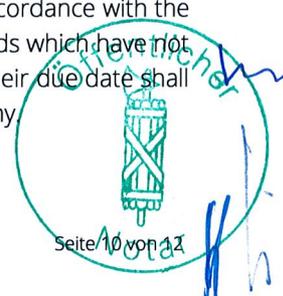
#### Art. 24 Accounting

The financial statements, comprising the income statement, balance sheet and notes, are prepared in accordance with the Swiss Code of Obligations.

#### Art. 25 Profit distribution

Subject to the statutory provisions on the distribution of profits, in particular Art. 671 seq. CO, the balance sheet profit is at the disposal of the General Meeting.

The dividend may only be determined after the allocations to the statutory reserves in accordance with the law have been deducted. All dividends which have not been received within five years of their due date shall be forfeited in favour of the Company.



Fälligkeit nicht bezogen worden sind, verfallen zugunsten der Gesellschaft.

#### **Art. 26 Beendigung**

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft nach Massgabe der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften beschliessen.

Die Liquidation wird durch den Verwaltungsrat durchgeführt, sofern sie nicht durch die Generalversammlung anderen Personen übertragen wird.

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt nach Massgabe der Art. 742 ff. OR. Die Liquidatoren sind ermächtigt, Aktiven (Grundstücke eingeschlossen) auch freihändig zu verkaufen.

Nach erfolgter Tilgung der Schulden wird das Vermögen unter die Aktionäre nach Massgabe der eingezahlten Beträge verteilt.

#### **Art. 27 Mitteilungen**

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen brieflich oder durch E-Mail an die im Aktienbuch eingetragenen Personen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.

#### **Art. 28 Übersetzung**

Einzig die deutsche Fassung dieser Statuten ist rechtsverbindlich. Die englische Übersetzung dieser Statuten hat keinerlei Rechtswirkungen und kann nicht zur Auslegung des deutschen Textes herangezogen werden.

#### **Art. 26 Dissolution**

The General Meeting may decide at any time to dissolve and liquidate the Company in accordance with the provisions of the law and the Articles of Association.

The liquidation shall be carried out by the Board of Directors unless it is delegated to other persons by the General Meeting.

The liquidation of the Company shall take place in accordance with Art. 742 seq. CO. The liquidators are authorized to sell assets (including real estate) by private contract.

Once the debts have been repaid, the assets are distributed among the shareholders in proportion to the amounts paid in.

#### **Art. 27 Announcements**

The publication organ of the Company is the Swiss Official Gazette of Commerce. Announcements to shareholders are sent by letter or e-mail to the persons entered in the share register. The Board of Directors is authorized to designate further publication organs.

#### **Art. 28 Translation**

Only the German version of these Articles of Association shall be legally binding. The English translation shall have no legal effects and may not be used for the construction of the German wording.

St. Gallen, 18. September 2024

St. Gallen, 18. September 2024

Für den Verwaltungsrat

for the Board of Directors

Philipp Bienz

Präsident des Verwaltungsrates  
Chairman of the Board of Directors

Remo Bienz

Mitglied des Verwaltungsrates  
Member of the Board of Directors

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

## NOTARISATION

Der unterzeichnete öffentliche Notar beglaubigt, dass das vorliegende 12-seitige deutsche Exemplar der Statuten den an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 18. September 2024 sowie der Sitzung des Verwaltungsrats vom 18. September 2024 genehmigten Wortlaut genau wiedergibt.

The undersigned public notary certifies that this 12-page German copy of the Articles of Association accurately reproduces the wording approved at the Extraordinary General Meeting of 18. September 2024 and the meeting of the Board of Directors of 18. September 2024.

St. Gallen, 18. September 2024

Der öffentliche Notar:

Marion Enderli, Rechtsanwältin

06

anhang c

Konsolidierte Jahresrechnung 2023 der Fortimo Group AG inkl. Bericht der Revisionsstelle



# **KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG 2023**

**FORTIMO GROUP AG**

# inhalt

---

<b>1. Kennzahlen .....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen .....	4
<b>2. Konsolidierte Jahresrechnung .....</b>	<b>5</b>
Konsolidierte Bilanz .....	6
Konsolidierte Erfolgsrechnung .....	7
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis .....	8
Konsolidierte Geldflussrechnung .....	9
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung .....	10
Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung .....	16
Konsolidierungskreis .....	16
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz .....	18
Erläuterungen zur konsolidierten Erfolgsrechnung .....	28
Erläuterungen zur konsolidierten Geldflussrechnung .....	34
Weitere Angaben zur Konzernrechnung .....	35
<b>3. Bericht der Revisionsstelle .....</b>	<b>37</b>
Bericht der Revisionsstelle .....	38

01

kennzahlen

# kennzahlen

Fortimo-Gruppe (konsolidiert)		2023	2022
Ertrag aus Verkauf	TCHF	106 459	82 029
Ertrag aus Dienstleistungen	TCHF	8 046	8 554
Ertrag aus Vermietungen	TCHF	38 926	36 046
Ertrag aus Tourismus	TCHF	34 364	27 972
Ertrag aus Pflege und Wohnen im Alter	TCHF	6 008	6 082
Ertrag aus Energieerzeugung	TCHF	352	217
<b>Total Ertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>194 155</b>	<b>160 900</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	26 833	47 459
Bruttomarge aus Verkauf Liegenschaften		17.3%	20.6%
Kapitalrendite (ROI)		1.8%	3.2%
Gewinn nach Steuern	TCHF	18 970	38 548
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.3%	7.1%

Fortimo-Gruppe (konsolidiert)		31.12.2023	31.12.2022
Entwicklungsliegenschaften	TCHF	290 837	281 353
Handelsliegenschaften	TCHF	8 735	8 937
Betriebsliegenschaften	TCHF	215 731	229 743
Anlageliegenschaften	TCHF	865 324	877 940
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 380 627</b>	<b>1 397 973</b>
Realisierte Bauvolumen	TCHF	85 122	85 495
Personalbestand (Vollzeitstellen)		360.2	398.1
Aktienkapital	TCHF	2 000	2 000
Eigenkapital	TCHF	571 818	562 776
Eigenkapitalanteil		37.0%	37.3%
Net Gearing <sup>1</sup>		145.6%	151.4%

<sup>1</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

Fortimo-Aktie		31.12.2023	31.12.2022
Anzahl ausstehende Aktien		2 000 000	2 000 000
Gewinn je Aktie	CHF	9.48	19.27
Dividende je Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.50	0.50
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>		5.3%	2.6%
Nominalwert je Aktie	CHF	1.00	1.00

<sup>2</sup> gemäss Antrag an die Generalversammlung

02

konsolidierte  
jahresrechnung

# konsolidierte bilanz

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1	53 008 948	31 999 823
Wertschriften		16 480	17 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	4 955 078	4 723 895
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	4 606 874	3 740 589
Forderungen Aktionäre und Nahestehende	30	78 378 321	53 016 073
Vorräte		479 113	488 608
Entwicklungsliegenschaften	4	290 836 966	281 353 040
Handelsliegenschaften	5	8 734 647	8 936 816
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	15 301 352	6 661 250
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>456 317 779</b>	<b>390 937 354</b>
Mobile Sachanlagen	7	6 000 000	7 461 500
Betriebsliegenschaften	8	215 731 000	229 743 000
Anlageliegenschaften	9	865 324 000	877 940 000
Finanzanlagen	10	1 374 255	1 637 755
Immaterielle Anlagen		513 300	768 250
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 088 942 555</b>	<b>1 117 550 505</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 545 260 334</b>	<b>1 508 487 859</b>
Bankschulden		0	195 382
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13 857 129	8 623 839
Verbindlichkeiten Aktionäre und Nahestehende		0	94 311
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	5 417 868	5 248 976
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		21 984 000	2 628 704
Baukredite und kurzfristige Hypotheken Entwicklungsliegenschaften		107 334 601	119 750 017
Kurzfristige Hypotheken Handels-, Betriebs- und Anlageliegenschaften		599 835 126	568 839 674
Kurzfristige Anleihen und Finanzdarlehen		48 948 000	57 155 000
Kurzfristige Anleihen und Finanzdarlehen Nahestehende		455 000	75 000
Kurzfristige Rückstellungen	12	4 739 600	7 730 040
Passive Rechnungsabgrenzung	13	10 543 584	9 485 915
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>813 114 908</b>	<b>779 826 858</b>
Langfristige Hypotheken Betriebs- und Anlageliegenschaften		58 897 309	64 694 669
Langfristige Anleihen und Finanzdarlehen		47 185 000	45 647 000
Langfristige Anleihen und Finanzdarlehen Nahestehende		1 160 000	1 615 000
Langfristige Rückstellungen	14	53 085 400	53 928 500
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>160 327 709</b>	<b>165 885 169</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>973 442 617</b>	<b>945 712 027</b>
Aktienkapital	15	2 000 000	2 000 000
Kapitalreserven		16 941 787	16 941 787
Gewinnreserven		533 906 336	505 286 468
Gewinn		18 969 594	38 547 577
<b>Eigenkapital</b>		<b>571 817 717</b>	<b>562 775 832</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 545 260 334</b>	<b>1 508 487 859</b>

in CHF

# konsolidierte erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2023	2022
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	16	106 458 644	82 029 458
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		38 925 864	36 046 038
Ertrag Entwicklung / Planung / Realisation		7 581 477	8 104 169
Ertrag Vermarktung / Erstvermietung / Bewirtschaftung		270 101	200 165
Ertrag aus Tourismus		34 363 576	27 972 273
Ertrag aus Pflege und Wohnen im Alter		6 008 319	6 081 620
Ertrag aus Energieerzeugung		351 678	216 881
Übrige betriebliche Erträge		194 908	249 654
<b>Total Ertrag</b>		<b>194 154 567</b>	<b>160 900 258</b>
Verkaufsaufwendungen		-4 917 426	-1 620 729
Anlagewert der verkauften Liegenschaften	17	-83 171 022	-63 537 041
Direkter Liegenschaftsaufwand	18	-21 008 063	-11 991 962
Allgemeine Liegenschaftenrechnung	19	-55 149	-143 045
Materialaufwand		-6 222 123	-5 148 566
Personalaufwand	20	-27 125 568	-24 713 262
Betriebsaufwand	21	-8 722 992	-7 214 898
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>42 932 224</b>	<b>46 530 755</b>
Erfolg aus Neubewertung	22	-13 500 803	3 264 185
Abschreibungen mobile Sachanlagen, Betriebs- / Anlageliegenschaften, immaterielle Anlagen	23	-2 599 635	-2 561 364
Gewinn aus Veräusserung von Sachanlagen		727	225 426
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>26 832 513</b>	<b>47 459 002</b>
Finanzertrag	24	1 731 777	950 916
Finanzaufwand	25	-6 458 241	-4 508 922
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>22 106 049</b>	<b>43 900 996</b>
Steueraufwand	26	-3 136 455	-5 353 419
<b>Gewinn</b>		<b>18 969 594</b>	<b>38 547 577</b>

in CHF

# konsolidierter eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapital- reserven	Kumulierte Währungs- differenzen	Gewinn- reserven	Eigenkapital
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>-190 463</b>	<b>505 705 119</b>	<b>524 456 443</b>
Gewinn				38 547 577	38 547 577
Ausschüttung Dividende				-1 000 000	-1 000 000
Währungsumrechnung			771 812		771 812
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>581 349</b>	<b>543 252 696</b>	<b>562 775 832</b>
Gewinn				18 969 594	18 969 594
Ausschüttung Dividende				-1 000 000	-1 000 000
Währungsumrechnung			-8 927 709		-8 927 709
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>-8 346 360</b>	<b>561 222 290</b>	<b>571 817 717</b>

in CHF

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven aller Gruppengesellschaften betragen per 31. Dezember 2023 TCHF 6 213 (31. Dezember 2022 TCHF 6 213).

# konsolidierte geldflussrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2023	2022
Gewinn		18 969 594	38 547 577
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	22	13 500 803	-3 264 185
Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Anlagen	23	2 599 635	2 561 364
Abnahme Rückstellungen		-3 090 440	-1 580 775
Abnahme / Zunahme latente Steuern	14	-743 100	540 300
Übrige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen / Erträge		-3 576 385	-1 780 449
<b>Veränderung</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-853 261	-16 096
Sonstige kurzfristige Forderungen, Vorräte und aktive Rechnungsabgrenzung		-9 406 890	-1 753 849
Liegenschaften	28	-34 499 176	-32 668 715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 138 979	-10 792 804
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 226 561	-59 586
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		19 355 296	2 018 704
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>8 621 616</b>	<b>-8 248 514</b>
Netto-Geldfluss aus Akquisitionen		0	-95 750
Investitionen mobile Sachanlagen / Immaterielle Anlagen		-1 061 821	-3 520 002
Devestitionen mobile Sachanlagen		20 427	243 826
Investitionen Betriebsliegenschaften		-371 669	-25 416 134
Devestitionen Betriebsliegenschaften		799 617	0
Investitionen Anlageliegenschaften		-1 689 644	0
Devestitionen Anlageliegenschaften		33 519 300	750 000
Investitionen Finanzanlagen / Wertschriften		-50 500	0
Devestitionen Finanzanlagen		169 539	235 000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>31 335 249</b>	<b>-27 803 060</b>
Baukredite / Hypotheken	29	2 782 676	15 517 070
Einzahlungen aus Aufnahme von Anleihen		5 719 000	3 977 000
Rückzahlungen von Anleihen		-3 187 000	-5 275 000
Rückzahlungen Darlehen Aktionäre		-24 251 034	-27 401 620
Rückzahlungen Darlehen Nahestehende		0	-400 000
Aufnahme Darlehen		3 500 000	31 572 000
Rückzahlungen Darlehen		-2 836 000	0
Dividendenzahlungen		-480 000	-480 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-18 752 358</b>	<b>17 509 450</b>
<b>Zu-/Abnahme Fonds Netto-Flüssige Mittel</b>		<b>21 204 507</b>	<b>-18 542 124</b>
Fonds Netto-Flüssige Mittel per 1. Januar	27	31 804 441	50 346 565
Fonds Netto-Flüssige Mittel per 31. Dezember	27	53 008 948	31 804 441

in CHF

# anhang zur konsolidierten jahresrechnung

---

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Fortimo-Gruppe ist eine systematische und integrale Entwicklerin von Wohnimmobilien. In der gesamten Deutschschweiz identifiziert sie als Investorin attraktive Grundstücke und entwickelt diese auf eigene Rechnung. Eine grosse Bedeutung hat dabei das strenge Kostenmanagement, die Betrachtung der Nachhaltigkeit und die frühzeitige, professionelle Vermarktung der Wohneinheiten. Zudem investiert die Fortimo-Gruppe in Spezialobjekte in den Bereichen Tourismus sowie Pflege und Wohnen im Alter und betreibt diese eigenständig.

Muttergesellschaft ist die Fortimo Group AG, eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in St.Gallen.

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung der Fortimo Group AG erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Auf dieser Grundlage wurden interne Gliederungs-, Bewertungs- und Offenlegungsvorschriften erstellt, welche einheitlich angewendet werden. Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den geprüften Einzelabschlüssen per 31. Dezember und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

### VOLLKONSOLIDIERUNG

In der konsolidierten Jahresrechnung sind die Einzelabschlüsse der Fortimo Group AG sowie deren Tochtergesellschaften enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung werden Aktiven, Passiven, Aufwand sowie Ertrag gesamthaft berücksichtigt. Allfällige Beteiligungen von Dritten an vollkonsolidierten Gesellschaften werden als Minderheitsanteile separat ausgewiesen. Neu erworbene Gesellschaften werden ab dem ersten Tag der Kontrolle konsolidiert respektive ab dem Tag der Veräusserung von der konsolidierten Jahresrechnung ausgeschlossen. Der Überschuss der Erwerbskosten über neubewertete Aktiven (Goodwill) wird direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang erläutert. Übersteigen die Nettoaktiven die Erwerbskosten, wird die Differenz ebenfalls direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Alle gruppeninternen Beziehungen und Transaktionen werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen "Purchase-Methode", welche das Eigenkapital der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs beziehungsweise der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Zwischengewinne werden – sofern wesentlich – eliminiert.

### EQUITY-METHODE

Beteiligungen an Gesellschaften, an denen die Fortimo-Gruppe stimmenmässig mit 20 % bis 50 % beteiligt ist, wie Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) werden - sofern sie wirtschaftlich relevant sind - zum anteiligen Eigenkapitalwert und zum anteiligen Jahresergebnis bewertet. Der Ausweis in der Erfolgsrechnung erfolgt entsprechend im Finanzertrag respektive Finanzaufwand. Für die Bewertung des anteiligen Eigenkapitals werden die Abschlüsse dieser Gesellschaften verwendet, die nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt werden.

## FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

### Umrechnung in den Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften

Die Jahresrechnungen der Tochtergesellschaften werden in der Lokalwährung geführt. Bilanzpositionen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet und die daraus resultierenden Gewinne wie Verluste erfolgswirksam gebucht. Fremdwährungsdifferenzen aus der Umrechnung von konzerninternen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter werden erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.

### Umrechnung von zu konsolidierenden Einzelabschlüssen

Die Berichtswährung der Konzernrechnung ist Schweizer Franken (CHF). Die zu konsolidierenden Einzelabschlüsse werden in die Berichtswährung umgerechnet. Die Aktiven und die Verbindlichkeiten werden zum Stichtagskurs, das Eigenkapital zu historischen und die Erfolgs- sowie Geldflussrechnung zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Die dabei anfallenden Währungsdifferenzen werden erfolgsneutral über das Eigenkapital gebucht.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Angaben zum Konsolidierungskreis sind auf Seite 16 aufgeführt. Bei sämtlichen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### ALLGEMEINES

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind nachfolgend aufgeführt:

### FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen Kasse, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

### WERTSCHRIFTEN

Wertschriften des Umlaufvermögens sind zu Marktwerten bzw. wo ein solcher fehlt zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken.

### VORRÄTE

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten oder – falls dieser tiefer ist – zum Netto-Marktwert.

### ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

Zur Kategorie Entwicklungsliegenschaften gehören Neubauprojekte, bei denen die Fortimo-Gruppe die Realisation übernimmt und sie nach Fertigstellung einzeln (Stockwerkeigentum/Baulandparzellen) oder en bloc (Renditeliegenschaften) veräussert oder selbst als Anlageliegenschaft hält. Ausserdem zählen entwicklungsfähige Einzelobjekte ebenfalls zu dieser Sparte. In der Bilanz werden die Immobilien im Bau zu den Erstellungskosten bewertet. Objekte, für die ein beurkundeter Verkaufsvertrag mit einem Käufer besteht, werden nach der Methode der anteiligen Gewinnrealisierung (POCM) bewertet, soweit die entsprechenden Voraussetzungen für eine anteilmässige Realisierung gegeben sind. Dabei wird der anteilige Projekterlös entsprechend dem Fertigstellungsgrad (Baufortschritt) erfasst. Bauland wird zu den Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Allfällig erhaltene Anzahlungen werden mit den entsprechenden Immobilien im Bau verrechnet, sofern kein Rückforderungsanspruch besteht. Falls ein Rückforderungsanspruch besteht, werden die Anzahlungen als Verbindlichkeiten (Fremdkapital) bilanziert. Skonti werden als Anschaffungspreisminderungen berücksichtigt. Alle übrigen Immobilien im Bau werden zu den Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet.

In der Erfolgsrechnung werden entsprechend dem Fertigstellungsgrad die Projekterlöse in derjenigen Periode, in der die Leistung erbracht wurde (öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages), als Ertrag aus Verkauf Liegenschaften erfasst. Die Projektaufwendungen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der die dazugehörige Leistung erbracht wurde. Gewinnanteile werden anteilmässig ausgewiesen, sofern ein unterzeichneter, öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vorliegt. Dabei wird der Fertigstellungs- resp. Realisierungsgrad aufgrund des prozentualen Anteils der aufgelaufenen Erstellungskosten am voraussichtlichen gesamten Werkpreis ermittelt (Cost-to-Cost-Methode). Die Gewinnerwartung gemäss detaillierter Baukostenprognose (Mehr- oder Minderkosten > 1 % werden berücksichtigt) wird alsdann gewichtet mit dem prozentualen Realisierungsgrad berechnet und erfasst. Sobald sich Verluste resp. Verlustprognosen bei Immobilien im Bau abzeichnen (drohende Verluste), werden hierfür in vollem Umfang Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen gebildet.

### HANDELSLIEGENSCHAFTEN

Zur Kategorie Handelsliegenschaften gehören fertig erstellte Liegenschaften, welche die Fortimo-Gruppe selbst erstellt (Transfer von Entwicklungsliegenschaften) oder erworben hat, um sie anschliessend einzeln (Stockwerkeigentum) oder en bloc (Renditeliegenschaften) weiter zu veräussern. Handelsliegenschaften werden zu Erstellungskosten oder zum Erwerbspreis zuzüglich allfälliger Mehrkosten aus Umbau und Renovationen, abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen, bewertet. In der Erfolgsrechnung werden die Verkaufserlöse in derjenigen Periode als Umsatz erfasst, in der die Leistung erbracht wurde (Grundbucheintrag). Die Objektaufwendungen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der die dazugehörige Leistung erbracht wurde.

### ANLAGE- UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

Zur Kategorie Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften) gehören fertig erstellte Liegenschaften, welche die Fortimo-Gruppe selbst erstellt hat (Transfer von Entwicklungsliegenschaften) oder welche von ihr erworben wurden, um sie langfristig zu halten. Betriebsliegenschaften sind fertig erstellte Liegenschaften, die zur Erbringung von betrieblichen Leistungen benötigt werden, wie Hotels oder Pflegeheime. Die Anlage- und Betriebsobjekte werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Die Bewertung zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Erstellungs- oder Anschaffungskosten inklusiv der direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Marktwerte durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftsgutachter nach einer allgemein anerkannten Bewertungsmethode (Discounted Cash Flow) jährlich auf den Bilanzstichtag hin 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.

## VORLEISTUNGEN

Vorleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Projekten, bei denen die Realisierung wegen fehlender Baubewilligung und/oder Investoren nicht gesichert aber wahrscheinlich ist, werden zu den bereits angefallenen Drittkosten in der Position Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

## AKTIVE UND PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Im Rahmen der aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungen werden stichtagsbedingte Abgrenzungen erfasst, d.h. Guthaben/Verpflichtungen aus projektbezogenen Rechnungspositionen, der Liegenschaftenrechnung, den Personal- sowie den sonstigen Betriebsaufwendungen. Die Bilanzierung dieser Posten erfolgt zu realisierbaren Nettowerten.

## FINANZANLAGEN

Das finanzielle Anlagevermögen enthält Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten sowie die mit der Absicht der dauernden Anlage gehaltenen Wertschriften, langfristige Darlehen und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Die Bewertung kotierter und ausserbörslich gehandelter Wertschriften erfolgt zum Anschaffungs- oder tieferen Kurswert des Bilanzstichtages. Wertschriften ohne Kurswert und Darlehen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

## MOBILE SACHANLAGEN

Die Bewertung der mobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der geplanten wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Anlagegutes. Aktiviert werden alle Anschaffungen über CHF 5 000.

Betriebliche Immobilien (Spezialobjekte mit Sondernutzung)	30 - 50 Jahre
Innenausbau	10 Jahre
Innenausbau Mietobjekte (oder bei Festmietdauer auf max. Laufzeit)	5 Jahre
Technische Anlagen	10 Jahre
Büro-/Einrichtungsmobiliar	8 Jahre
Büromaschinen, Geräte	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Kleininventar	3 Jahre
IT-Hardware	3 Jahre

Zuwendungen der öffentlichen Hand (wie bspw. Förderbeiträge auf Photovoltaikanlagen) werden zum Zeitpunkt des Erhalts vom Vermögenswert abgezogen (Minderung der Anlagekosten).

## IMMATERIELLE ANLAGEN

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen IT-Software und Markenrechte. Immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind sowie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die Nutzungsdauer von IT-Software und Markenrechten beträgt 2 bis 5 Jahre. Die erwartete Nutzungsdauer der übrigen immateriellen Anlagen wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie beträgt in der Regel 5 bis 10 Jahre.

**EIGENE AKTIEN**

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Die eigenen Aktien werden separat als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen.

**WERTBEEINTRÄCHTIGUNGEN (IMPAIRMENT)**

Die Werthaltigkeit der langfristigen Vermögenswerte wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise einer nachhaltigen Wertverminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird durch ausserplanmässige Abschreibungen eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen.

**VERBINDLICHKEITEN**

Verbindlichkeiten werden zum jeweiligen Nominalwert passiviert.

**RÜCKSTELLUNGEN**

Rückstellungen sind insoweit berücksichtigt, als sich aus einem vergangenen Ereignis eine gegenwärtige Verpflichtung ergibt, die Höhe der Inanspruchnahme eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich ist und diese zuverlässig geschätzt werden kann. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrages mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit. Rückstellungen werden nur für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet. Entsprechende Ansprüche (positive Erfolgsbeiträge) werden berücksichtigt. Auf dem Ertrag aus Verkauf Liegenschaften wird eine Rückstellung von rund 0.2 % für Garantie- und Projektabgrenzungsrisiken gebildet.

**PERSONALVORSORGE**

Der Ausweis erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 16.

**STEUERN**

Alle Steuerverpflichtungen, welche sich aufgrund der steuerlichen Gewinne des Geschäftsjahres ergeben, werden - unabhängig vom Zahlungstermin - zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den Werten gemäss der Handelsbilanz und den Werten gemäss Bilanz nach Swiss GAAP FER werden latente Steuern bilanziert. Die Berechnung erfolgt zu den erwarteten Steuersätzen mit einer geschätzten Haltedauer von 3 Jahren (Entwicklungs- und Handelsobjekte) bzw. 10 Jahren (Anlageobjekte und Betriebsliegenschaften). Die Veränderung der Rückstellung für diese latenten Steuern erfolgt über den Steueraufwand.

### LEASING

Operating Leasing werden nicht bilanziert. Die operativen Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb eines Jahres gekündigt werden können, werden im Anhang aufgeführt. Bei Gütern, die im Rahmen von Finanzierungsleasing gehalten werden, wird der tiefere der beiden Werte Anschaffungswert bzw. Barwert der künftigen Leasingraten, abzüglich den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen, aktiviert und der Gesamtbetrag der damit verbundenen Verpflichtungen passiviert.

### FREMDKAPITALZINSEN

Fremdkapitalzinsen auf Kredite, die zur Finanzierung von konkreten Bauprojekten aufgenommen wurden, werden während der Bauzeit aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode der Erfolgsrechnung belastet.

### UMSATZREALISIERUNG

Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn das Unternehmen die massgeblichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum der verkauften Güter verbunden sind, auf den Käufer übertragen hat und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der Fortimo-Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Entwicklungsliegenschaften).

### NAHESTEHENDE PERSONEN

Als nahestehende Personen gelten Gesellschaften und natürliche Personen wie Geschäftsleitungsmitglieder oder Verwaltungsräte, die direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen des Unternehmens ausüben können. Geschäftsbeziehungen mit Nahestehenden werden zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

### GELDFLUSSRECHNUNG

Als Fonds werden die Netto-Flüssigen Mittel (Flüssige Mittel abzüglich kurzfristige Bankschulden) ohne Wertschriften verwendet.

### EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Bürgschaften und andere ausserordentliche schwebende Geschäfte werden grundsätzlich zum Erwartungswert ausgewiesen.

# erläuterungen zur konsolidierten jahresrechnung

---

## ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die **Fortimo Group AG** mit Sitz in St.Gallen ist eine Holdinggesellschaft, welche die elf Tochtergesellschaften Fortimo AG, Fortimo Invest AG, Fortimo Solutions AG, Fortimo AT GmbH, die Senioren-Heim Bad Säntisblick AG, Revier Hospitality Group AG, Hotel Säntispark AG, Revier Hospitality Group AT GmbH, die Avantime Ltd., die Avantime Hotels L.L.C und die Fortimo Real Estate Development L.L.C umfasst. Sie wurde 2007 gegründet und per 31.12.2008 mit den Firmen Jarimo AG, Idaco AG und Immofolio Group AG durch Fusion ergänzt. 2020 wurde mit der Fortimo Group Ltd. Dubai Branch eine Niederlassung in Dubai gegründet.

Die **Fortimo AG** mit Sitz in St.Gallen wurde 2001 gegründet und entstand 2008 aus der Fusion zwischen der Tübag AG und der Genero AG mit anschliessendem Namenswechsel. Sie enthält das Personal und rechnet die Dienstleistungen ab.

Die **Fortimo Invest AG** mit Sitz in St.Gallen, welche die Entwicklungs-, Handels- und Anlageliegenschaften hält, wurde 2002 als immoFAIR AG im Handelsregister eingetragen. Mittels Fusionen wurden per 31.12.2007 die Loyani AG und die Licoda AG und per 31.12.2008 die Immofolio Swiss AG integriert. Per 01.01.2011 wurden die Schwesterngesellschaften Fortimo AR AG und die Fortimo LU AG in die Fortimo Invest AG fusioniert (Absorption). Per 01.01.2015 wurden die nahestehenden Gesellschaften Avantimo AG und residenza grischuna ag in die Fortimo Invest AG fusioniert (Absorption). Per 01.01.2016 wurden die nahestehenden Gesellschaften Fortimo SG AG (ex WIM AG) und Fortimo ZH AG (ex Immobilien- und Finanz AG) in die Fortimo Invest AG fusioniert (Absorption). Per 01.01.2020 wurde die nahestehende Gesellschaft residenza dieschen ag in die Fortimo Invest AG fusioniert (Absorption). Per 01.09.2021 wurde die Beerli Immobilien AG von der Fortimo Group AG erworben und in die Fortimo Invest AG fusioniert (Absorption).

Die **Senioren-Heim Bad Säntisblick AG** mit Sitz in Waldstatt wurde per 01.01.2016 erworben. Das Alters- und Pflegeheim bietet Platz für rund 60 Pensionäre aller Pflegestufen und betreibt eine öffentliche Gaststätte.

Die **Revier Hospitality Group AG** mit Sitz in Lenzerheide wurde 2012 als PRIVÀ Alpine Lodge AG gegründet und per 01.01.2017 von der Fortimo Group AG erworben und in Revier Hospitality Group AG umfirmiert. Sie bezweckt die Führung, Organisation und Beratung von Gastronomie- und Hotelbetrieben mit den Markennamen PRIVÀ und REVIER.

Die **Fortimo Solutions AG** mit Sitz in St.Gallen wurde 2019 gegründet. Sie produziert Energie mit Photovoltaikanlagen und vertreibt diese an Endkunden und Wiederverkäufer. Zudem erbringt sie Dienstleistungen im Instandhaltungs- und Erneuerungsbereich von Netzen sowie von elektrischen und mechanischen Anlagen.

Die **Fortimo AT GmbH** mit Sitz in Dornbirn wurde 2020 gegründet. Sie hält das Revier Hotel in St.Gallenkirch (AT).

Die **Avantime Ltd.** mit Sitz in Dubai wurde per 31.12.2020 erworben. Als Immobiliengesellschaft hält sie das Revier Hotel in der Business Bay und weitere Liegenschaften in Dubai.

Die **Avantime Hotels L.L.C** mit Sitz in Dubai wurde am 15.12.2020 als 100%ige Tochtergesellschaft der Avantime Ltd. gegründet. Sie betreibt das Revier Hotel in der Business Bay in Dubai.

Die **Revier Hospitality Group AT GmbH** mit Sitz in St.Gallenkirch wurde per 10.11.2021 gegründet. Sie betreibt das Revier Hotel in St.Gallenkirch (AT).

Die **Hotel Säntispark AG** mit Sitz in Abtwil wurde per 07.09.2022 gegründet. Sie betreibt das Hotel Säntispark.

Die **Fortimo Real Estate Development L.L.C** mit Sitz in Dubai wurde am 01.05.2023 als 100%ige Tochtergesellschaft der Avantime Ltd. gegründet. Sie hält das Entwicklungsprojekt «The Golf Residences at Dubai Hills» in Dubai. Baustart erfolgte Anfang 2024.

Bei sämtlichen Beteiligungen der Fortimo Group AG handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften, welche zu 100 % gehalten werden.

## ÄNDERUNGEN IM KONSOLIDIERUNGSKREIS

In der Berichtsperiode wurde die Fortimo Real Estate Development L.L.C in Dubai in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

# erläuterungen zur konsolidierten bilanz

## 1. FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben	53 008 948	31 999 832
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>53 008 948</b>	<b>31 999 832</b>
Schaffhauser Kantonalbank, Sicherstellung Hypothek Verkauf MFH Feuerthalen	-10 600 000	0
Thurgauer Kantonalbank, Sicherstellung Zahlungsverprechen	-1 150 000	0
Mashreq Bank Escrow Konto, Anzahlungen Käufer Dubai Hills AED 84 909 005	-19 457 153	0
Mashreq Bank DSRA Konto, Sicherstellung AED 2 987 710 (AED 2 395 688)	-684 643	-603 536
<b>Total frei verfügbare flüssige Mittel</b>	<b>21 117 152</b>	<b>31 396 296</b>

in CHF

## 2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 571 054	3 965 510
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Liegenschaften	384 024	758 385
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4 955 078</b>	<b>4 723 895</b>

in CHF

Per Bilanzstichtag bestehen keine Pauschalwertberichtigungen.

## 3. SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2023	31.12.2022
Steuerforderungen (Gewinnsteuer, Verrechnungssteuer, Mehrwertsteuer)	2 664 493	961 791
Forderungen aus Sozialleistungen (BVG, AHV, ALV, Personalversicherungen)	452 600	282 386
Depotgelder / Kautionen	165 149	115 302
Kurzfristige Darlehen	461 880	982 076
WIR Guthaben	862 752	1 399 034
<b>Total sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>4 606 874</b>	<b>3 740 589</b>

in CHF

Per Bilanzstichtag bestehen keine überfälligen Forderungen, und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden.

#### 4. ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

	31.12.2023	31.12.2022
Vorleistungen (Entwicklung, Projektierung, Ausführungsplanung)	4 344 978	3 203 277
Bauland (inkl. Vorleistungen)	168 294 682	177 354 800
Immobilien im Bau	136 942 899	106 505 463
Anzahlungen an Verkäufer	4 000 000	0
./. Anzahlungen von Käufern	-22 745 593	-5 710 500
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>290 836 966</b>	<b>281 353 040</b>

in CHF

In der Position Bauland sind unbebaute Parzellen sowie bebaute Grundstücke, bei denen ein Abbruch der Gebäude mit anschliessender Überbauung geplant ist, enthalten.

Buchwerte Entwicklungsliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Aarau AG	Telli	7 638 157	7 633 157
Altstätten SG	im-unterstein.ch	3 990 140	0
Altstätten SG Miete	oberchirlen.ch	7 777 778	3 106 466
Altstätten SG StWE	oberchirlen.ch	20 241 137	8 873 329
Bad Ragaz SG StWE	im-giessenpark.ch	0	17 775 033
Celerina GR Hotel	revierhotels.com	94 187	5 670
Dubai UAE	Plot 2 Arjan	0	10 077 040
Dubai UAE	Plot 13.0004 Dubai Hills	0	20 635 137
Dubai UAE	golfresidences.ae	15 082 427	0
Engelberg OW Hotel	revierhotels.com	35 767	33 767
Fischbach-Göslikon AG	widacher-quartier.ch	0	15 271 336
Fischbach-Göslikon AG Miete 1. Etappe	widacher-quartier.ch	7 768 718	2 983 928
Fischbach-Göslikon AG Miete 3. Etappe	widacher-quartier.ch	6 843 804	0
Fischbach-Göslikon AG StWE 1. Etappe	widacher-quartier.ch	12 706 321	5 939 396
Fischbach-Göslikon AG StWE 2. Etappe	widacher-quartier.ch	9 150 729	0
Geuensee LU	heugaerten.ch	0	8 365 950
Geuensee LU Miete	heugaerten.ch	7 302 378	0
Geuensee LU StWE	heugaerten.ch	9 062 046	0
Goldach SG Miete	zentrum-goldach.ch	0	21 305 050
Grindelwald BE	revierhotels.com	22 155 434	18 801 014
Güttingen TG StWE	see-wies.ch	4 004 823	0
Herisau AR	am-nieschberg.ch	1 187 627	1 187 627
Kaprun AT Hotel	revierhotels.com	319 055	0
Küngoldingen AG Miete	kuengoldpark.ch	7 915 158	7 574 114
Küngoldingen AG StWE	kuengoldpark.ch	5 055 343	4 919 940
Laax GR Hotel	revierhotels.com	2 305 873	1 640 927
Lutzenberg AR	Brenden	0	249 892

Fortsetzung

Buchwerte Entwicklungsliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Menziken AG Miete	grossmatt-menziken.ch	9 267 766	7 389 822
Menziken AG StWE	grossmatt-menziken.ch	14 366 567	11 565 493
Neuhausen SH Hotel	revierhotels.com	762 264	450 789
Niederbipp BE	breitstein.ch	2 394 195	2 270 217
Othmarsingen AG Miete	mattenpark.ch	16 372 474	11 260 349
Othmarsingen AG StWE	mattenpark.ch	14 139 541	13 887 691
Rafz ZH	ziegelei-rafz.ch	41 540	40 945
Reinach AG	sandgass.ch	0	5 373 582
Reinach AG Miete	sandgass.ch	2 487 110	0
Reinach AG StWE	sandgass.ch	3 286 639	0
Saas Fee VS Artemis	artemis-personalhaus	3 215 344	0
Saas Fee VS Hotel	revierhotels.com	12 909 377	9 017 632
St.Erhard LU Knutwil	am-wiberg.ch	14 521 681	12 378 005
St.Gallen SG StWE	wattweg.ch	0	12 838 814
Suhr AG	salzhof-süd.ch	0	21 644 555
Suhr AG Miete	salzhof-süd.ch	5 488 286	0
Suhr AG StWE	salzhof-süd.ch	18 450 937	0
Thunstetten-Bützberg BE	dorfmath.ch	0	5 201 694
Thunstetten-Bützberg BE Miete	dorfmath.ch	1 977 609	0
Thunstetten-Bützberg BE StWE	dorfmath.ch	4 283 027	0
Waldstatt AR	Parz. 624	505 900	505 900
Widnau SG	mitte-widnau.ch	0	10 367 493
Widnau SG Miete	mitte-widnau.ch	7 474 459	0
Widnau SG StWE	mitte-widnau.ch	7 473 878	0
Wittenbach SG 2. Etappe	bettenwiese.ch	781 470	781 286
<b>Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember</b>		<b>290 836 966</b>	<b>281 353 040</b>

in CHF

## 5. HANDELSLIEGENSCHAFTEN

	31.12.2023	31.12.2022
Stockwerkeigentum	8 681 647	971 816
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	53 000	2 037 000
Erwerb Handelsliegenschaften	0	6 078 000
./. Anzahlungen von Käufern	0	-150 000
<b>Total Handelsliegenschaften</b>	<b>8 734 647</b>	<b>8 936 816</b>

in CHF

Buchwerte Handelsliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Arbon TG StWE	hofstett.ch	40 000	69 000
Egolzwil LU StWE	moos-egolzwil.ch	187 000	228 000
Herisau AR StWE	obermoosberg	6 999 331	6 078 000
Horn TG StWE 2. Etappe StWE	horn-west.ch	0	834 000
Kefikon TG StWE	im Grund	78 000	156 000
Rickenbach TG StWE	mattfaeld.ch	9 000	174 000
Rorschach SG Hochhaus Mitte StWE	skylounge-towers.ch	192 000	192 000
Stein AG StWE	neumatt-stein.ch	0	29 500
St.Gallen Wattweg StWE	wattweg.ch	53 000	0
St.Gallen SG EFH	wattweg.ch	750 316	750 316
Uznach SG StWE	im-seidenhof.ch	426 000	426 000
<b>Handelsliegenschaften am 31. Dezember</b>		<b>8 734 647</b>	<b>8 936 816</b>

in CHF

## 6. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaftenabrechnungen	8 488 386	6 125 548
Vermarktungskosten <sup>1</sup>	6 243 665	0
Darlehens-/Baurechtszinsen, Personaldienstbarkeiten	46 375	45 959
Sonstige Posten	522 926	489 743
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>15 301 352</b>	<b>6 661 250</b>

in CHF

<sup>1</sup> Beim Projekt Dubai Hills Eigentumswohnungen werden die Vermarktungskosten gemäss POC-M-Bewertung anteilmässig berechnet und entsprechend abgegrenzt.

## 7. MOBILE SACHANLAGEN

	Fahrzeuge	Mobilien Einrichtung	Technische Anlagen	IT / Telekom- munikation	Total Sachanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>1 008 300</b>	<b>5 596 100</b>	<b>525 100</b>	<b>332 000</b>	<b>7 461 500</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2023</i>	<i>1 865 087</i>	<i>7 856 495</i>	<i>609 711</i>	<i>1 401 009</i>	<i>11 732 302</i>
Zugänge	179 503	570 111	0	266 111	1 015 725
Abgänge	-45 274	0	0	0	-45 274
Währungsdifferenzen	-1 253	-216 357	0	-11 289	-228 899
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2023</i>	<i>1 998 063</i>	<i>8 210 249</i>	<i>609 711</i>	<i>1 655 831</i>	<i>12 473 854</i>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2023</i>	<i>-856 857</i>	<i>-2 265 479</i>	<i>-84 611</i>	<i>-1 069 599</i>	<i>-4 276 546</i>
Abschreibungen	-445 083	-1 496 282	-60 900	-296 522	-2 298 787
Auflösung Wertberichtigungen	9 887	0	0	0	9 887
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2023</i>	<i>-1 292 053</i>	<i>-3 761 761</i>	<i>-145 511</i>	<i>-1 366 121</i>	<i>-6 565 446</i>
Währungsdifferenzen	690	81 012	0	9 890	91 592
<b>Sachanlagen am 31. Dezember 2023</b>	<b>706 700</b>	<b>4 529 500</b>	<b>464 200</b>	<b>299 600</b>	<b>6 000 000</b>

in CHF

	Fahrzeuge	Mobilien Einrichtung	Technische Anlagen	IT / Telekom- munikation	Total Sachanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>702 100</b>	<b>3 907 900</b>	<b>760 316</b>	<b>421 600</b>	<b>5 791 916</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2022</i>	<i>1 837 956</i>	<i>5 187 295</i>	<i>790 994</i>	<i>1 188 558</i>	<i>9 004 803</i>
Zugänge aus Änderung Konsolidierungskreis	0	2 246 001	0	0	2 246 001
Zugänge	708 897	388 981	62 283	210 857	1 371 018
Abgänge	-681 979	0	-243 566	0	-925 545
Währungsdifferenzen	213	34 218	0	1 594	36 025
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2022</i>	<i>1 865 087</i>	<i>7 856 495</i>	<i>609 711</i>	<i>1 401 009</i>	<i>11 732 302</i>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2022</i>	<i>-1 135 856</i>	<i>-1 279 395</i>	<i>-30 678</i>	<i>-766 958</i>	<i>-3 212 887</i>
Abschreibungen	-382 580	-986 084	-53 933	-302 641	-1 725 238
Auflösung Wertberichtigungen	661 579	0	0	0	661 579
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2022</i>	<i>-856 857</i>	<i>-2 265 479</i>	<i>-84 611</i>	<i>-1 069 599</i>	<i>-4 276 546</i>
Währungsdifferenzen	70	5 084	0	590	5 744
<b>Sachanlagen am 31. Dezember 2022</b>	<b>1 008 300</b>	<b>5 596 100</b>	<b>525 100</b>	<b>332 000</b>	<b>7 461 500</b>

in CHF

## 8. BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

	Total Betriebsliegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>229 743 000</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2023</i>	<i>202 049 132</i>
Zugänge	371 669
Abgänge	-799 617
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2023</i>	<i>201 621 184</i>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2023</i>	<i>-9 395 785</i>
Abschreibungen	0
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2023</i>	<i>-9 395 785</i>
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 01.01.2023</i>	<i>36 832 835</i>
Erfolg aus Neubewertung	-8 078 613
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 31.12.2023</i>	<i>28 754 222</i>
Kumulierte Währungsdifferenzen	-5 248 621
<b>Betriebsliegenschaften am 31. Dezember 2023</b>	<b>215 731 000</b>

in CHF

	Total Betriebsliegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>185 366 000</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2022</i>	<i>160 892 048</i>
Zugang aus Änderung Konsolidierungskreis	25 416 134
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	15 740 950
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2022</i>	<i>202 049 132</i>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2022</i>	<i>-9 139 651</i>
Abschreibungen	-256 134
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2022</i>	<i>-9 395 785</i>
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 01.01.2022</i>	<i>33 613 603</i>
Erfolg aus Neubewertung	3 219 232
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 31.12.2022</i>	<i>36 832 835</i>
Kumulierte Währungsdifferenzen	256 818
<b>Betriebsliegenschaften am 31. Dezember 2022</b>	<b>229 743 000</b>

in CHF

Buchwerte Betriebsliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Abtwil Säntispark	hotel-saentispark.ch	25 200 000	25 160 000
Adelboden Revier	revierhotels.com	16 300 000	16 900 000
Dubai Revier	revierhotels.com	47 091 000	51 771 000
Lenzerheide Resort Privà Alpine Lodge	privallodge.ch	74 200 000	75 000 000
Lenzerheide Revier	revierhotels.com	19 200 000	20 300 000
Montafon AT Revier	revierhotels.com	12 830 000	14 812 000
Waldstatt Bad 30 Seniorenheim	badsaentisblick.ch	20 910 000	25 800 000
<b>Betriebsliegenschaften am 31. Dezember</b>		<b>215 731 000</b>	<b>229 743 000</b>

in CHF

## 9. ANLAGELIEGENSCHAFTEN

	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Anlage- liegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>179 300 000</b>	<b>698 640 000</b>	<b>877 940 000</b>
Zugänge	1 109 953	579 691	1 689 644
Abgänge	-20 700	-30 735 645	-30 756 345
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	0	24 002 419	24 002 419
Transfer von Wohn- in Gewerbeliegenschaften	14 900 000	-14 900 000	0
./. Anzahlungen von Käufern	0	-80 000	-80 000
Erfolg aus Neubewertung	-3 749 253	-1 672 937	-5 422 190
Währungsdifferenzen	0	-2 049 528	-2 049 528
<b>Anlageliegenschaften am 31. Dezember 2023</b>	<b>191 540 000</b>	<b>673 784 000</b>	<b>865 324 000</b>

in CHF

	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Anlage- liegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>104 986 000</b>	<b>696 277 000</b>	<b>801 263 000</b>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	-750 000	-750 000
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	56 979 992	20 265 437	77 245 429
Abschreibungen	0	-241 332	-241 332
Erfolg aus Neubewertung	17 334 008	-17 289 055	44 953
Währungsdifferenzen	0	377 950	377 950
<b>Anlageliegenschaften am 31. Dezember 2022</b>	<b>179 300 000</b>	<b>698 640 000</b>	<b>877 940 000</b>

in CHF

Buchwerte Anlageliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Aarau AG	aarenau-aarau.ch	21 100 000	21 400 000
Aarburg AG	webipark.ch	85 430 000	86 700 000
Allschwil BL	baselink.com	15 010 000	14 900 000
Altenrhein SG	am-dorfplatz.ch	22 980 000	22 900 000
Altenrhein SG	werkplatz-altenrhein.ch	79 470 000	80 200 000
Amriswil TG	muehlebachweg.ch	14 100 000	14 100 000
Bürglen TG	Wydenstrasse	8 550 000	8 900 000
Derendingen SO	spechtmatt.ch	33 290 000	33 700 000
Dubai UAE	privaliving.com	20 614 000	22 675 000
Ellikon a. d. Thur ZH	bruggwisen.ch	34 200 000	34 500 000
Fahrwangen AG	schoen-egg.ch	29 600 000	29 900 000
Feuerthalen ZH	am-cholfirst.ch	20 200 000	18 300 000
Flawil SG	feldhof-flawil.ch	10 990 000	11 400 000
Flawil SG	habis.ch	27 910 000	28 200 000

Fortsetzung

Buchwerte Anlageliegenschaften	Website / Adresse	31.12.2023	31.12.2022
Goldach SG	zentrum-goldach.ch	27 650 000	0
Herzogenbuchsee BE	saegeweg.ch	22 700 000	22 700 000
Horn TG	horn-west.ch	64 170 000	64 800 000
Lenzburg AG	welle-lenzburg.ch	48 900 000	49 400 000
Lenzerheide GR Personalhaus	canols.ch	9 700 000	9 800 000
Neunkirch SH	am-seltenbach.ch	12 460 000	15 600 000
Rorschach SG Hochhaus Mitte StWE	skylounge-towers.ch	1 480 000	1 480 000
Rorschach SG Hochhaus West	skylounge-towers.ch	42 500 000	43 000 000
Rothenburg LU	feldheim-rothenburg.ch	69 160 000	70 600 000
Schüpfheim LU	Bim Junkerhus	11 050 000	11 170 000
Sennwald SG	egg-sennwald.ch	17 800 000	18 100 000
Sennwald SG	sägenpark.ch	6 680 000	8 500 000
St.Gallen SG	neudorf-center.ch	60 600 000	62 000 000
Stein AG	neumatt-stein.ch	0	25 700 000
Teufenthal AG	mueligaessli.ch	19 800 000	19 900 000
Tübach SG	zentrumswiese.ch	17 500 000	17 715 000
Waldstatt AR	bad32.ch	9 730 000	9 700 000
<b>Anlageliegenschaften am 31. Dezember</b>		<b>865 324 000</b>	<b>877 940 000</b>

in CHF

## 10. FINANZANLAGEN

	Darlehen	Beteiligung an Joint Venture	übrige Finanzanlagen	Total Finanzanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>1 110 000</b>	<b>224 000</b>	<b>303 755</b>	<b>1 637 755</b>
Zugänge	0	0	50 500	50 500
Abgänge	0	-224 000	0	-224 000
Umgliederung in sonst. kurzfristigen Forderungen	-90 000	0	0	-90 000
<b>Finanzanlagen am 31. Dezember 2023</b>	<b>1 020 000</b>	<b>0</b>	<b>354 255</b>	<b>1 374 255</b>

in CHF

	Darlehen	Beteiligung an Joint Venture	übrige Finanzanlagen	Total Finanzanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>435 000</b>	<b>0</b>	<b>303 755</b>	<b>738 755</b>
Zugänge	910 000	127 000	0	1 037 000
Abgänge (Rückzahlungen)	-235 000	0	0	-235 000
Gewinn	0	101 055	0	101 055
Währungsdifferenzen	0	-4 055	0	-4 055
<b>Finanzanlagen am 31. Dezember 2022</b>	<b>1 110 000</b>	<b>224 000</b>	<b>303 755</b>	<b>1 637 755</b>

in CHF

## 11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2023	31.12.2022
Steuerverbindlichkeiten (Gewinn-/Kapitalsteuern, MWSt, VSt, Quellensteuern)	190 571	120 373
Verbindlichkeiten aus Sozialleistungen (BVG, AHV, ALV, Personalversicherungen)	231 652	423 559
Anzahlungen von Kunden (Tourismus)	3 822 609	3 032 935
Depotgelder / Kautionen	545 763	213 459
Gutscheine (Tourismus)	465 412	510 408
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	161 861	948 242
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5 417 868</b>	<b>5 248 976</b>

in CHF

## 12. KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Ferien-/Überzeit	Steuern	Bonifikationen	Total kurzfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>650 800</b>	<b>6 592 740</b>	<b>486 500</b>	<b>7 730 040</b>
Bildung	615 200	1 652 400	545 300	2 812 900
Verwendung	-650 800	-4 566 142	-486 500	-5 703 442
Auflösung	0	-99 898	0	-99 898
<b>Kurzfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2023</b>	<b>615 200</b>	<b>3 579 100</b>	<b>545 300</b>	<b>4 739 600</b>

in CHF

In allen Fällen wird die Eintretenswahrscheinlichkeit als deutlich über 50 % eingeschätzt.

	Ferien-/Überzeit	Steuern	Bonifikationen	Total kurzfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>753 733</b>	<b>7 796 640</b>	<b>760 441</b>	<b>9 310 814</b>
Zugänge aus Akquisitionen	84 548	0	0	84 548
Bildung	612 200	4 039 740	486 500	5 138 440
Verwendung	-799 681	-4 763 304	-760 441	-6 323 426
Auflösung	0	-480 336	0	-480 336
<b>Kurzfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2022</b>	<b>650 800</b>	<b>6 592 740</b>	<b>486 500</b>	<b>7 730 040</b>

in CHF

In allen Fällen wird die Eintretenswahrscheinlichkeit als deutlich über 50 % eingeschätzt.

## 13. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.2023	31.12.2022
Erstellungskosten Entwicklungsobjekte	1 923 500	2 864 551
Liegenschaftensabrechnungen	7 718 119	5 723 193
Zinsen Anleihen und Darlehen	196 723	147 402
Sonstige Posten	705 242	750 769
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>10 543 584</b>	<b>9 485 915</b>

in CHF

## 14. LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Garantie- leistungen	Latente Steuern	Total langfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>300 000</b>	<b>53 628 500</b>	<b>53 928 500</b>
Bildung	0	466 000	466 000
Auflösung	-100 000	-1 687 800	-1 787 800
Bildung aufgrund Steuersatzerhöhung	0	472 300	472 300
Auflösung aufgrund Steuersatzsenkung	0	-200	-200
Währungsdifferenzen	0	6 600	6 600
<b>Langfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2023</b>	<b>200 000</b>	<b>52 885 400</b>	<b>53 085 400</b>

in CHF

	Garantie- leistungen	Latente Steuern	Total langfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2022</b>	<b>300 000</b>	<b>53 088 200</b>	<b>53 388 200</b>
Bildung	0	3 696 300	3 696 300
Auflösung	0	-1 005 000	-1 005 000
Auflösung aufgrund Steuersatzsenkung	0	-2 150 800	-2 150 800
Währungsdifferenzen	0	-200	-200
<b>Langfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2022</b>	<b>300 000</b>	<b>53 628 500</b>	<b>53 928 500</b>

in CHF

## 15. AKTIENKAPITAL

	2023	2022
Aktienkapital am 1. Januar	2 000 000	2 000 000
<b>Total Aktienkapital am 31. Dezember</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

in CHF

Per 31. Dezember 2023 beträgt das Aktienkapital der Fortimo Group AG CHF 2 000 000, das voll liberiert und in 2 000 000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 eingeteilt ist.

# erläuterungen zur konsolidierten erfolgsrechnung

## 16. ERTRAG AUS VERKAUF LIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Verkaufserlöse von fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften	80 065 940	282 978 500
./. In Vorperiode ausgewiesene anteilige Verkaufserlöse (Anwendung POCM)	-63 658 002	-238 852 492
Anteilige Verkaufserlöse aktuelle Geschäftsperiode (Anwendung POCM)	53 010 706	25 772 450
Verkaufserlöse Handelsliegenschaften	1 746 000	11 381 000
Verkaufserlöse Anlageliegenschaften	35 294 000	750 000
<b>Total Ertrag aus Verkauf Liegenschaften</b>	<b>106 458 644</b>	<b>82 029 458</b>

in CHF

## 17. ANLAGEWERT DER VERKAUFTEN LIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Anlagewert der verkauften Entwicklungsliegenschaften	61 919 442	213 045 488
./. In Vorperiode ausgewiesene anteilige Anlagekosten (Anwendung POCM)	-47 177 002	-178 513 492
Anteilige Anlagekosten aktuelle Geschäftsperiode (Anwendung POCM)	35 151 437	18 996 450
Anlagewert der verkauften Handelsliegenschaften Vorperiode	1 326 500	9 310 595
Anlagewert der verkauften Anlageliegenschaften Vorperiode	30 735 645	698 000
Anlagewert der verkauften Anlageliegenschaften	1 215 000	0
<b>Total Anlagewert der verkauften Liegenschaften</b>	<b>83 171 022</b>	<b>63 537 041</b>

in CHF

## 18. DIREKTER LIEGENSCHAFTSAUFWAND

	2023	2022
Direkter Liegenschaftsaufwand Entwicklungsliegenschaften	677 134	710 614
Direkter Liegenschaftsaufwand Handelsliegenschaften	87 299	33 657
Direkter Liegenschaftsaufwand Anlageliegenschaften	20 243 630	11 247 691
<b>Total direkter Liegenschaftsaufwand</b>	<b>21 008 063</b>	<b>11 991 962</b>

in CHF

## WEITERE ANGABEN ZUR LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

## GEWINN AUS VERKAUF ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Verkaufserlöse von fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften	80 065 940	282 978 500
./. Verkaufsaufwendungen	-4 371 594	-1 345 255
./. Anlagewert der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-61 919 442	-213 045 488
<b>Gewinn aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>13 774 904</b>	<b>68 587 757</b>
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode netto	-10 647 296	-213 080 042
./. Anteilige Anlagekosten aufgrund Anwendung POC-Methode netto	12 025 565	159 517 042
<b>Ergebnis aufgrund Anwendung POC-Methode</b>	<b>1 378 269</b>	<b>-53 563 000</b>
<b>Total Gewinn aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>15 153 173</b>	<b>15 024 757</b>

in CHF

Der Gesamtwert der realisierten Verkäufe beträgt TCHF 80 066 (TCHF 282 979). Im Berichtsjahr wurden POC-Verkaufserlöse von TCHF 10 647 (TCHF 213 080) aufgelöst. Objekte mit einem öffentlich beurkundeten Verkauf (noch ohne Eigentumsübertrag) werden weiterhin in der Bilanz aufgeführt.

Im Berichtsjahr wurden Entwicklungsobjekte im Gesamtwert von TCHF 52 444 (TCHF 115 279) an die neuen Eigentümer übertragen:

- Bad Ragaz SG (21 Eigentumswohnungen)
- Dubai VAE (1 Baulandparzelle)
- St. Gallen SG (20 Eigentumswohnungen)

## GEWINN AUS VERKAUF HANDELSLIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Verkaufserlöse Handelsliegenschaften	1 746 000	11 381 000
./. Verkaufsaufwendungen	-25 938	-269 342
./. Anlagewert der verkauften Handelsliegenschaften	-1 326 500	-9 310 596
<b>Gewinn aus Verkauf Handelsliegenschaften</b>	<b>393 562</b>	<b>1 801 062</b>

in CHF

Im Berichtsjahr wurden folgende Handelsobjekte an die neuen Eigentümer übertragen:

- Arbon TG (1 Autoeinstellplatz)
- Egolzwil LU (3 Kellerabteile)
- Horn TG (1 Eigentumswohnung / 2 Autoeinstellplätze)
- Kefikon TG (3 Autoeinstellplätze)
- Rickenbach SG (1 Autoeinstellplatz / 8 Kellerabteile)
- Stein AG (1 Autoeinstellplatz)

## GEWINN AUS VERKAUF ANLAGELIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Verkaufserlöse Anlageliegenschaften	35 294 000	750 000
./. Verkaufsaufwendungen	-519 894	-6 132
./. Anlagewert der verkauften Anlageliegenschaften	-31 950 645	-698 000
<b>Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>2 823 461</b>	<b>45 868</b>

in CHF

Im Berichtsjahr wurden folgende Anlageobjekte an die neuen Eigentümer übertragen:

- Goldach SG (54 Autoeinstellplätze)
- Neunkirch SH (7 Eigentumswohnungen / 9 Autoeinstellplätze / 3 Autoabstellplätze / 3 Disponibelräume)
- Sennwald SG (3 Eigentumswohnungen / 3 Autoeinstellplätze)
- Stein AG (2 Mehrfamilienhäuser)
- Tübach SG (1 Autoeinstellplatz)

## 19. ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

	2023	2022
Aufwand Entwicklungsobjekte allgemein	16 976	11 485
Aufwand nicht realisierte Projekte / Akquisition	138 173	131 560
Veränderung Rückstellung für Garantieleistungen	-100 000	0
<b>Total allgemeine Liegenschaftenrechnung</b>	<b>55 149</b>	<b>143 045</b>

in CHF

## 20. PERSONALAUFWAND

	2023	2022
Löhne und Gehälter	22 419 480	20 126 760
Sozialleistungen	2 025 259	1 754 898
Personalvorsorge	929 271	800 581
Übriger Personalaufwand	1 751 558	2 031 023
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>27 125 568</b>	<b>24 713 262</b>

in CHF

## PERSONALBESTAND

Der Personalbestand sank von 398.1 Personaleinheiten (PE) per 1. Januar 2023 auf 360.2 Personaleinheiten per 31. Dezember 2023. Aufteilung auf die einzelnen Unternehmen: 73.9 (83.6) PE Fortimo AG, 65.4 (71.8) PE Revier Hospitality Group AG, 57.8 (60) PE Senioren-Heim Bad Säntisblick AG, 53.8 (75.7) PE Hotel Säntispark AG, 10.3 (14) PE Revier Hospitality Group AT GmbH, 97 (91) PE Avantime Hotels L.L.C Dubai sowie 2 (2) Dubai Branch.

## PERSONALVORSORGE

Die berufliche Vorsorgesituation des Personals der Fortimo AG richtet sich nach den Bestimmungen des schweizerischen Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Grundlage der Personalvorsorge bildet ein Anschluss- und Kollektiv-Lebensversicherungs-Vertrag zwischen der Fortimo AG und der Sammelstiftung der ASGA Pensionskasse St.Gallen. Beiträge werden sowohl durch die Gesellschaft als auch durch die Angestellten geleistet. Versichert und anspruchsberechtigt sind grundsätzlich sämtliche AHV-beitragspflichtigen Angestellten der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen. Die Beiträge an die betriebliche Vorsorgeeinrichtung werden periodengerecht in der Konzernrechnung erfasst.

Die ASGA Pensionskasse bestätigt zum BVG-Anschlussvertrag Nr. 36991:

- Die ASGA Pensionskasse Genossenschaft ist als Gemeinschaftsvorsorgeeinrichtung organisiert.
- Gemäss Art. 3 der Statuten haftet für Verbindlichkeiten der Genossenschaft das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung der Mitglieder der Genossenschaft ist ausgeschlossen.
- Für die versicherten Leistungen und die Beiträge bilden der Anschlussvertrag zwischen der Mitgliedfirma und der ASGA sowie das Kassenreglement die Grundlage. Die Vorsorge basiert auf den Grundlagen des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG) und wird im Beitragsprimat geführt.
- Ausser der Beitragszahlung besteht für die Mitgliedfirma keine finanzielle (wirtschaftliche) Verpflichtung, weder für die versicherten Alters- noch für die Risikoleistungen.
- Grundlage für die Berichterstattung und Rechnungslegung der ASGA Pensionskasse bilden die Vorschriften gemäss BVG und nach Swiss GAAP FER 26
- Der gemäss BVG-Vorgaben berechnete Deckungsgrad der ASGA betrug:
  - per 31.12.2022: 109.50 %
  - per 31.12.2023: 113.74 % (unrevidiert)
- Die erforderlichen technischen Rückstellungen sind gemäss einem von Pensionsversicherungs-Experten und von der Aufsichtsbehörde genehmigten Reglement gebildet und in der Bilanz der ASGA ausgewiesen.
- Über die Ausrichtung von Leistungsverbesserungen (wirtschaftlicher Nutzen) zu Gunsten der Versicherten und/oder Mitglieder entscheidet der Verwaltungsrat der ASGA aufgrund der finanziellen Lage jährlich. Nebst der Zinsgutschrift von 1.00 % auf den Guthaben (BVG und Überobligatorisch) der Versicherten konnte im Jahr 2023 eine Leistungsverbesserung in Form einer Mehrverzinsung von 0.75 % gewährt werden. Somit wurde das Altersguthaben mit Total 1.75 % verzinst.
- Die Fortimo AG hat bei der ASGA keine Beitragsreserven, mit oder ohne Verwendungsverzicht, geäufnet.

## 21. BETRIEBSAUFWAND

	2023	2022
Raumaufwand	221 608	211 833
Unterhalt und Reparaturen Sachanlagen	1 568 849	933 263
Fahrzeugaufwand	188 054	147 259
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Kapitalsteuern	658 747	560 184
Energie- und Entsorgungsaufwand	1 963 915	1 694 528
Verwaltungs- und Informatikaufwand	2 220 681	1 757 914
Marketing- und Werbeaufwand	1 896 634	1 908 663
Übriger Betriebsaufwand	13 799	11 402
Übriger Betriebsertrag	-9 295	-10 148
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>8 722 992</b>	<b>7 214 898</b>

in CHF

## 22. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG

	2023	2022
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften Vorperioden	2 146 897	13 188 144
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften Berichtsperiode	3 647 580	5 314 525
Gewinne aus Neubewertung von Betriebsliegenschaften Vorperioden	527 177	4 600 000
Gewinne aus Neubewertung von Betriebsliegenschaften Berichtsperiode	0	320 063
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften Vorperioden	-11 216 667	-18 033 543
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften Berichtsperiode	0	-424 174
Verluste aus Neubewertung von Betriebsliegenschaften Vorperioden	-8 605 790	-1 351 118
Verluste aus Neubewertung von Betriebsliegenschaften Berichtsperiode	0	-349 712
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>-13 500 803</b>	<b>3 264 185</b>

in CHF

Sämtliche in der Schweiz gehaltenen Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften) und die Betriebsliegenschaften werden durch das Immobilienberatungsunternehmen CBRE Switzerland bewertet und zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Die Privà Living Liegenschaft in Dubai wird zu Erstellungskosten ausgewiesen.

## 23. ABSCHREIBUNGEN MOBILE SACHANLAGEN, BETRIEBS- / ANLAGELIEGENSCHAFTEN UND IMMATERIELLE ANLAGEN

Abschreibungen	2023	2022
Mobile Sachanlagen	2 298 787	1 725 237
Betriebsliegenschaften	0	256 134
Anlageliegenschaften	0	241 332
Immaterielle Anlagen	300 848	338 661
<b>Total Abschreibungen mobile Sachanlagen, Betriebs- / Anlageliegenschaften, immaterielle Anlagen</b>	<b>2 599 635</b>	<b>2 561 364</b>

in CHF

## 24. FINANZERTRAG

	2023	2022
Anteiliges Jahresergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures)	72 539	101 055
Wertschriftenertrag	593	1 747
Zinsertrag	1 615 997	815 107
Übriger Finanzertrag	42 648	33 007
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 731 777</b>	<b>950 916</b>

in CHF

## 25. FINANZAUFWAND

	2023	2022
Wertschriftenaufwand	933	4 993
Zinsaufwand / Bankspesen	44 741	44 250
Zinsaufwand Darlehen / Anleihen	2 118 950	2 092 886
Hypothekarzinsen Betriebsliegenschaften	4 142 118	2 234 539
Übriger Finanzaufwand	151 499	132 254
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>6 458 241</b>	<b>4 508 922</b>

in CHF

Im Berichtsjahr wurden Baukreditzinsen von total TCHF 2 428 (TCHF 1 265) unter Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

## 26. STEUERAUFWAND

	2023	2022
Laufende Ertragssteuern	3 886 155	4 812 919
Veränderung latente Ertragssteuern	-749 700	540 500
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>3 136 455</b>	<b>5 353 419</b>

in CHF

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuern auf Immobilien durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 16.52 % (16.37 %).

# erläuterungen zur konsolidierten geldflussrechnung

## 27. FONDS NETTO-FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	53 008 948	31 999 823
kurzfristige Bankschulden	0	-195 382
<b>Fonds Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>53 008 948</b>	<b>31 804 441</b>

in CHF

## 28. VERÄNDERUNG LIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
Veränderung Entwicklungsliegenschaften	-10 698 926	59 160 538
Veränderung Handelsliegenschaften	202 169	1 157 125
Veränderung Betriebsliegenschaften	0	-15 740 950
Veränderung Anlageliegenschaften	-24 002 419	-77 245 428
<b>Total Veränderung Liegenschaften</b>	<b>-34 499 176</b>	<b>-32 668 715</b>

in CHF

## 29. VERÄNDERUNG BAUKREDITE / HYPOTHEKEN

	2023	2022
Mittelabfluss Entwicklungsliegenschaften	-12 415 416	-70 639 136
Mittelabfluss Handelsliegenschaften	5 374 000	-6 811 000
Mittelzufluss Anlageliegenschaften	-16 450 960	99 118 880
Mittelabfluss (-zufluss) Betriebsliegenschaften	26 275 052	-6 151 674
<b>Total Veränderung Baukredite / Hypotheken</b>	<b>2 782 676</b>	<b>15 517 070</b>

in CHF

# weitere angaben zur konzernrechnung

## 30. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Nahestehende Personen haben in der Berichtsperiode Anleihezinss in im Wert von TCHF 57 (TCHF 68) zu den gleichen Konditionen wie die übrigen Anleihenehmer gemäss Emissionsprospekt erhalten.

Forderungen Aktionäre und Nahestehende: Die Darlehen an Aktionäre betragen TCHF 77 269. Die Aktionärsdarlehen wurden im Berichtsjahr mit 1.5 % bzw. TCHF 949 (TCHF 559) verzinst. Aus Verkäufen von Eigentumswohnungen «The Golf Residence at Dubai Hills» in Dubai an Aktionäre und Nahestehende sind Forderungen für Anzahlungen von TCHF 625 offen. Die Wohnungen wurden zu den gleichen Konditionen wie bei den übrigen Käufern beurkundet. Gegenüber einer nahestehenden Gesellschaft besteht eine Darlehensforderung über TCHF 460, welche zu den gleichen Konditionen verzinst wird.

## 31. VERPFÄNDETE BZW. NICHT FREI VERFÜGBARE AKTIVEN

Folgende Aktiven sind verpfändet (handelsrechtliche Buchwerte):

	31.12.2023	31.12.2022
Entwicklungsliegenschaften	198 978 431	179 829 952
Handelsliegenschaften	6 999 332	0
Betriebsliegenschaften	172 822 000	168 263 000
Anlageliegenschaften	603 392 000	652 439 000
<b>Total Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>982 191 763</b>	<b>1 000 531 952</b>

in CHF

Hierbei handelt es sich um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind und als Grundpfandsicherheiten dienen. Effektiv waren diese Aktiven mit TCHF 798 803 (TCHF 786 856) Hypotheken und Darlehen belehnt.

## 32. ERWORBENER GOODWILL

Aktueller Bestand des erworbenen Goodwills:

Verrechnung erworbener Goodwill (Nutzungsdauer 5 Jahre)	Anschaffungswerte	Restwerte 31.12.2023	Restwerte 31.12.2022
Avantime Ltd. (per 31.12.2020)	1 406 456	562 000	843 000
<b>Total nicht aktivierter Goodwill</b>	<b>1 406 456</b>	<b>562 000</b>	<b>843 000</b>

in CHF

Auswirkungen der theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwills auf das Eigenkapital und den Gewinn:

Eigenkapital	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital gemäss Bilanz	571 817 717	562 775 832
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	562 000	843 000
<b>Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill</b>	<b>572 379 717</b>	<b>563 618 832</b>

in CHF

Gewinn	2023	2022
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	18 969 594	38 547 577
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-281 000	-281 000
<b>Theoretischer Gewinn nach Goodwill-Abschreibung</b>	<b>18 688 594</b>	<b>38 266 577</b>

in CHF

### 33. BAURECHTE / PERSONALDIENSTBARKEITEN

Die Fortimo Invest AG ist Baurechts-/Dienstbarkeitsberechtigte bei folgenden Liegenschaften:

- Aarau Aarenau, Baurechtsende 31. Dezember 2093, Zins CHF 103 945.20 p.a.
- Allschwil Baselink Parking, Baurechtsende 31. Oktober 2066, Zins 2019 – 2020 CHF 0.00, 2021 – 2024 7 % der Mietzinseinnahmen und ab 2025 CHF 65 494 p.a.
- Altenrhein am-Dorfplatz, Baurechtsende 31. März 2120, Zins CHF 91 071 p.a.
- Laax Hotel Revier, Baurechtsende 31. Dezember 2120, Zins CHF 72 000 p.a.
- Lenzerheide Personalhaus Canols, Baurechtsende 31. Dezember 2063, Zins CHF 17 000 p.a.
- Lenzerheide Hotel Revier, Baurechtsende 30. Juni 2067, Zins CHF 37 882.80 p.a.
- Lenzerheide Hotel Revier, Personaldienstbarkeit bis 30. Juni 2067, Entschädigung CHF 8 000 p.a.

Die Fortimo AT GmbH ist Baurechtsberechtigte bei folgender Liegenschaft:

- St.Gallenkirch (AT) Hotel Revier, Baurechtsende 30. November 2060, Zins EUR 72 091 p.a.

### 34. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 12. März 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember und dem Datum der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

03

bericht der  
revisionsstelle

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Fortimo Group AG

### St. Gallen

#### Bericht zur Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der Fortimo Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (die Gruppe) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte konsolidierte Jahresrechnung (Seite 6 bis 36) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage der Gruppe zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gruppe unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die konsolidierte Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

##### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die konsolidierte Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gruppe zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gruppe zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

##### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garan-

tie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser konsolidierten Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der konsolidierten Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gruppe abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gruppe zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gruppe von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der konsolidierten Jahresrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die konsolidierte Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb der Gruppe, um ein Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Rebecca Schreiber

St. Gallen, 12. März 2024

---

**FORTIMO GROUP AG**

Rorschacherstrasse 286  
CH-9016 St.Gallen

---

+41 71 844 06 66  
[info@fortimo.ch](mailto:info@fortimo.ch)  
[www.fortimo.ch](http://www.fortimo.ch)

---

**fortimo** 

# 07 anhang d

Konsolidierte Halbjahresrechnung 2024  
der Fortimo Group AG



# **KONSOLIDIERTE HALBJAHRESRECHNUNG 2024**

**FORTIMO GROUP AG**

<b>1. Kennzahlen .....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen .....	4
<b>2. Konsolidierte Halbjahresrechnung.....</b>	<b>5</b>
Konsolidierte Bilanz.....	6
Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	7
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis .....	8
Bericht des Verwaltungsrates .....	9
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung .....	10
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz .....	11
Erläuterungen zur konsolidierten Erfolgsrechnung .....	17
Weitere Angaben zur Konzernrechnung .....	19

01

kennzahlen

# kennzahlen

Fortimo-Gruppe (konsolidiert)		1 – 6 2024	1 – 6 2023	1 – 12 2023
Ertrag aus Verkauf	TCHF	66 932	14 415	106 459
Ertrag aus Dienstleistungen	TCHF	3 640	4 713	8 046
Ertrag aus Vermietungen	TCHF	19 309	19 529	38 926
Ertrag aus Tourismus	TCHF	18 657	19 064	34 364
Ertrag aus Pflege und Wohnen im Alter	TCHF	3 171	2 940	6 008
Ertrag aus Energieerzeugung	TCHF	171	202	352
<b>Total Ertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>111 880</b>	<b>60 863</b>	<b>194 155</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 926	15 791	26 833
Bruttomarge aus Verkauf Liegenschaften		15.0%	17.3%	17.3%
Kapitalrendite (ROI)		2.6%	2.1%	1.8%
Gewinn nach Steuern	TCHF	11 877	11 320	18 970
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.1%	4.0%	3.3%

Fortimo-Gruppe (konsolidiert)		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Entwicklungsliegenschaften	TCHF	354 987	290 837	273 758
Handelsliegenschaften	TCHF	10 038	8 735	8 029
Betriebsliegenschaften	TCHF	219 374	215 731	227 154
Anlageliegenschaften	TCHF	824 656	865 324	877 187
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 409 055</b>	<b>1 380 627</b>	<b>1 386 128</b>
Personalbestand (Vollzeitstellen)		332.9	360.2	367.0
Aktienkapital	TCHF	2 000	2 000	2 000
Eigenkapital	TCHF	590 334	571 818	570 320
Eigenkapitalanteil		37.8%	37.0%	37.7%
Net Gearing <sup>1</sup>		142.4%	145.6%	146.2%

<sup>1</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

Fortimo-Aktie		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Anzahl ausstehende Aktien		2 000 000	2 000 000	2 000 000
Gewinn je Aktie	CHF	5.94	9.48	5.66
Nominalwert je Aktie	CHF	1.00	1.00	1.00

---

02

konsolidierte  
halbjahres-  
rechnung

# konsolidierte bilanz

	Erläuterungen im Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		36 893 794	53 008 948
Wertschriften		16 050	16 480
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 149 580	4 955 078
Sonstige kurzfristige Forderungen		2 734 534	4 606 874
Forderungen Aktionäre und Nahestehende		85 820 893	78 378 321
Vorräte		421 985	479 113
Entwicklungsliegenschaften	1	354 986 649	290 836 966
Handelsliegenschaften	2	10 038 212	8 734 647
Aktive Rechnungsabgrenzung		14 557 095	15 301 352
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>509 618 792</b>	<b>456 317 779</b>
Mobile Sachanlagen	3	5 358 000	6 000 000
Betriebsliegenschaften	4	219 374 000	215 731 000
Anlageliegenschaften	5	824 656 000	865 324 000
Finanzanlagen	6	1 374 255	1 374 255
Immaterielle Anlagen		407 900	513 300
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 051 170 155</b>	<b>1 088 942 555</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 560 788 947</b>	<b>1 545 260 334</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17 514 928	13 857 129
Verbindlichkeiten Aktionäre und Nahestehende		4 319	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3 981 829	5 417 868
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		2 071 000	21 984 000
Baukredite und kurzfristige Hypotheken Entwicklungsliegenschaften		145 796 677	107 334 601
Kurzfristige Hypotheken Handels-, Betriebs- und Anlageliegenschaften		599 667 585	599 835 126
Kurzfristige Anleihen und Finanzdarlehen		48 110 000	48 948 000
Kurzfristige Anleihen und Finanzdarlehen Nahestehende		455 000	455 000
Kurzfristige Rückstellungen	7	3 775 100	4 739 600
Passive Rechnungsabgrenzung		8 491 909	10 543 584
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>829 868 347</b>	<b>813 114 908</b>
Langfristige Hypotheken Betriebs- und Anlageliegenschaften		37 147 459	58 897 309
Langfristige Anleihen und Finanzdarlehen		47 035 000	47 185 000
Langfristige Anleihen und Finanzdarlehen Nahestehende		1 310 000	1 160 000
Langfristige Rückstellungen	8	55 094 400	53 085 400
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>140 586 859</b>	<b>160 327 709</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>970 455 206</b>	<b>973 442 617</b>
Aktienkapital		2 000 000	2 000 000
Kapitalreserven		16 941 787	16 941 787
Gewinnreserven		559 515 126	533 906 336
Gewinn		11 876 828	18 969 594
<b>Eigenkapital</b>		<b>590 333 741</b>	<b>571 817 717</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 560 788 947</b>	<b>1 545 260 334</b>

in CHF

# konsolidierte erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	9	66 932 300	14 414 551
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		19 309 081	19 529 272
Ertrag Entwicklung / Planung / Realisation		3 399 713	4 512 520
Ertrag Vermarktung / Erstvermietung / Bewirtschaftung		146 048	77 859
Ertrag aus Tourismus		18 656 858	19 063 545
Ertrag aus Pflege und Wohnen im Alter		3 171 067	2 939 877
Ertrag aus Energieerzeugung		170 623	202 565
Übrige betriebliche Erträge		94 496	122 320
<b>Total Ertrag</b>		<b>111 880 186</b>	<b>60 862 509</b>
Verkaufsaufwendungen		-1 418 858	-897 330
Anlagewert der verkauften Liegenschaften	10	-55 476 442	-11 020 879
Direkter Liegenschaftsaufwand		-11 165 131	-10 163 084
Allgemeine Liegenschaftenrechnung		-23 712	-150 012
Materialaufwand		-2 957 554	-3 371 286
Personalaufwand	11	-13 390 522	-13 567 131
Betriebsaufwand	12	-4 726 959	-4 565 634
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>22 721 008</b>	<b>17 127 153</b>
Erfolg aus Neubewertung		-1 635 000	0
Abschreibungen mobile Sachanlagen, Betriebs- / Anlageliegenschaften, immaterielle Anlagen	3, 4, 5	-1 160 701	-1 336 472
Gewinn aus Veräusserung von Sachanlagen		254	727
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>19 925 561</b>	<b>15 791 408</b>
Finanzertrag		746 847	882 964
Finanzaufwand		-3 463 205	-3 006 316
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>17 209 203</b>	<b>13 668 056</b>
Steueraufwand	13	-5 332 375	-2 348 413
<b>Gewinn</b>		<b>11 876 828</b>	<b>11 319 643</b>

in CHF

# konsolidierter eigenkapitalnachweis

	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Kumulierte Währungs- differenzen	Gewinn- reserven	Eigenkapital
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>581 349</b>	<b>543 252 696</b>	<b>562 775 832</b>
Gewinn				18 969 594	18 969 594
Ausschüttung Dividende				-1 000 000	-1 000 000
Währungsumrechnung			-8 927 709		-8 927 709
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>-8 346 360</b>	<b>561 222 290</b>	<b>571 817 717</b>
Gewinn				11 876 828	11 876 828
Ausschüttung Dividende					0
Währungsumrechnung			6 639 196		6 639 196
<b>Stand 30. Juni 2024</b>	<b>2 000 000</b>	<b>16 941 787</b>	<b>-1 707 164</b>	<b>573 099 118</b>	<b>590 333 741</b>

in CHF

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven aller Gruppengesellschaften betragen per 30. Juni 2024 TCHF 6 213 (31. Dezember 2023 TCHF 6 213).

# bericht des verwaltungsrates

## ANSPRUCHSVOLLES ERSTES HALBJAHR 2023

In einem wirtschaftlich rasch wandelnden Umfeld erwirtschaftet die Fortimo Group AG im ersten Halbjahr 2023 einen Umsatz von 60.9 Mio. CHF (87.4 Mio.). Der konsolidierte Reingewinn beträgt 11.3 Mio. CHF (20.4 Mio.). Das Eigenkapital per 30. Juni 2023 beträgt 570.3 Mio. CHF (562.8 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 37.7 % (37.3 %) entspricht. Die Liegenschaften im Bestand der Fortimo-Gruppe betragen 1'386.1 Mio. CHF (1'398 Mio.).

Die Zinswende, die höheren Inflationsraten sowie die teilweise massiven Baumaterialpreissteigerungen drücken kurz- bis mittelfristig auf die Marge und beeinflussen das Halbjahresergebnis. Fortimo bleibt durch die hohe Eigenkapitalquote und ihrer Diversifikationsstrategie nach wie vor solide aufgestellt.

Im ersten Semester 2023 wurden projektbedingt weniger Eigentumswohnungen gebaut und fertiggestellt, was sich im Umsatz entsprechend widerspiegelt. Fortimo hat weitere attraktive Eigentumsprojekte in der Pipeline, deren Bau- und Vermarktungsstarts in den nächsten Monaten bevorsteht.

Die Mieterträge aus Vermietungen von Wohnungen und Geschäftsräumen sind gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, die Leerstandsquoten liegen konstant tief. Die höheren Finanzierungskosten der Hypotheken drücken das Ergebnis im ersten Semester. Diese können aber im zweiten Halbjahr durch höhere Mieterträge, aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes, teilweise kompensiert werden.

In Dubai Hills Estate stösst unser neues Projekt «The Golf Residence» auf eine erfreulich grosse Nachfrage. Von den geplanten 200 Eigentumswohnungen sind bereits 182 verkauft/reserviert.

Unsere Tourismusobjekte erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit. Die Umsätze liegen auf Vorjahresniveau. Mit dem Kauf des Hotels Säntispark in Abtwil (Oktober 2022) sowie dem in Montafon AT eröffneten Revier Hotel (Juli 2022) konnte der Umsatz deutlich gesteigert werden. Das neue Revier Hotel in Saas Fee ist im Bau und wird voraussichtlich bis Ende 2024 fertiggestellt. Weitere Tourismusprojekte sind in Planung.

Auch das Seniorenheim Bad Säntisblick erfreut sich einer konstant hohen Auslastung. Das stimmige Angebot mit dem Blick auf den Säntis dürfte weiterhin begehrt bleiben.

Der Verwaltungsrat erwartet trotz veränderter Rahmenbedingungen insgesamt eine weiterhin positive Entwicklung der Unternehmensgruppe und bedankt sich bei allen Beteiligten für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für den Verwaltungsrat:

Philipp Bienz  
Präsident des Verwaltungsrates

Remo Bienz  
Mitglied des Verwaltungsrates

St.Gallen, im September 2024

# anhang zur konsolidierten halbjahresrechnung

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Fortimo-Gruppe ist eine systematische und integrale Entwicklerin von Wohnimmobilien. In der gesamten Deutschschweiz identifiziert sie als Investorin attraktive Grundstücke und entwickelt diese auf eigene Rechnung. Eine grosse Bedeutung hat die Nachhaltigkeit der Bauprojekte, das strenge Kostenmanagement und die frühzeitige, professionelle Vermarktung der Wohneinheiten. Zudem investiert die Fortimo-Gruppe in Spezialobjekte in den Bereichen Tourismus sowie Pflege und Wohnen im Alter und betreibt diese eigenständig.

Muttergesellschaft ist die Fortimo Group AG, eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in St. Gallen.

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Der vorliegende Halbjahresbericht umfasst die Halbjahresabschlüsse der Fortimo Group AG für die am 30. Juni 2024 endende Berichtsperiode. Dieser Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

### VOLLKONSOLIDIERUNG

In der konsolidierten Halbjahresrechnung sind die Einzelabschlüsse der Fortimo Group AG sowie deren Tochtergesellschaften enthalten.

Alle gruppeninternen Beziehungen und Transaktionen werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen "Purchase-Methode", welche das Eigenkapital der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs beziehungsweise der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Zwischengewinne werden – sofern wesentlich – eliminiert.

### FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die Jahresrechnungen der Tochtergesellschaften werden in der Lokalwährung geführt. Bilanzpositionen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet und die daraus resultierenden Gewinne wie Verluste erfolgswirksam gebucht. Fremdwährungsdifferenzen aus der Umrechnung von konzerninternen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter werden erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst. Die Berichtswährung der Konzernrechnung ist Schweizer Franken (CHF). Die zu konsolidierenden Einzelabschlüsse werden in die Berichtswährung umgerechnet. Die Aktiven und die Verbindlichkeiten werden zum Stichtagskurs, das Eigenkapital zu historischen und die Erfolgsrechnung zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Die dabei anfallenden Währungsdifferenzen werden erfolgsneutral über das Eigenkapital gebucht.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Bei sämtlichen Beteiligungen der Fortimo Group AG handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften, welche zu 100 % gehalten werden.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

In der vorliegenden Halbjahresrechnung entsprechen die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze denjenigen des Vorjahres. Auf einen Abdruck im Halbjahresbericht wird verzichtet.

### VERGLEICHSPERIODEN

Als Vergleichsperioden der konsolidierten Halbjahresrechnung wurden die Bilanz per 31. Dezember 2023 und die Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 gewählt. Diese ermöglichen einen aussagekräftigen Vergleich am besten.

# erläuterungen zur konsolidierten bilanz

## 1. ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

	30.06.2024	31.12.2023
Vorleistungen (Entwicklung, Projektierung, Ausführungsplanung)	5 636 101	4 344 978
Bauland (inkl. Vorleistungen)	134 935 292	168 294 682
Immobilien im Bau	237 068 917	136 942 899
Anzahlungen an Verkäufer	4 000 000	4 000 000
./. Anzahlungen von Käufern	-26 653 661	-22 745 593
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>354 986 649</b>	<b>290 836 966</b>

in CHF

In der Position Bauland sind unbebaute Parzellen sowie bebaute Grundstücke, bei denen ein Abbruch der Gebäude mit anschliessender Überbauung geplant ist, enthalten.

Buchwerte Entwicklungsliegenschaften	Website / Adresse	30.06.2024	31.12.2023
Aarau AG	Telli	7 673 157	7 638 157
Altstätten SG StWE	im-unterstein.ch	4 552 671	3 990 140
Altstätten SG Miete	oberchirlen.ch	9 917 540	7 777 778
Altstätten SG StWE	oberchirlen.ch	26 136 060	20 241 137
Celerina GR Hotel	revierhotels.com	94 978	94 187
Dubai UAE	the-golf-residence.com	21 730 774	15 082 427
Engelberg OW Hotel	revierhotels.com	35 767	35 767
Fischbach-Göslikon AG Miete 1. Etappe	widacher-quartier.ch	10 707 894	7 768 718
Fischbach-Göslikon AG Miete 3. Etappe	widacher-quartier.ch	6 890 161	6 843 804
Fischbach-Göslikon AG StWE 1. Etappe	widacher-quartier.ch	18 745 189	12 706 321
Fischbach-Göslikon AG StWE 2. Etappe	widacher-quartier.ch	9 414 758	9 150 729
Geuensee LU Miete	heugaarten.ch	11 301 710	7 302 378
Geuensee LU StWE	heugaarten.ch	13 251 635	9 062 046
Grindelwald BE Hotel	revierhotels.com	23 967 147	22 155 434
Güttingen TG StWE	see-wies.ch	4 594 836	4 004 823
Herisau AR	am-nieschberg.ch	1 188 024	1 187 627
Kaprun AT Hotel	revierhotels.com	570 479	319 055
Küngoldingen AG Miete	kuengoldpark.ch	8 032 629	7 915 158
Küngoldingen AG StWE	kuengoldpark.ch	5 192 873	5 055 343
Laax GR Hotel	revierhotels.com	2 346 735	2 305 873
Menziken AG Miete	grossmatt-menziken.ch	10 281 378	9 267 766
Menziken AG StWE	grossmatt-menziken.ch	15 903 146	14 366 567
Neuhausen SH Hotel	revierhotels.com	1 169 296	762 264
Niederbipp BE	breitstein.ch	2 442 353	2 394 195

Fortsetzung

Buchwerte Entwicklungsliegenschaften	Website / Adresse	30.06.2024	31.12.2023
Othmarsingen AG Miete	mattenpark.ch	22 873 386	16 372 474
Othmarsingen AG StWE	mattenpark.ch	16 183 983	14 139 541
Rafz ZH	ziegelei-rafz.ch	42 540	41 540
Reinach AG Miete	sandgass.ch	3 189 184	2 487 110
Reinach AG StWE	sandgass.ch	4 250 248	3 286 639
Saas Fee VS Personalhaus	Artemis	3 273 522	3 215 344
Saas Fee VS Hotel	revierhotels.com	22 613 209	12 909 377
St.Erhard LU Knutwil	am-wiberg.ch	15 342 363	14 521 681
Suhr AG Miete	salzhof-süd.ch	5 421 935	5 488 286
Suhr AG StWE	salzhof-süd.ch	18 577 953	18 450 937
Thunstetten-Bützberg BE Miete	dorfmat.ch	2 214 370	1 977 609
Thunstetten-Bützberg BE StWE	dorfmat.ch	4 448 255	4 283 027
Waldstatt AR	Parz. 624	505 900	505 900
Widnau SG Miete	mitte-widnau.ch	9 480 926	7 474 459
Widnau SG StWE	mitte-widnau.ch	9 646 215	7 473 878
Wittenbach SG 2. Etappe	bettenwiese.ch	781 470	781 470
<b>Entwicklungsliegenschaften am 30. Juni 2024 / 31. Dezember 2023</b>		<b>354 986 649</b>	<b>290 836 966</b>

in CHF

## 2. HANDESLIEGENSCHAFTEN

	30.06.2024	31.12.2023
Stockwerkeigentum	10 038 212	8 681 647
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	0	53 000
Erwerb Handelsliegenschaften	0	0
./.. Anzahlungen von Käufern	0	0
<b>Total Handelsliegenschaften</b>	<b>10 038 212</b>	<b>8 734 647</b>

in CHF

Buchwerte Handelsliegenschaften	Website / Adresse	30.06.2024	31.12.2023
Arbon TG StWE	Hofstett	40 000	40 000
Egolzwil LU StWE	Moos	187 000	187 000
Herisau AR StWE	obermoosberg.ch	6 667 896	6 999 331
Kefikon TG StWE	im Grund	0	78 000
Rickenbach TG StWE	Mattfäld	0	9 000
Rorschach SG Hochhaus Mitte StWE	skylounge-towers.ch	192 000	192 000
St.Gallen SG StWE	Wattweg	53 000	53 000
St.Gallen SG EFH	Wattweg	750 316	750 316
Uznach SG StWE	im-seidenhof.ch	2 148 000	426 000
<b>Handelsliegenschaften am 30. Juni 2024 / 31. Dezember 2023</b>		<b>10 038 212</b>	<b>8 734 647</b>

in CHF

## 3. MOBILE SACHANLAGEN

	Fahrzeuge	Mobilen Einrichtung	Technische Anlagen	IT / Telekom- munikation	Total Sachanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>706 700</b>	<b>4 529 500</b>	<b>464 200</b>	<b>299 600</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2024</i>	1 998 063	8 210 249	609 711	1 655 831	12 473 854
Zugänge	81 080	241 198	0	15 867	338 145
Abgänge	-134 059	-51 177	0	0	-185 236
Währungsdifferenzen	852	146 078	0	7 590	154 520
<i>Anschaffungskosten Stand 30.06.2024</i>	1 945 936	8 546 348	609 711	1 679 288	12 781 283
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2024</i>	-1 292 053	-3 761 761	-145 511	-1 366 121	-6 565 446
Abschreibungen	-190 265	-696 176	-30 500	-94 736	-1 011 677
Auflösung Wertberichtigungen	77 800	51 177	0	0	128 977
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 30.06.2024</i>	- 1 404 518	-4 406 760	-176 011	-1 460 857	-7 448 146
Währungsdifferenzen	182	21 912	0	2 769	24 863
<b>Sachanlagen am 30. Juni 2024</b>	<b>541 600</b>	<b>4 161 500</b>	<b>433 700</b>	<b>221 200</b>	<b>5 358 000</b>

in CHF

Die Abschreibungen auf den immateriellen Anlagen betragen in der Berichtsperiode TCHF 139 (TCHF 150).

	Fahrzeuge	Mobilen Einrichtung	Technische Anlagen	IT / Telekom- munikation	Total Sachanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>1 008 300</b>	<b>5 596 100</b>	<b>525 100</b>	<b>332 000</b>	<b>7 461 500</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2023</i>	1 865 087	7 856 495	609 711	1 401 009	11 732 302
Zugänge	179 503	570 111	0	266 111	1 015 725
Abgänge	-45 274	0	0	0	-45 274
Währungsdifferenzen	-1 253	-216 357	0	-11 289	-228 899
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2023</i>	1 998 063	8 210 249	609 711	1 655 831	12 473 854
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2023</i>	-856 857	-2 265 479	-84 611	-1 069 599	-4 276 546
Abschreibungen	-445 083	-1 496 282	-60 900	-296 522	-2 298 787
Auflösung Wertberichtigungen	9 887	0	0	0	9 887
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2023</i>	-1 292 053	-3 761 761	-145 511	-1 366 121	-6 565 446
Währungsdifferenzen	690	81 012	0	9 890	91 592
<b>Sachanlagen am 31. Dezember 2023</b>	<b>706 700</b>	<b>4 529 500</b>	<b>464 200</b>	<b>299 600</b>	<b>6 000 000</b>

in CHF

## 4. BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

	Total Betriebsliegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>215 731 000</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2024</i>	201 621 184
Zugänge	10 390
Abgänge	0
<i>Anschaffungskosten Stand 30.06.2024</i>	201 631 574
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2024</i>	-9 395 785
Abschreibungen	-10 390
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 30.06.2024</i>	-9 406 175
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 30.06.2024</i>	28 754 222
Kumulierte Währungsdifferenzen	-1 605 621
<b>Betriebsliegenschaften am 30. Juni 2024</b>	<b>219 374 000</b>

in CHF

	Total Betriebsliegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>229 743 000</b>
<i>Anschaffungskosten Stand 01.01.2023</i>	<i>202 049 132</i>
Zugänge	371 669
Abgänge	-799 617
<i>Anschaffungskosten Stand 31.12.2023</i>	<i>201 621 184</i>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 01.01.2023</i>	<i>-9 395 785</i>
Abschreibungen	0
<i>Kumulierte Wertberichtigungen Stand 31.12.2023</i>	<i>-9 395 785</i>
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 01.01.2023</i>	<i>36 832 835</i>
Erfolg aus Neubewertung	-8 078 613
<i>Kumulierter Erfolg aus Neubewertung Stand 31.12.2023</i>	<i>28 754 222</i>
Kumulierte Währungsdifferenzen	-5 248 621
<b>Betriebsliegenschaften am 31. Dezember 2023</b>	<b>215 731 000</b>

in CHF

Buchwerte Betriebsliegenschaften	Website / Adresse	30.06.2024	31.12.2023
Abtwil Säntispark	hotel-saentispark.ch	25 200 000	25 200 000
Adelboden Revier	revierhotels.com	16 300 000	16 300 000
Dubai Revier	revierhotels.com	50 274 000	47 091 000
Lenzerheide Resort Privà Alpine Lodge	privallodge.ch	74 200 000	74 200 000
Lenzerheide Revier	revierhotels.com	19 200 000	19 200 000
Montafon AT Revier	revierhotels.com	13 290 000	12 830 000
Waldstatt Bad 30 Seniorenheim	badsaentisblick.ch	20 910 000	20 910 000
<b>Betriebsliegenschaften am 30. Juni 2024 / 31. Dezember 2023</b>		<b>219 374 000</b>	<b>215 731 000</b>

in CHF

## 5. ANLAGELIEGENSCHAFTEN

	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Anlage- liegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>191 540 000</b>	<b>673 784 000</b>	<b>865 324 000</b>
Zugänge	252 981	544 352	797 333
Abgänge	0	-40 426 000	-40 426 000
Abschreibungen	-252 981	-544 352	-797 333
Erfolg aus Neubewertung	-1 635 000	0	-1 635 000
Währungsdifferenzen	0	1 393 000	1 393 000
<b>Anlageliegenschaften am 30. Juni 2024</b>	<b>189 905 000</b>	<b>634 751 000</b>	<b>824 656 000</b>

in CHF

	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Anlage- liegenschaften
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>179 300 000</b>	<b>698 640 000</b>	<b>877 940 000</b>
Zugänge	1 109 953	579 691	1 689 644
Abgänge	-20 700	-30 735 645	-30 756 345
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	0	24 002 419	24 002 419
Transfer von Wohn- in Gewerbeliegenschaften	14 900 000	-14 900 000	0
./ Anzahlungen von Käufern	0	-80 000	-80 000
Erfolg aus Neubewertung	-3 749 253	-1 672 937	-5 422 190
Währungsdifferenzen	0	-2 049 528	-2 049 528
<b>Anlageliegenschaften am 31. Dezember 2023</b>	<b>191 540 000</b>	<b>673 784 000</b>	<b>865 324 000</b>

in CHF

Buchwerte Anlageliegenschaften	Website / Adresse	30.06.2024	31.12.2023
Aarau AG	aarenu-aarau.ch	21 100 000	21 100 000
Aarburg AG	webipark.ch	85 430 000	85 430 000
Allschwil BL	Parking Baselink	15 010 000	15 010 000
Altenrhein SG	am-dorfplatz.ch	22 980 000	22 980 000
Altenrhein SG	werkplatz-altenrhein.ch	79 470 000	79 470 000
Amriswil TG	muehlebachweg.ch	14 100 000	14 100 000
Bürglen TG	Wydenstrasse	6 915 000	8 550 000
Derendingen SO	spechtmatt.ch	33 290 000	33 290 000
Dubai UAE	privalliving.com	22 007 000	20 614 000
Ellikon a. d. Thur ZH	bruggwisen.ch	34 200 000	34 200 000
Fahrwangen AG	schoen-egg.ch	29 600 000	29 600 000
Feuerthalen ZH	Am Cholfirst	0	20 200 000
Flawil SG	feldhof-flawil.ch	10 990 000	10 990 000
Flawil SG	habis.ch	27 910 000	27 910 000
Goldach SG	zentrum-goldach.ch	27 650 000	27 650 000
Herzogenbuchsee BE	saegeweg.ch	22 700 000	22 700 000
Horn TG	horn-west.ch	64 170 000	64 170 000
Lenzburg AG	welle-lenzburg.ch	48 900 000	48 900 000
Lenzerheide GR Personalhaus	canols.ch	9 700 000	9 700 000
Neunkirch SH	am-seltenbach.ch	6 417 000	12 460 000
Rorschach SG Hochhaus Mitte StWE	skylounge-towers.ch	1 480 000	1 480 000
Rorschach SG Hochhaus West	skylounge-towers.ch	42 500 000	42 500 000
Rothenburg LU	feldheim-rothenburg.ch	66 605 000	69 160 000
Schüpfheim LU	Bim Junkerhus	0	11 050 000
Sennwald SG	egg-sennwald.ch	17 800 000	17 800 000
Sennwald SG	sägenpark.ch	6 102 000	6 680 000
St.Gallen SG	neudorf-center.ch	60 600 000	60 600 000
Teufenthal AG	mueligaessli.ch	19 800 000	19 800 000
Tübach SG	zentrumswiese.ch	17 500 000	17 500 000
Waldstatt AR	bad32.ch	9 730 000	9 730 000
<b>Anlageliegenschaften am 30. Juni 2024 / 31. Dezember 2023</b>		<b>824 656 000</b>	<b>865 324 000</b>

in CHF

## 6. FINANZANLAGEN

	Darlehen	übrige Finanzanlagen	Total Finanzanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>1 020 000</b>	<b>354 255</b>	<b>1 374 255</b>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Finanzanlagen am 30. Juni 2024</b>	<b>1 020 000</b>	<b>354 255</b>	<b>1 374 255</b>

in CHF

	Beteiligung an Joint Venture	Darlehen	übrige Finanzanlagen	Total Finanzanlagen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>224 000</b>	<b>1 110 000</b>	<b>303 755</b>	<b>1 637 755</b>
Zugänge	0	0	50 500	50 500
Abgänge	-224 000	0	0	-224 000
Umgliederung in sonstigen kurzfristigen Forderungen	0	-90 000	0	-90 000
<b>Finanzanlagen am 31. Dezember 2023</b>	<b>0</b>	<b>1 020 000</b>	<b>354 255</b>	<b>1 374 255</b>

in CHF

## 7. KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Ferien/Überzeit	Steuern	Bonifikationen	Total kurzfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>615 200</b>	<b>3 579 100</b>	<b>545 300</b>	<b>4 739 600</b>
Bildung	560 500	1 690 376	562 200	2 813 076
Verwendung	-615 200	-1 642 585	-545 300	-2 803 085
Auflösung	0	-974 491	0	-974 491
<b>Kurzfristige Rückstellungen am 30. Juni 2024</b>	<b>560 500</b>	<b>2 652 400</b>	<b>562 200</b>	<b>3 775 100</b>

in CHF

In allen Fällen wird die Eintretenswahrscheinlichkeit als deutlich über 50% eingeschätzt.

	Ferien/Überzeit	Steuern	Bonifikationen	Total kurzfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>650 800</b>	<b>6 592 740</b>	<b>486 500</b>	<b>7 730 040</b>
Bildung	615 200	1 652 400	545 300	2 812 900
Verwendung	-650 800	-4 566 142	-486 500	-5 703 442
Auflösung	0	-99 898	0	-99 898
<b>Kurzfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2023</b>	<b>615 200</b>	<b>3 579 100</b>	<b>545 300</b>	<b>4 739 600</b>

in CHF

In allen Fällen wird die Eintretenswahrscheinlichkeit als deutlich über 50% eingeschätzt.

## 8. LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Garantieleistungen	Latente Steuern	Total langfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2024</b>	<b>200 000</b>	<b>52 885 400</b>	<b>53 085 400</b>
Bildung	0	975 350	975 350
Auflösung	0	-843 550	-843 550
Bildung aufgrund Steuerpflicht Dubai ab 01.01.2024	0	1 869 300	1 869 300
Währungsdifferenzen	0	7 900	7 900
<b>Langfristige Rückstellungen am 30. Juni 2024</b>	<b>200 000</b>	<b>54 894 400</b>	<b>55 094 400</b>

in CHF

	Garantieleistungen	Latente Steuern	Total langfr. Rückstellungen
<b>Buchwerte am 1. Januar 2023</b>	<b>300 000</b>	<b>53 628 500</b>	<b>53 928 500</b>
Bildung	0	466 000	466 000
Auflösung	-100 000	-1 687 800	-1 787 800
Bildung aufgrund Steuersatzerhöhung	0	472 300	472 300
Auflösung aufgrund Steuersatzsenkung	0	-200	-200
Währungsdifferenzen	0	6 600	6 600
<b>Langfristige Rückstellungen am 31. Dezember 2023</b>	<b>200 000</b>	<b>52 885 400</b>	<b>53 085 400</b>

in CHF

# erläuterungen zur konsolidierten erfolgsrechnung

## 9. ERTRAG AUS VERKAUF LIEGENSCHAFTEN

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Verkaufserlöse von fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften	0	1 514 000
./. In Vorperiode bereits ausgewiesene anteilige Verkaufserlöse (Anwendung POCM)	0	-439 132
Anteilige Verkaufserlöse aktuelle Geschäftsperiode (Anwendung POCM)	22 186 000	11 702 683
Verkaufserlöse Handelsliegenschaften	654 300	1 602 000
Verkaufserlöse Anlageliegenschaften	44 092 000	35 000
<b>Total Ertrag aus Verkauf Liegenschaften</b>	<b>66 932 300</b>	<b>14 414 551</b>

in CHF

## 10. ANLAGEWERT DER VERKAUFTEN LIEGENSCHAFTEN

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Anlagewert der verkauften Entwicklungsliegenschaften Vorperiode	-1 661 776	1 635 828
./. In Vorperiode ausgewiesene anteilige Anlagekosten (Anwendung POCM)	0	-379 132
Anteilige Anlagekosten aktuelle Geschäftsperiode (Anwendung POCM)	15 836 703	8 577 683
Anlagewert der verkauften Handelsliegenschaften Vorperiode	569 500	1 161 500
Anlagewert der verkauften Anlageliegenschaften Vorperiode	40 732 015	25 000
<b>Total Anlagewert der verkauften Liegenschaften</b>	<b>55 476 442</b>	<b>11 020 879</b>

in CHF

## WEITERE ANGABEN ZUR LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

### GEWINN AUS VERKAUF ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Verkaufserlöse von fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften	0	1 514 000
./. Verkaufsaufwendungen	-953 884	-879 318
./. Anlagewert der verkauften Entwicklungsliegenschaften Vorperiode	1 661 776	-1 635 828
<b>Ergebnis aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>707 892</b>	<b>-1 001 146</b>
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode netto	22 186 000	11 263 551
./. Anteilige Anlagekosten aufgrund Anwendung POC-Methode netto	-15 836 703	-8 198 551
<b>Ergebnis aufgrund Anwendung POC-Methode</b>	<b>6 349 297</b>	<b>3 065 000</b>
<b>Total Gewinn aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>7 057 189</b>	<b>2 063 854</b>

in CHF

## 11. PERSONALAUFWAND

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Löhne und Gehälter	10 958 066	11 210 077
Sozialleistungen	901 393	969 098
Personalvorsorge	485 728	466 731
Übriger Personalaufwand	1 045 335	921 225
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>13 390 522</b>	<b>13 567 131</b>

in CHF

## PERSONALBESTAND

Der Personalbestand sank von 367.0 Personaleinheiten (PE) per 30. Juni 2023 auf 332.9 Personaleinheiten per 30. Juni 2024. Aufteilung auf die einzelnen Unternehmen: 69.7 (82.4) PE Fortimo AG, 59.4 (65.4) PE Revier Hospitality Group AG, 56.8 (57.2) PE Senioren-Heim Bad Säntisblick AG, 47.9 (55.4) PE Hotel Säntispark AG, 2.1 (12.6) PE Revier Hospitality Group AT GmbH, 95 (92) PE Avantime Hotels L.L.C Dubai sowie 2 (2) PE Dubai Branch.

## 12. BETRIEBSAUFWAND

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Raumaufwand	261 004	122 519
Unterhalt und Reparaturen Sachanlagen	886 598	711 118
Fahrzeugaufwand	67 578	105 137
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Kapitalsteuern	701 758	486 098
Energie- und Entsorgungsaufwand	1 037 128	1 165 324
Verwaltungs- und Informatikaufwand	964 921	1 052 291
Marketing- und Werbeaufwand	805 345	921 786
Übriger Betriebsaufwand	2 747	4 270
Übriger Betriebsertrag	-120	-2 909
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4 726 959</b>	<b>4 565 634</b>

in CHF

## 13. STEUERAUFWAND

	1 – 6 2024	1 – 6 2023
Laufende Ertragssteuern	3 331 275	2 149 813
Veränderung Latente Ertragssteuern	2 001 100	198 600
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>5 332 375</b>	<b>2 348 413</b>

in CHF

Die Gruppengesellschaften verfügen über keine steuerlichen Verlustvorträge, weshalb keine latenten Steuern aktiviert wurden.

# weitere angaben zur konzernrechnung

---

## 14. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Nahestehende Personen haben in der Berichtsperiode Anleihezinss in im Wert von TCHF 30 (TCHF 25) zu den gleichen Konditionen wie die übrigen Anleihenehmer gemäss Emissionsprospekt erhalten.

Die Aktionärsdarlehen wurden in der Berichtsperiode mit 1.5% (TCHF 592) verzinst.

## 15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am x. September 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni und dem Datum der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2024 zur Folge gehabt hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

---

**FORTIMO GROUP AG**

Rorschacherstrasse 286  
CH-9016 St.Gallen

---

+41 71 844 06 66  
[info@fortimo.ch](mailto:info@fortimo.ch)  
[www.fortimo.ch](http://www.fortimo.ch)

---

**fortimo** 

08

anhang e

Zeichnungsschein

# zeichnungsschein

für die Obligationenanleihe gemäss Emissionsprospekt vom 20. Sept. 2024 ("Anleihe 2024")

<b>Betrag</b>	Maximal CHF 30'000'000
<b>Zins</b>	Abgestuft nach Laufzeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2.5% p.a. für eine Laufzeit von 2 Jahren (Valorennummer: 138 398 706) fällig per 30.11.2026</li> <li>→ 3.0% p.a. für eine Laufzeit von 3 Jahren (Valorennummer: 138 398 707) fällig per 30.11.2027</li> <li>→ 3.5% p.a. für eine Laufzeit von 4 Jahren (Valorennummer: 138 398 708) fällig per 30.11.2028</li> <li>→ 4.0% p.a. für eine Laufzeit von 5 Jahren (Valorennummer: 138 398 709) fällig per 30.11.2029</li> </ul> Jeweils abzüglich der Verrechnungssteuer von 35%, gemäss gesetzlichen Vorgaben.
<b>Laufzeit</b>	Ab 1. Dezember 2024 für eine Laufzeit von 2 bis 5 ganzen Jahren (mit vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit der Emittentin gemäss Emissionsprospekt)

Der/die Unterzeichnete erklärt hiermit,

- sämtliche Informationen und Bedingungen des Emissionsprospektes vom 20. September 2024, insbesondere die Informationen bezüglich der Risiken und sämtlicher Anhänge, zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben; und
- zu beabsichtigen, einen Betrag in der Höhe von CHF [.....] der obigen Anleihe für eine Laufzeit von [.....] Jahren zu zeichnen;
- dass er/sie Schweizer Bürger/in ist.

Entsprechend verpflichtet sich der/die Unterzeichnete hiermit unwiderruflich, den oben genannten Betrag **mit Valuta 30. November 2024** auf das folgende Konto der Fortimo Group AG bei der Thurgauer Kantonalbank einzuzahlen: IBAN: CH34 0078 4289 6428 2200 2.

## RISIKOHINWEIS

Es bestehen die üblichen Geschäftsrisiken. Diese Anleihe ist unbesichert. Es besteht das Risiko, dass Forderungen der Gläubiger unter dieser Anleihe gänzlich unbefriedigt bleiben.

Name: [.....]

Vorname: [.....]

Adresse: [.....]

PLZ/Ort [.....]

E-Mail: [.....]

Tel.-Nr.: [.....]

Bank: [.....]

IBAN-Nr.: [.....]

Ort, Datum: [.....]

Unterschrift: [.....]

Bitte Zeichnungsschein ausgefüllt und unterzeichnet retournieren an:

**FORTIMO GROUP AG**  
 Rorschacherstrasse 286  
 CH-9016 St. Gallen  
 +41 71 844 06 66  
 info@fortimo.ch

[www.fortimo.ch](http://www.fortimo.ch)