

ETZEL SOLUTIONS Sàrl

Rue des Bains 35
1205 Genève
Suisse

Prospectus d'émission au sens de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin) du 18.07.2025 approuvé par BX Swiss AG le (21.07.2025) (« Prospectus »)

Emprunt par obligations 5.25% 2025-2027 de CHF 2'640'000.- (l'« Emprunt »)

Ce Prospectus contient les indications essentielles à la décision des investisseurs, en particulier sur ETZEL SOLUTIONS Sàrl (l'« Emetteur »), les Emprunteurs et l'Emprunt.

Le Prospectus est daté du 15.07.2025 et ne fera pas l'objet d'une mise à jour en cas d'évolution de la situation. Ni la mise à disposition du Prospectus, ni l'offre, la vente ou la livraison d'obligations ne signifient que les informations contenues dans ce Prospectus à propos de l'Emetteur sont exactes à un moment donné après la date du présent Prospectus ou que toutes les autres informations mises à disposition en relation avec l'émission de l'Emprunt seront exactes à un moment ultérieur à la date indiquée dans les documents susmentionnés.

L'Emetteur a établi le présent Prospectus uniquement en vue d'une utilisation avec l'offre de l'Emprunt. L'Emetteur n'a autorisé aucune autre utilisation du Prospectus.

BX Swiss AG, en sa qualité d'organe de contrôle au sens de l'art. 52 LSFin, a approuvé le Prospectus le 21.07.2025.

TABLE DES MATIERES

1. Restrictions de ventes.....	3
2. Résumé.....	4
3. Informations sur les risques.....	6
3.1. Préambule.....	6
3.2. Risques importants.....	6
3.2.1. Risques liés à l'Émetteur.....	6
3.2.2. Risques liés à l'Emprunt.....	8
3.2.3. Risques liés à l' Emprunteur.....	9
3.2.4. Risques liés au marché immobilier.....	9
3.2.5. Risques liés aux obligations.....	10
4. Informations générales.....	13
4.1. Documents incorporés par référence.....	13
4.2. Informations relatives à l'Emetteur.....	13
4.3. Informations relatives aux Emprunteurs.....	16
4.4. Informations relatives à l'Emprunt.....	20
5. Conditions de l'Emprunt.....	21
6. Informations sur les garanties.....	25
7. Déclarations.....	26
8. Responsabilité pour le Prospectus.....	27
9. Droit applicable et for.....	28
Annexes A.....	29
Annexes B.....	30
Annexe C.....	31

1. Restrictions de ventes

Généralités

Le présent Prospectus et les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt (les « **Obligations** ») sont destinés exclusivement à des personnes domiciliées en Suisse, sociétés ayant leur siège en Suisse et autres entreprises ou véhicules créés en vertu du droit suisse et ayant leur siège en Suisse, à l'exception notamment des *US Persons* (y compris domiciliées en Suisse), tant à des clients privés, professionnels qu'institutionnels au sens de la LSFIn.

Le Prospectus n'est pas destiné à constituer une offre, recommandation ou sollicitation visant la souscription d'Obligations. Les Obligations ne sont pas cotées auprès de la SIX Swiss Exchange SA, ni sur une autre bourse ou plateforme (ou système) de négociation en Suisse ou à l'étranger.

2. Résumé

Ce résumé s'entend comme une introduction au Prospectus et constitue un résumé au sens de l'art. 40 al. 3 et de l'art. 43 LSFIn. La décision d'investir dans l'Emprunt doit être prise sur la base du Prospectus dans sa totalité, y compris les documents inclus par référence. Ce résumé est donc inclus dans le Prospectus sous réserve des autres informations qui y figurent.

Les investisseurs potentiels devraient avoir conscience qu'en vertu de l'art. 69 LSFIn, toute responsabilité pour les indications du résumé est exclue, à moins que les indications contenues dans ce résumé ne s'avèrent trompeuses, inexactes ou contradictoires lorsqu'elles sont lues avec les autres parties du Prospectus.

Indications relatives à l'Émetteur

Émetteur :	ETZEL SOLUTIONS Sàrl, Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée (Sàrl)
Organe de révision de l'Émetteur :	FORVIS MAZARS SA (CHE-107.861.311), dont le siège est à Vernier. FORVIS MAZARS SA n'est pas placée sous la surveillance d'une autorité étrangère reconnue par le Conseil fédéral conformément à l'art. 8 LSR et à l'annexe 2 OSRev.

Indications relatives aux valeurs mobilières

Types de titres de créances :	Obligations à taux fixe.
Garanties :	Clause pari passu.
Titrisation :	Les obligations sont émises en tant que droits-valeurs non titrisés au sens de l'art. 973c du Code des obligations suisse. L'investisseur n'a aucun droit d'exiger la livraison physique de titres individuels.
Coupures :	Emprunt divisé en obligations de CHF 10'000.- et un multiple de ce montant. Le prix d'émission est de 100% de la valeur nominal, soit CHF 10'000.– par obligation.
Réouverture :	L'Émetteur se réserve le droit d'augmenter le montant de cet Emprunt en tout temps moyennant l'émission d'autres obligations fongibles avec l'Emprunt.
Période de souscription :	15.07.2025 au 25.07.2025.
Date de libération :	Au plus tôt selon notification par l'Émetteur et au plus tard le 31.07.2025.
Durée :	24 mois
Remboursements :	Anticipés ou prolongés selon section « Modalités de l'Emprunt et Souscription », art. 3.
Taux d'intérêt :	5.25% <i>per annum</i> dès la date de libération

Indications relatives à l'offre publique et cotation

Indications relatives à l'offre :	L'Émetteur a offert publiquement à la vente en Suisse les obligations à l'Emprunt.
Risques importants :	Un investissement dans l'Emprunt est associé à des risques. Un aperçu de certains risques que les investisseurs potentiels devraient soigneusement évaluer avant de décider d'investir dans l'Emprunt peut être consulté sous « Risques importants », à la page 6 et suivants du Prospectus.
Cotation :	L'Emprunt n'est pas coté en bourse.
Transmissibilité/négociabilité :	Les obligations ne sont pas négociables sur une bourse, plateforme de négociation et/ou marché organisé. Les obligations sont transmissibles par l'investisseur uniquement si le nouveau souscripteur répond aux exigences de souscription (i.e. non soumis à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des étrangers). En revanche, l'Émetteur ne dispose pas de marché secondaire organisé et ne garantit pas que l'investisseur sera en mesure de vendre ses obligations.
Documentation :	L'Emprunt est émis sur la base d'un prospectus en respect des exigences de l'art. 35 LSFin.
Droit applicable et for :	Droit suisse/Genève.
Restriction de ventes :	Conformément au chapitre « Restrictions des ventes » du Prospectus.

Indications relatives aux donneurs de garanties ou de sûretés

A. Les Emprunteurs :

1. Donneur de garantie ou de sûreté : Kolumbus Group AG, siège Belp, Berne ;
2. Donneur de garantie ou de sûreté : Kolumbus Immobilien AG, siège Belp, Berne.

Kolumbus Group AG et Kolumbus Immobilien AG (les « **Emprunteurs** ») sont solidairement responsables.

Indications relatives à l'approbation du Prospectus

Organe de contrôle suisse :	BX Swiss AG (« Organe de contrôle suisse »).
Approbation du Prospectus :	L'Organe de contrôle suisse a approuvé le Prospectus à la date indiquée à la page 1 du Prospectus.

3. Informations sur les risques

3.1. Préambule

Les investisseurs potentiels devraient examiner soigneusement toutes les informations contenues dans le Prospectus, et en particulier les risques importants énumérés ci-dessous, en tenant compte de leur situation personnelle et financière, de leur stratégie et de leurs objectifs de placement ainsi que de toutes les autres circonstances pertinentes. Chacun des risques importants énumérés ci-dessous pourrait avoir une incidence négative importante sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur, ce qui aurait des répercussions sur le remboursement. En outre, chacun des risques importants énumérés ci-dessous peut affecter de manière significative le cours de l'Emprunt ainsi que les droits des investisseurs en vertu de l'Emprunt. En conséquence, il existe un risque que les investisseurs perdent tout ou partie du montant investi.

L'énumération des risques contenue dans la présente rubrique (« **Risques importants** ») n'est pas exhaustive ; les investisseurs potentiels sont invités à procéder à leur propre évaluation des risques, à faire appel à leurs conseillers financiers, juridiques, fiscaux et autres, et à étudier en profondeur les informations détaillées à d'autres endroits du Prospectus. Les risques, événements et développements futurs qui ne sont pas connus de l'Émetteur à l'heure actuelle ou qu'il juge actuellement insignifiants, et qui ne sont donc pas présentés ci-après ou sous une autre perspective, peuvent également avoir une incidence négative importante sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur, et donc sur les droits des investisseurs.

Les décisions d'investissement ne devraient pas être prises uniquement sur la base des risques contenus ou découlant du Prospectus, étant donné que ces informations ne peuvent remplacer les conseils et informations individuels adaptés aux besoins, aux objectifs, à la situation en matière de risques, à l'expérience, aux circonstances ainsi qu'aux connaissances des investisseurs potentiels.

Les investisseurs potentiels devraient donc décider d'acheter des obligations seulement s'ils sont conscients des risques qui en découlent et s'ils sont en mesure, en raison de leur situation financière, de supporter d'éventuelles pertes.

L'ordre des facteurs de risque ci-dessous ne donne aucune indication sur la probabilité ou l'importance des différents risques.

3.2. Risques importants

3.2.1. Risques liés à l'Émetteur

Une récession économique ou des fluctuations sur les marchés financiers et immobiliers peuvent avoir une incidence négative sur le résultat d'exploitation de l'Émetteur

Une récession économique prolongée en Suisse, dans le canton de Genève et/ou dans le monde entier ou une volatilité persistante des marchés financiers peuvent avoir une incidence négative sur le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur. Des facteurs tels que le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, la déflation, l'attitude des investisseurs, les coûts et la disponibilité des crédits, la liquidité des marchés financiers mondiaux ainsi que peuvent avoir une incidence importante sur la rentabilité de l'activité de l'Émetteur. En outre, un affaiblissement ou un effondrement des marchés immobiliers en Suisse, tout particulièrement dans le canton de St-Gall, peut avoir des répercussions négatives sur les opérations hypothécaires de l'Émetteur.

L'Émetteur est en concurrence avec d'autres établissements (principalement suisses)

Les activités commerciales de l'Émetteur concernent des marchés fortement concurrentiels. L'Émetteur s'efforce d'offrir un service à la clientèle de première qualité, répondant aux exigences les plus élevées, sa compétitivité dépend d'un grand nombre de facteurs, dont sa réputation, la qualité de ses prestations et conseils, son savoir-faire, sa capacité d'innovation, sa capacité de mise en œuvre, sa structure de prix, le succès de ses efforts de marketing et de vente ainsi que les capacités de ses collaborateurs. Si l'Émetteur ne parvient pas à maintenir sa position sur le marché en ce qui concerne ces facteurs et d'autres, cela peut avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

Risques de crédit et de défaut

L'Émetteur peut rencontrer des difficultés financières, le rendant inapte à payer les intérêts et à rembourser le montant nominal souscrit (risques de crédit et de défaut).

Risques opérationnels, y compris les risques de fraude

L'Émetteur est exposé à des risques opérationnels, même s'il s'efforce de les limiter par des processus et des contrôles efficaces. Les risques opérationnels font référence au risque de perte résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus et de systèmes internes, de personnes ou d'événements extérieurs qui affectent l'exploitation de l'Émetteur (à l'exception des risques financiers, tels que les risques liés aux marchés financiers et le risque de contrepartie). C'est précisément en raison de la large gamme de risques opérationnels que la survenance d'un ou de plusieurs de ces risques peut avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

La fraude, le non-respect des dispositions légales, réglementaires ou internes à l'entreprise, des obligations de diligence et de tout autre comportement fautif de ses collaborateurs, peuvent entraîner des pertes, des critiques négatives et une perte de réputation de l'Émetteur, entraîner un renforcement de la surveillance réglementaire et compromettre la capacité de l'Émetteur à fidéliser ses clients et à en attirer de nouveaux. Tout cela peut avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

Risques liés aux défaillances techniques

Dans le cadre de son activité commerciale, l'Émetteur est fortement tributaire des systèmes informatiques et des processus liés à ceux-ci. Cette dépendance entraîne pour l'Émetteur un certain nombre de risques opérationnels, notamment en ce qui concerne les attaques via internet, l'intégrité, la disponibilité et la confidentialité de l'infrastructure technologique (cyber risques). L'Émetteur prend des mesures permettant de réduire les risques et dépendances existants, mais ne peut cependant pas les exclure entièrement. Si les processus ne se déroulent pas correctement, si la protection échoue, si les systèmes ne fonctionnent pas correctement ou plus du tout, si des droits d'accès illicites ont été octroyés ou en cas d'accès non autorisés, l'Émetteur peut subir une perte importante, voire une interruption de ses activités et/ou être exposé à des prétentions de tiers, y compris des prétentions en dommages et intérêts, ou à des mesures des tribunaux, des autorités ou des autorités de surveillance.

Risques liés à des modifications légales ou réglementaires

L'activité de l'Émetteur est soumise à des dispositions légales et réglementaires détaillées et exhaustives à l'intérieur et à l'extérieur de la Suisse. Les modifications de ces dispositions peuvent influencer la manière dont l'Émetteur accomplit son activité commerciale. Les régulateurs disposent de compétences étendues concernant de nombreux aspects des activités des prestataires de services financiers, notamment en vertu des dispositions relatives aux fonds propres et aux placements autorisés, aux pratiques commerciales, au blanchiment d'argent et à l'identification des clients, à la protection des données. Les régulateurs, ainsi que d'autres autorités, peuvent engager des procédures administratives ou judiciaires à l'encontre de l'Émetteur, ce qui peut notamment conduire à des critiques négatives et à des pertes de réputation, à la suspension ou à la révocation d'autorisations, à des ordonnances de cessation, à des amendes, à des peines pécuniaires et à des prétentions en dommages-intérêts, ainsi qu'à d'autres mesures disciplinaires. Tout cela peut avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

Par ailleurs, en Suisse, les investissements immobiliers sont régis par les règlements et lois fédéraux, cantonaux et communaux dans les domaines relatifs à la location, l'aménagement du territoire, la construction, l'environnement, de l'acquisition, de l'impôt et de l'acquisition d'un bien immobilier par une personne à l'étranger (Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger), lesquels peuvent être modifiés à l'avenir.

En particulier, la planification et l'aménagement du territoire peuvent être requalifiés, ce qui peut affecter la valeur de la propriété immobilière. Le bien immobilier peut également être soumis à une expropriation obligatoire dans le cas où des conditions spécifiques sont remplies (en particulier l'intérêt public).

Les catastrophes naturelles, les événements géopolitiques, les pandémies et les événements similaires peuvent avoir une incidence négative sur le résultat d'exploitation de l'Émetteur

Les catastrophes naturelles, les événements géopolitiques, les pandémies et les événements similaires, ainsi que les réactions à ces incidents, peuvent entraîner des incertitudes économiques et politiques susceptibles d'avoir une incidence négative sur les conditions économiques locales, nationales et internationales ainsi que sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

Risques de réputation

Les critiques négatives et les spéculations médiatiques à propos de l'Émetteur ou de son activité commerciale ainsi que les procédures juridiques imminentes et engagées en lien avec l'activité commerciale de l'Émetteur peuvent entraîner une surveillance réglementaire plus stricte. Tout cela peut modifier la perception de l'Émetteur sur le marché, ce qui peut à son tour entraîner une augmentation des départs de clients et des difficultés pour en acquérir de nouveaux. Toutes ces évolutions peuvent avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

Risques liés à la structure organisationnelle de l'Émetteur

Le succès de l'Émetteur dépend en grande partie des capacités et de l'expérience de ses organes et d'autres collaborateurs clés. La perte de certains collaborateurs clés, surtout au profit des concurrents, peut avoir une incidence négative sur l'Émetteur et son résultat d'exploitation. Si l'Émetteur n'est pas en mesure d'employer un nombre suffisant de collaborateurs qualifiés, cela peut affecter considérablement l'exploitation de l'Émetteur, sa croissance et ses autres objectifs, et avoir une incidence négative sur l'activité commerciale, l'exploitation, le résultat opérationnel, la situation financière et/ou les perspectives d'avenir de l'Émetteur.

3.2.2. Risques liés à l'Emprunt

Risque d'inflation

Le risque d'inflation est un risque de dépréciation monétaire future. Une inflation réduirait le rendement (yield) effectif. Plus l'inflation serait élevée, plus la baisse du rendement (yield) serait importante. Si le taux d'inflation était égal ou supérieur au rendement nominal (nominal yield), le rendement (yield) effectif serait nul ou même négatif.

Facteurs influençant la valeur des obligations

La valeur des obligations est influencée non seulement par les fluctuations des prix du marché, mais aussi par un grand nombre d'autres facteurs. Plusieurs facteurs de risque peuvent avoir simultanément une incidence sur la valeur des obligations, de sorte qu'il est impossible de prévoir séparément l'influence d'un facteur de risque donné. En outre, plusieurs facteurs peuvent avoir ou développer conjointement des incidences impossibles à prévoir en examinant les facteurs de risques séparément. Par conséquent, il est difficile d'émettre des affirmations fiables à propos des interactions entre divers facteurs de risque et de l'incidence qu'elles peuvent avoir sur la valeur des obligations.

Absence de conseil

L'Émetteur décline toute responsabilité quant au fait de conseiller les investisseurs potentiels concernant les risques et les considérations d'investissement liés à l'acquisition d'obligations, tel qu'ils se présentent à la date actuelle ou à une date ultérieure.

Adaptation des conditions d'émission sans l'accord des investisseurs

Sous certaines conditions, l'Émetteur peut procéder unilatéralement à des adaptations des conditions de l'Emprunt. C'est notamment le cas lorsque ces modifications sont de nature purement formelle, mineure ou technique et que les intérêts des obligataires ayant souscrit à des Obligations (les « **Obligataires** ») ne sont pas affectés de manière significative, ou lorsque ces modifications sont effectuées pour corriger une erreur manifeste.

Absence de responsabilité quant à la licéité de l'achat des obligations

L'Émetteur décline toute responsabilité quant à la licéité et à la validité de l'achat d'obligations par un investisseur, et quant au respect des lois, ordonnances ou autres réglementations par un investisseur dans le cadre de telles transactions.

3.2.3. Risques liés à l'Emprunteur

La description des risques décrits ci-après est valable pour chaque Emprunteur.

Risques liés aux autres engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur a d'autres créanciers que l'Émetteur. A titre d'exemple, l'Emprunteur a conclu un contrat de prêt (en tant que débiteur) auprès d'un établissement principal de financement (une banque suisse). Dès lors que l'établissement principal de financement (une banque suisse) détient des sûretés (garanties) prioritaires sur le(s) bien(s) immobilier(s) (par exemple des cédules hypothécaires de premier rang, deuxième rang ou d'autres rangs antérieurs), une réalisation du bien immobilier servirait en premier lieu à désintéresser l'établissement principal de financement (une banque suisse), si bien qu'il n'existe pas de garantie de remboursement des Obligataires sur un éventuel produit de réalisation du/des biens immobiliers en cas de défaut de paiement des intérêts ou de remboursement de l'Émetteur.

Risques liés aux difficultés financières de l'Emprunteur

L'Emprunteur peut rencontrer des difficultés financières ou faire l'objet de poursuites le rendant inapte à rembourser le prêt octroyé par l'Émetteur. Dans le cadre des procédures de poursuites, l'Emprunteur peut faire l'objet d'une procédure judiciaire sur le fonds pouvant avoir des conséquences financières au niveau de sa solvabilité. Les procédures sont susceptibles d'avoir un impact réputationnel, notamment concernant l'Emprunteur (ainsi que sur la marche des affaires de l'Emprunteur).

Risques liés à la structure organisationnelle de l'Emprunteur et notamment au décès d'un actionnaire

En outre, en cas de décès d'un des actionnaires de l'Emprunteur il convient notamment de prendre en considération que le risque lié à la succession de l'actionnaire décédé de l'Emprunteur pourrait avoir des conséquences négatives sur le remboursement de l'Emprunt et/ou le versement des intérêts.

Risques liés à l'activité de l'Emprunteur

L'Obligataire prend connaissance qu'il existe aussi des risques liés à l'activité entrepreneuriale ou commerciale de l'Emprunteur (y compris aux risques liés à l'expansion du portefeuille immobilier de l'Emprunteur et aux risques liés à d'autres projets de ce dernier), celle-ci allant au-delà des biens immobiliers visés dans le cadre du Projet de financement (tel que défini ci-dessous).

3.2.4. Risques liés au marché immobilier

Risques liés à l'immobilier en cas d'une opération de financement ou refinancement

L'Émetteur envisage de participer à une opération de financement immobilier menée par l'intermédiaire de l'Emprunteur. Ce financement immobilier portant sur les terrains se fera grâce à l'émission. Les Obligataires sont directement ou indirectement (i.e. par l'intermédiaire de l'Émetteur et des Emprunteurs) exposés aux risques liés à l'opération de financement de fonds propres en cours, aux risques liés à la conformité de constructions et installations existantes sur les immeubles en ce qui concerne l'autorisation, l'utilisation conforme à l'autorisation, aux risques liés à la détérioration des constructions et installations existantes et de la nécessité d'entreprendre des travaux pendant la durée

de l'émission. L'Obligataire confirme être parfaitement conscient des risques liés à une telle opération de financement de fonds propres. Si l'Obligataire n'est pas spécialisé dans le domaine du financement immobilier, l'Émetteur lui recommande fortement de consulter un conseiller spécialisé avant de souscrire à une ou plusieurs obligations.

Risques liés à l'immobilier en cas d'opération de financement

L'Émetteur envisage de participer à une opération de financement immobilier menée par l'intermédiaire de l'Emprunteur. Ce financement immobilier se fera en partie grâce à l'émission. Les Obligataires sont directement ou indirectement (i.e. par l'intermédiaire de l'Émetteur et de l'Emprunteur) exposés aux risques liés à l'opération de financement de fonds propres en cours, aux risques liés à l'obtention du permis de construire, à l'obtention du permis liés aux travaux (notamment de rénovation voire de mise en valeur), aux risques d'opposition aux travaux par des riverains, associations ou autres entités, aux risques que les travaux n'aboutissent pas, aux risques que le développement immobilier n'aboutisse pas et notamment que l'avance effectuée en vue du développement soit partiellement ou totalement perdue, aux risques liés à l'activité entrepreneuriale ou commerciale de l'Emprunteur (y compris aux risques liés à l'expansion du portefeuille immobilier de l'Emprunteur et aux risques liés à d'autres projets de ce dernier), celle-ci allant au-delà des biens immobiliers visés dans le cadre du Projet de financement (tel que défini ci-dessous), à la vacance locative, aux loyers impayés, à l'acquisition des biens immobiliers, au manque d'acquéreurs d'actifs immobiliers, aux fluctuations de la valeur des actifs immobiliers, aux retards de construction et plus généralement au risque que le Projet de financement (tel que défini ci-dessous) n'aboutisse pas ou pas sous la forme initialement prévue. L'Obligataire confirme être parfaitement conscient des risques liés à une telle opération de financement de fonds propres. Si l'Obligataire n'est pas spécialisé dans le domaine du financement immobilier, l'Émetteur lui recommande fortement de consulter un conseiller spécialisé avant de souscrire à une ou plusieurs obligations.

Force majeure

Les événements de force majeure et de catastrophes naturelles tels que les tremblements de terre, les orages, les événements de guerre ou terroristes, le sabotage ou une pandémie peuvent affecter négativement la valeur d'un bien immobilier et, par conséquent, la solvabilité de l'Emprunteur et sa capacité à mener à bien son Projet (tel que défini ci-dessous).

3.2.5. Risques liés aux Obligations

1. Liquidité limitée

Les obligations non cotées et les biens immobiliers relèvent tous deux de marchés peu liquides. Les obligations ne sont pas soumises à un marché secondaire organisé ou à une plateforme de négociation au sens de l'art. 26 de la Loi sur l'infrastructure des marchés financiers du 19 juin 2015 (LIMF). Par conséquent, il n'y a en particulier pas de garantie que l'Obligataire trouve un investisseur intéressé par l'acquisition d'une ou de plusieurs obligations.

2. Volatilité du marché

Le prix auquel les obligations peuvent être vendues est sujet à plusieurs facteurs – tels que la volatilité du taux d'intérêt et la situation financière de l'Emprunteur ou de l'Émetteur – qui peuvent l'affecter négativement.

3. Nantissement, gages

L'éventuel nantissement de cédules hypothécaires en faveur de l'Émetteur ne constitue pas une quelconque garantie de paiement en faveur des Obligataires, en particulier pas une garantie du paiement des intérêts, ni du remboursement du montant nominal souscrit. En outre, il existe un risque que l'inscription de la cédule hypothécaire en faveur de l'Émetteur soit notamment retardée, découlant des démarches auprès des autorités administratives en lien avec la création et/ou modification de la cédule hypothécaire. La poursuite en réalisation de gage immobilier entraîne des risques juridiques (en cas de contestations de tiers et/ou de l'Emprunteur et/ou de plainte à l'office des poursuites) et des coûts de poursuite et de réalisation.

4. Fiscalité

Les clauses qui suivent constituent un résumé général et ne sont pas exhaustives. Elles ne tiennent pas compte des circonstances particulières de chaque investisseur (Obligataire). Le présent résumé est basé sur les lois fiscales, les règlements et les pratiques réglementaires de la Suisse en vigueur à la date d'émission du Prospectus, lesquels peuvent être modifiés (ou sujets à des changements d'interprétation), éventuellement avec effet rétroactif. Il est vivement recommandé aux investisseurs potentiels et aux Obligataires de consulter leurs propres conseillers juridiques et fiscaux en fonction de leur situation particulière en ce qui concerne les lois fiscales suisses, les règlements et les pratiques réglementaires des administrations fiscales qui pourraient être compétentes pour eux dans le cadre des obligations.

Taxes et impôts

*Les clauses qui suivent constituent un résumé général et ne sont pas exhaustives. Elles ne tiennent pas compte des circonstances particulières de chaque Obligataire. Le présent résumé est basé sur les lois fiscales, les règlements et les pratiques réglementaires de la Suisse en vigueur à la date d'émission du présent Prospectus, lesquels peuvent être modifiés (ou sujets à des changements d'interprétation), y compris avec effet rétroactif. **Avant de souscrire à des Obligations, il est vivement recommandé aux investisseurs potentiels et aux Obligataires de consulter leurs propres conseillers juridiques et fiscaux afin de procéder à une analyse fiscale de leur situation particulière en prenant en considération les lois fiscales suisses, les règlements et les pratiques réglementaires des administrations fiscales compétentes.***

Impôt anticipé

Un impôt anticipé de 35% est prélevé sur les intérêts et autres revenus provenant d'obligations émises par une personne domiciliée en Suisse.

L'Émetteur déduira la retenue d'impôt anticipé sur les intérêts dus et versera l'impôt anticipé à l'Administration fédérale des contributions.

Si les exigences respectives sont réalisées, l'Obligataire en Suisse ou une société sise à l'étranger détenant des Obligations par l'intermédiaire d'un établissement stable suisse a, en principe, le droit au remboursement intégral de l'impôt anticipé, généralement sous la forme d'un crédit d'impôt qui sera imputé de l'impôt sur le revenu.

Si l'Obligataire n'est pas domicilié en Suisse, il pourrait prétendre au remboursement intégral ou partiel de l'impôt anticipé en vertu des dispositions de la convention de double imposition applicable conclue entre la Suisse, État de l'Émetteur, et l'État de domicile de l'Obligataire.

Impôt sur le revenu

En vertu de la législation fiscale suisse actuelle, les personnes physiques domiciliées en Suisse détenant des obligations dans leur fortune privée et qui reçoivent le versement des intérêts sur les obligations, doivent intégrer dans leur déclaration fiscale personnelle ces versements qui seront soumis à l'impôt sur le revenu (y compris le paiement des intérêts sur les obligations) pour la période fiscale concernée.

Les personnes physiques résidant en Suisse détenant des Obligations dans leur fortune commerciale (y compris les particuliers qui, aux fins d'impôt sur le revenu, sont qualifiés comme des « commerçants professionnels de titres » notamment en raison des opérations fréquentes et investissements dans des valeurs mobilières), ainsi que les personnes morales ayant leur siège en Suisse ou les personnes morales ayant leur siège à l'étranger détenant des obligations par l'intermédiaire d'un établissement stable suisse doivent comptabiliser les versements des intérêts sur les Obligations dans leur compte de résultat pour la période fiscale concernée et seront imposés sur le bénéfice net imposable pour cette période.

Le versement des intérêts et le remboursement du capital à un Obligataire qui n'est pas un résident suisse et qui, au cours de l'année fiscale en cours, n'a pas exercé d'activité commerciale au moyen d'un établissement stable ou un lieu fixe d'affaires en Suisse auquel les obligations sont attribuables, et qui n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu en Suisse pour une toute autre raison, ne sera pas soumis à l'impôt sur le revenu aux niveaux fédéral, cantonal et communal.

Impôt sur la fortune de l'Obligation

Si les Obligations font partie de la fortune d'une personne physique domiciliée en Suisse au 31 décembre de l'année fiscale concernée, elles sont soumises à l'impôt sur la fortune, à leur valeur vénale, aux niveaux cantonal et communal. Il n'y a pas d'impôt sur la fortune au niveau fédéral.

Impôt sur le bénéfice réalisé lors de la vente ou le rachat

En vertu de la législation fiscale suisse actuelle, les Obligataires, personnes physiques domiciliées en Suisse, qui détiennent les Obligations dans leur fortune privée et qui les vendent ou les cèdent durant l'année fiscale concernée réalisent généralement un gain en capital exonéré d'impôt ou une perte en capital non déductible.

Les personnes physiques domiciliées en Suisse qui détiennent des Obligations dans leur fortune commerciale, les personnes morales ayant leur siège en Suisse ainsi que les personnes morales ayant leur siège à l'étranger et détenant les obligations par l'intermédiaire d'un établissement stable suisse doivent comptabiliser les plus ou moins-values réalisées lors de la vente d'une obligation dans leur compte de résultat pour l'année fiscale concernée et seront imposés sur le bénéfice net imposable pour cette période. Une éventuelle perte sera déductible. Ce traitement fiscal s'applique également aux particuliers résidant en Suisse et qui, aux fins de l'impôt sur le revenu, sont qualifiés comme des « commerçants professionnels de titres » notamment en raison des opérations fréquentes et investissements dans des valeurs mobilières.

Un Obligataire qui n'est pas résident Suisse et qui, durant l'année fiscale, n'a pas exercé une activité commerciale par l'intermédiaire d'un établissement stable en Suisse auquel les obligations sont attribuables et qui n'est pas assujéti à l'impôt sur le revenu en Suisse pour une toute autre raison ne sera pas soumis à l'impôt sur le revenu aux niveaux fédéral, cantonal et communal dans le cadre des plus-values réalisées découlant de la vente ou du rachat d'une obligation durant l'année fiscale concernée.

Impôt latent sur les gains immobiliers en cas de détention directe ou indirecte

Les Obligataires sont seuls responsables de vérifier le traitement fiscal relatif à leur souscription, y compris la fiscalité applicable aux gains réalisés (directement ou indirectement via une société) en cas de vente d'un bien immobilier.

Droits de timbre suisse

L'émission des Obligations n'est pas soumise au droit de timbre d'émission.

En principe, le transfert à titre onéreux de la propriété de l'Obligation est soumis au droit de timbre de négociation lorsque l'un des cocontractants ou l'un des intermédiaires est un commerçant de titres au sens de la Loi fédérale sur les droits de timbre (LT). Actuellement, le taux est de 0,15% et il est calculé sur la contre-valeur payée. Certaines exceptions prévues dans la Loi fédérale sur les droits de timbre peuvent être applicables.

4. Informations générales

4.1. Documents incorporés par référence

Les documents suivants sont incorporés au Prospectus par référence et en font partie intégrante (les documents référencés) :

- Comptes annuels de l'Émetteur des deux dernières années, vérifiés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), et comptes intermédiaires non révisés au 30 juin 2025 (Annexes A) ;
- Comptes annuels des donneurs de garanties/sûretés des deux dernières années, vérifiés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), et comptes intermédiaires non révisés au 31 mars 2025 (Annexes B).

4.2. Informations relatives à l'Émetteur

1. Raison sociale, siège social

ETZEL SOLUTIONS Sàrl

Le siège social de l'Émetteur est sis Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève.

2. Forme juridique et droit applicable

L'Émetteur est une société à responsabilité limitée régie par le droit suisse, notamment par les articles 772ss du Code des obligations.

3. Registre du Commerce, numéro IDE/UID et date de constitution

L'Émetteur a été constitué le 8 mai 2023. L'Émetteur est inscrit auprès du Registre du Commerce du Canton de Genève depuis le 26 mai 2023 sous le numéro CHE-413.022.728.

4. But social, activité principale et perspectives d'activité

L'Émetteur a pour but : « en Suisse et à l'étranger, l'achat, la vente, le courtage, la gestion, l'administration, l'exploitation, la mise en valeur de biens immobiliers ainsi que la création et l'émission d'instruments financiers et de certificats de tous types, cotés ou non cotés. La société peut en outre prendre des participations dans et, plus généralement, participer à, toutes entreprises ou activités en Suisse et à l'étranger, ainsi que créer des succursales ou filiales en Suisse et à l'étranger et accorder des prêts ou des garanties à des associés ou des tiers, si cela favorise ses intérêts. ».

Activité principale : L'activité de l'Émetteur consiste principalement à octroyer des prêts à des entités tierces, en obtenant des garanties appropriées, et à émettre des obligations afin de financer ces opérations de crédit. Il n'est pas prévu que l'activité s'étende à l'acquisition de biens immobiliers ou à la détention directe d'immeubles.

Perspectives d'activité : L'Émetteur a été principalement constitué dans le but d'octroyer des prêts et d'émettre des obligations afin de financer l'opération. La Société n'envisage pas, à ce jour, d'autres activités, bien que de telles perspectives ne puissent être exclues à l'avenir. Par conséquent, aucune information ne peut être fournie quant aux principales perspectives d'activité.

5. Date des statuts

Les statuts de l'Émetteur sont datés du 8 mai 2023.

6. Capital social

Le capital social de l'Émetteur est de CHF 20'000.-, divisé en 200 parts de CHF 100.-, émises au pair et entièrement libérées. Le droit de vote de chaque associé se détermine en fonction de la valeur nominale totale des parts sociales qu'il détient. Chaque associé a droit à une voix au moins. Les parts sociales ne confèrent aucun droit préférentiel.

À la date d'émission, l'Émetteur ne détient aucun de ses propres titres de participation, directement ou par entité affiliée, et n'a pas émis de bon de jouissance. Les titres de participation de l'Émetteur ne sont pas admis à la négociation sur une plate-forme de négociation ou un système fondé sur la TRD.

7. Autres prêts et emprunts

L'Émetteur a procédé à deux émissions obligataires. La première, d'un montant de CHF 5'010'000.-, porte un taux d'intérêt de 5.50%, sur une durée de 36 mois, et a été libérée le 1^{er} juillet 2025. La deuxième, d'un montant de CHF 2'980'000.-, porte un taux d'intérêt de 5,75%, pour une durée identique de 36 mois, et a été libérée le 2 juillet 2025. Les fonds levés dans le cadre de ces deux émissions visent à refinancer les mêmes Emprunteurs et les mêmes biens immobiliers que ceux concernés par le Projet. Ces deux émissions sont encore en cours au moment de la présente émission.

8. Procédures devant les tribunaux civils, arbitraux et administratifs

À la date d'émission, l'Émetteur n'est pas impliqué dans des procédures civiles, y compris poursuites pour dettes et faillite, arbitrales ou administratives susceptibles d'avoir une influence matérielle sur la situation de l'Émetteur. À sa connaissance, l'Émetteur n'a fait l'objet d'aucune menace de telles procédures.

9. Exercice comptable

Le conseil des gérants fixe la date à laquelle les comptes sont arrêtés chaque année. L'exercice social est de 12 mois, sauf exception due à un changement de date de clôture des comptes décidé par le conseil des gérants.

10. Renseignements sur les organes

Associé

- Foxstone Real Estate Services Sàrl (CHE 437.478.941), à Genève, pour 200 parts de CHF 100.-.

Gérants

- Dan Amar : gérant président, avec signature individuelle. Adresse professionnelle : Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève.
- Yossi Amar : gérant, avec signature collective à deux. Adresse professionnelle : Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève.
- David El-Eini : gérant, avec signature collective à deux. Adresse professionnelle : Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève.

Fondateur

- Dan Amar. Adresse professionnelle : Rue des Bains 35, c/o Foxstone SA, 1205 Genève.

Organe de révision

FORVIS MAZARS SA (CHE-107.861.311), dont le siège est à Vernier (Chemin de Blandonnet 10, 1214 Vernier). FORVIS MAZARS SA est sous la supervision de l'Etat par l'Autorité fédérale de Surveillance en matière de Révision (No ASR 500241). FORVIS MAZARS SA n'est pas placée sous la surveillance d'une autorité étrangère reconnue par le Conseil fédéral conformément à l'art. 8 LSR et à l'annexe 2 OSRev.

Organe de publication

FOSC (*Feuille Officielle Suisse du Commerce / Schweizerisches Handelsamtsblatt*).

11. Dividendes

L'Émetteur n'a pas versé de dividende depuis sa création. À la Date de l'émission, l'Émetteur n'envisage pas de verser de dividende à son associé. En toutes hypothèses, un dividende ne peut pas être versé par l'Émetteur tant que les intérêts dus aux Obligataires en vertu du Prospectus et le remboursement complet de l'Emprunt est effectué par l'Émetteur.

12. Confirmation

L'Émetteur confirme que depuis la clôture des derniers comptes annuels, sa situation financière et juridique ne s'est pas détériorée.

13. Décision sur l'émission

L'émission des Obligations en vertu du Prospectus a été prise par décision du 15.07.2025 de la direction de l'Émetteur.

14. Comptes

Comptes annuels de l'Emetteur des deux dernières années, vérifiés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), et comptes intermédiaires non révisés au 30 juin 2025 (Annexes A).

4.3. Informations relatives aux Emprunteurs

1. Raisons sociales, sièges sociaux

Kolumbus Group AG, dont le siège social est à Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne ;
Kolumbus Immobilien AG, dont le siège social est à Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.

2. Forme juridique et droit applicable

Sociétés anonymes régies par le droit suisse, notamment les articles 620ss du Code des obligations suisse.

3. Registre du Commerce, numéro IDE/UID et date de constitution

L'Emprunteur Kolumbus Group AG a été constitué le 12 août 2024 et est inscrit auprès du Registre du commerce du canton de Berne depuis le 14 août 2024 sous le numéro CH-036.3.099.676-9.

L'Emprunteur Kolumbus Immobilien AG a été constitué le 16 février 2012 et est inscrit auprès du Registre du commerce du canton de Berne depuis le 21 février 2012 sous le numéro CH-036.3.053.192-9.

4. But social

A teneur de l'inscription au Registre du commerce du canton de Berne, les Emprunteurs ont les buts sociaux suivants :

A. Kolumbus Group AG :

« Die Gesellschaft bezweckt das Halten von Beteiligung von Unternehmen, welche in der Planung, Projektierung und Ausführung von Bauten aller Art, dem Anbieten und Erbringen von Dienstleistungen rund um den Liegenschaftserwerb und den Liegenschaftsverkauf, einschliesslich Liegenschaftsvermittlung und Immobilienverwaltung tätig sind oder solche Leistungen auch als Generalunternehmung und via Internet anbieten und vertreiben sowie an Unternehmen, welche Handel mit Gütern aller Art betreiben. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen, andere Unternehmen erwerben oder erworbene Unternehmen veräussern, Darlehen aufnehmen und gewähren, Garantien und andere Sicherheiten stellen sowie Immaterialgüterrechte erwerben, verwalten und verwerten und Wertschriften erwerben, verwalten, belasten und veräussern. ».

Traduction libre (non-officielle, seul le texte en allemand fait foi) en français :

« La société a pour objet la détention de participations dans des entreprises actives dans la planification, la conception et la réalisation de constructions de toute nature, l'offre et la fourniture de services liés à l'acquisition et à la vente de biens immobiliers, y compris le courtage immobilier et la gestion immobilière, ou qui proposent et commercialisent également ces services en tant qu'entreprise générale et via Internet, ainsi que dans des entreprises qui font le commerce de biens de toute nature. La société peut créer des succursales et des filiales en Suisse et à l'étranger, prendre des participations dans d'autres entreprises, acquérir ou céder des entreprises, contracter et octroyer des prêts, fournir des garanties et autres sûretés, acquérir, gérer et exploiter des droits immatériels et acquérir, gérer, grever et céder des titres. ».

B. Kolumbus Immobilien AG :

« Die Gesellschaft bezweckt die Planung, Projektierung und Ausführung von Bauten aller Art sowie Anbieten und Erbringung von Dienstleistungen rund um den Liegenschaftserwerb und den Liegenschaftsverkauf, einschliesslich Liegenschaftsvermittlung. Sie kann ihre Leistungen auch als Generalunternehmung und via Internet anbieten und vertreiben, den Handel mit Gütern aller Art betreiben, Grundstücke und Wertschriften erwerben, verwalten, belasten und veräussern sowie als Immobilienverwalterin tätig werden. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen, andere Unternehmen erwerben oder erworbene Unternehmen veräussern, Darlehen aufnehmen und gewähren, Garantien und andere Sicherheiten stellen sowie Immaterialgüterrechte erwerben, verwalten und verwerten. ».

Traduction libre (non-officielle, seul le texte en allemand fait foi) en français :

« La société a pour objet la planification, la conception et la réalisation de constructions de toute nature ainsi que l'offre et la fourniture de prestations de services liées à l'acquisition et à la vente de biens immobiliers, y compris le courtage immobilier. Elle peut également proposer et commercialiser ses prestations en tant qu'entreprise générale et via Internet, exercer le commerce de marchandises de toute nature, acquérir, gérer, grever et vendre des biens immobiliers et des titres, ainsi qu'agir en tant que gérante immobilière. La société peut créer des succursales et des filiales en Suisse et à l'étranger, prendre des participations dans d'autres entreprises, acquérir ou céder des entreprises acquises, contracter et octroyer des prêts, fournir des garanties et autres sûretés, ainsi qu'acquérir, gérer et exploiter des droits de propriété intellectuelle. ».

C. Informations sur l'activité du groupe

Kolumbus Group AG est la société mère d'un groupe actif principalement dans les secteurs de l'immobilier et de la construction. Elle détient Kolumbus Immobilien AG et Mubenpull AG, ainsi que Sportiver Input AG et Fox Invest AG, qui ont toutes deux récemment été radiées du registre du commerce.

Activité principale de Kolumbus Group AG : La société exerce principalement une activité de holding. Elle détient des participations dans des sociétés actives dans les domaines de la promotion immobilière, de la construction (planification, exécution), ainsi que de la gestion et intermédiation immobilières, y compris via des canaux numériques. Aucun nouveau produit ni aucune nouvelle activité n'a été lancé(e) au cours de la période récente.

Activité principale de Kolumbus Immobilien AG : La société exerce principalement une activité dans le secteur immobilier. Elle planifie, conçoit et réalise des constructions de toutes catégories, en assumant souvent le rôle d'entreprise générale. Elle propose également des prestations de courtage immobilier, notamment l'acquisition, la vente et l'intermédiation de biens immobiliers. En parallèle, elle fournit des services de gestion immobilière, comprenant l'administration technique et commerciale de biens pour le compte de tiers. Les autres objets mentionnés dans les statuts, tels que le commerce de marchandises ou l'acquisition de titres, ne constituent pas une activité significative au sens opérationnel. Toutefois, la société peut procéder à des opérations d'acquisition par le biais d'acquisition de participations dans des sociétés détenant de l'immobilier (« *share deals* »). Aucun nouveau produit ni aucune nouvelle activité n'a été lancé(e) au cours de la période récente.

Le groupe n'a pas de rapport de dépendance avec un brevet, une licence, un contrat industriel, commercial ou financier ni avec un nouveau procédé de fabrication.

À la date du présent document, aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative susceptible d'affecter de manière significative la situation financière ou les résultats du groupe n'est pendante ou connue.

Le groupe anticipe la poursuite de ses activités dans les domaines de la promotion immobilière, du courtage et de la gestion immobilière, avec un accent renforcé sur le développement de projets résidentiels dans les zones urbaines suisses. Toutefois, les perspectives d'activité demeurent incertaines, notamment en raison de l'évolution des taux d'intérêt, des conditions d'accès au financement, de la réglementation applicable à la construction et à la propriété foncière, ainsi que de la conjoncture économique générale.

5. Date des statuts

A la date d'émission, les statuts des Emprunteurs sont datés du 13 novembre 2024 pour Kolumbus Immobilien AG et du 11 décembre 2024 pour Kolumbus Group AG.

6. Capital-actions

Le capital-actions de l'Emprunteur, Kolumbus Group AG, est de CHF 102'455.-, divisé en 1'024'550 actions nominatives de CHF 0.10, entièrement libérées.

Le capital-actions de l'Emprunteur, Kolumbus Immobilien AG, est de CHF 100'000.-, divisé en 100 actions nominatives de CHF 1'000.-, entièrement libérées.

A la Date d'émission, les Emprunteurs ne détiennent aucun de ses propres titres de participation, directement ou par entité affiliée, et n'ont pas émis de bon de jouissance. A la Date d'émission, le droit de vote de chaque associé se détermine en fonction de la valeur nominale totale des parts sociales qu'il détient. Chaque associé a droit à une voix au moins. Les parts sociales ne confèrent aucun droit préférentiel. Les titres de participation des Emprunteurs ne sont pas admis sur une plate-forme de négociation ou un système fondé sur la TRD.

7. Autres prêts

A la date d'Emission, les Emprunteurs sont parties à d'autres prêts et financements. Il est prévu que les Emprunteurs concluent d'autres prêts à l'avenir.

8. Procédures devant les tribunaux civils, arbitraux et administratifs

Au jour de la date d'émission et sur la base des informations reçues par l'Émetteur, les Emprunteurs ne sont pas impliqués dans des procédures civiles, y compris poursuites pour dettes et faillite, arbitrales ou administratives susceptibles d'avoir une influence matérielle sur la situation de l'Émetteur. Au jour de la date d'émission et sur la base des informations reçues par l'Émetteur, les Emprunteurs n'ont fait l'objet d'aucune menace de telles procédures.

9. Exercice comptable

Kolumbus Group AG : 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

Kolumbus Immobilien AG : 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10. Renseignements sur les associés et organes

Kolumbus Immobilien AG :

- Petar Rados, membre du conseil d'administration, signature individuelle. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Adrian Uebersax, président du conseil d'administration et gérant, signature individuelle. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Sanjeevan Sathasivam, membre du conseil d'administration, signature individuelle. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Marcel Livio Aellen, membre du conseil d'administration, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Heinz Fuchs, membre du conseil d'administration, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.

Kolumbus Group AG :

- Marcel Livio Aellen, membre du conseil d'administration, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Heinz Fuchs, membre du conseil d'administration, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Adrian Uebersax, président du conseil d'administration et membre de la direction, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Petar Rados, membre de la direction, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Sanjeevan Sathasivam, membre de la direction, signature collective à deux. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.

Fondateur(s) de Kolumbus Group AG :

- Adrian Uebersax. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.
- Petar Rados. Adresse professionnelle : Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp, Berne.

Organe de révision

Les deux Emprunteurs ont nommé CORDIS audit AG (CHE-107.401.754), dont le siège est à Emmen (Mühlematt 1, 6020 Emmenbrücke) en tant qu'organe de révision. CORDIS audit AG est sous la supervision de l'Etat par l'Autorité fédérale de Surveillance en matière de Révision (No ASR 500192). CORDIS audit AG n'est pas placée sous la surveillance d'une autorité étrangère reconnue par le Conseil fédéral conformément à l'art. 8 LSR et à l'annexe 2 OSRev.

Organe de publication

FOSC (*Feuille Officielle Suisse du Commerce / Schweizerisches Handelsamtsblatt*).

11. Comptes

Comptes annuels 2024 de Kolombus Group AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), comptes intermédiaires non révisés de Kolombus Group AG au 31 mars 2025, comptes annuels 2023 de Kolombus Immobilien AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), comptes annuels 2024 de Kolombus Immobilien AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire), et comptes intermédiaires non révisés de Kolombus Immobilien AG au 31 mars 2025 (Annexes B1 à B5).

4.4. Informations relatives à l'Emprunt

Afin de financer le projet de financement, les Emprunteurs souhaitent emprunter un montant de CHF 2'640'000.- dans le cadre d'un contrat de prêt avec l'Émetteur (qui intervient en qualité de « prêteur »).

Ce montant est financé par l'Émetteur au moyen d'un emprunt obligataire émis auprès d'investisseurs tiers, d'un montant total de CHF 2'640'000.-, réparti en 264 obligations d'une valeur nominale de CHF 10'000. – chacune.

Prix : CHF 10'000.-
Volume de l'Emission : CHF 2'640'000.-

Ledit prêt sera financé par l'émission.

Le volume de l'émission est supérieur au montant du prêt accordé par l'Émetteur et s'élève à CHF 2'640'000.- cela afin de couvrir les frais de structuration, d'émission et de transaction (précisés au sous-chapitre « Utilisation du produit net » ci-dessous). Le contrat de prêt avec l'Émetteur contient également des frais de structuration, à la charge des Emprunteurs.

Compte tenu notamment du montant de l'Emprunt et du fait qu'il s'agit d'une activité de *crowdfunding* (levée de fonds auprès du public), tout investisseur potentiel est informé que plusieurs semaines peuvent s'écouler entre le début de la période de souscription et la date à laquelle les obligations sont émises (« Date de Libération »). Or, c'est la Date de Libération qui fait foi pour le calcul du montant des intérêts, et non la date de réception des fonds par l'Émetteur.

Si le montant total de l'Emprunt n'est pas réuni par l'Émetteur dans le délai de souscription, l'Émetteur se réserve le droit, à sa pleine et entière discrétion, d'annuler l'émission (et de restituer les montants versés par les Obligataires) ou de poursuivre l'émission avec un montant moins élevé, tel que communiqué aux Obligataires par email ou autre moyen de communication.

Utilisation du produit net

Le produit net des obligations permettra aux Emprunteurs de financer, la construction d'un immeuble mixte, sis Rüttistrasse 2, 3052 Zollikofen. L'immeuble sera composé de 25 appartements et 1 commerce sur 6 étages hors-sol et 2 étages de parking en sous-sol. Les unités sont toutes destinées à la location. (le « **Projet de financement** »).

A cette fin, un contrat de prêt a été conclu entre l'Émetteur et les Emprunteurs.

5. Conditions de l'Emprunt

Valeur nominale / Unité de vente

L'Emprunt est divisé en obligations de CHF 10'000.- nominal et d'un multiple de ce montant. Le prix d'émission est de 100% de la valeur nominal, soit CHF 10'000.- par obligation.

L'Émetteur se réserve le droit d'augmenter en tout temps le montant de l'Emission, sans l'accord des Obligataires, par l'émission d'autres obligations fongibles avec l'Emprunt en une ou plusieurs tranches.

Matérialisation/conservation

Les obligations sont émises sous forme non titrisée, en tant que droits-valeurs au sens de l'article 973c du Code des obligations suisse.

La conversion des droits-valeurs en un certificat global ou en certificats individuels est exclue. Ni l'Émetteur ni les Obligataires n'ont le droit d'exiger ou d'ordonner la conversion des droits-valeurs en papiers-valeurs ou en un certificat global, ni de requérir la livraison physique de papiers-valeurs ou d'un certificat global.

L'Émetteur détermine le nombre d'obligations détenues par chaque participant.

Les obligations ne sont pas des titres intermédiés au sens de la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiaires (« LTI »), car ils ne sont déposés auprès d'un dépositaire.

Période de souscription

L'Émetteur se réserve le droit de prolonger la période de souscription.

Intérêt

L'Emprunt porte intérêt au taux de 5.25% par année à partir de la Date de Libération. Le décompte des intérêts se fait sur la base d'un calendrier annuel de 365 jours. Le versement des intérêts est effectué au plus tard le 31 janvier de chaque année pour la période allant jusqu'au 31 décembre de l'année précédente, étant précisé que les intérêts seront versés pour la première fois le 31 janvier 2026.

Durée et remboursement

L'Émetteur s'engage à rembourser l'Emprunt sans dénonciation préalable au plus tard 24 mois après la Date de Libération, sous réserve d'un remboursement anticipé ou d'une prolongation de la durée de l'Emission. Le paiement doit intervenir dans les 15 jours ouvrables suivant cette date.

L'Émetteur peut rembourser l'Emprunt de manière anticipée selon les modalités suivantes :

- A partir du 1^{er} mois et jusqu'à la fin du 12^{ème} mois après la Date de Libération, l'Émetteur est en droit de procéder à un remboursement anticipé à condition de verser la totalité de l'Emprunt et le paiement des intérêts dus pour une période de 12 mois complets, ainsi qu'une indemnité unique s'élevant à 0.25% par année du montant de l'Emprunt calculée au *pro rata temporis* au jour du remboursement effectif
- A partir du 13^{ème} mois et jusqu'à la fin du 23^{ème} mois après la Date de Libération, l'Émetteur est en droit de procéder à un remboursement anticipé à condition de verser la totalité de l'Emprunt et le paiement des intérêts dus au *pro rata temporis* au jour du remboursement effectif, ainsi qu'une indemnité unique s'élevant à 0.25% par année du montant de l'Emprunt calculée au *pro rata temporis* au jour du remboursement effectif

En cas de remboursement dans le délai prévu, i.e. la fin du 24^{ème} mois après la Date de Libération, aucune indemnité n'est due.

L'Émetteur peut prolonger la durée de l'Emprunt selon les modalités suivantes :

- A partir du 25^{ème} mois et jusqu'à la fin du 33^{ème} mois après la Date de Libération, l'Émetteur est en droit de procéder à un remboursement prolongé, à condition de verser la totalité de l'Emprunt et le paiement des intérêts calculés au *pro rata temporis* au jour du remboursement effectif, ainsi qu'une indemnité unique s'élevant à 0.50% par année du montant de l'Emprunt calculée soit au *pro rata temporis* au jour du remboursement effectif soit, si le remboursement a lieu ultérieurement, calculée au plus tard à la fin du 33^{ème} mois après la Date de Libération (même si le remboursement a lieu ultérieurement).

Par soucis de clarté, les intérêts et pénalités sont résumés dans les scénarios de remboursement (Annexe C).

Intérêts moratoires / frais de rappel

Lorsque les intérêts ne sont pas payés aux échéances, l'Émetteur est tenu de verser un intérêt moratoire, fixé à 5.00% l'an, dû à compter de l'échéance sur l'intérêt non acquitté.

Période de souscription

Au jour de la rédaction du Prospectus, la période de souscription est agendée du 15.07.2025 au 25.07.2025 La période de souscription peut être prolongée par l'Émetteur et sera communiquée par email ou sur le site internet de FOXSTONE SA.

Garanties

Le prêt accordé par l'Émetteur aux Emprunteurs est garanti auprès de l'Émetteur principalement par une sûreté réelle (i.e. liée aux biens immobiliers). L'Émetteur recevra, en garantie de son prêt aux Emprunteurs, une cédule hypothécaire mentionnée ci-après. La cédule hypothécaire n'est pas transférée aux Obligataires.

Service de l'Emprunt / Paiements / Prescription

L'Émetteur s'engage, à l'échéance, à verser sans frais le montant dû pour les Obligations remboursables en faveur des Obligataires.

Si l'échéance n'est pas un jour ouvrable bancaire, la somme en question est payée à la date de valeur le jour ouvrable bancaire suivant.

Dans les présentes conditions de l'Emprunt, le terme « **jour ouvrable bancaire** » est un jour où les guichets bancaires sont ouverts à Genève toute la journée et où des paiements et des opérations de change sont en principe effectués.

Les intérêts sur les Obligations cessent de courir à la date d'échéance. Les créances d'intérêts se prescrivent par cinq ans et les Obligations dix ans à compter des dates d'échéance respectives.

Clause Pari Passu

Les Obligations en vertu du Prospectus constituent des obligations directes, non garanties, inconditionnelles et non subordonnées de l'Émetteur et ont un rang égal (*pari passu*) à toutes les autres obligations directes, non garanties et non subordonnées existantes et futures de l'Émetteur. Les éventuelles garanties réelles (cédules hypothécaires) sont réservées.

Statut fiscal

Tous les paiements en vertu de l'Emprunt sont effectués déduction faite des impôts et déductions applicables, y compris l'impôt anticipé sur les paiements d'intérêts actuellement de 35%.

Autres prêts et sûretés

L'Émetteur reste libre de contracter d'autres prêts et de procéder à d'autres émissions.

Demeure et cas d'exigibilité anticipée

Tout Obligataire a le droit, mais non l'obligation, d'exiger le remboursement immédiat des Obligations à leur valeur nominale, majoré des intérêts courus, si l'un des cas suivants devait se produire (chacun de ces cas étant un « **cas d'exigibilité anticipée** ») :

- a) Défaut de paiement : l'Émetteur est en défaut pour le paiement des intérêts s'il n'a pas remédié à ce défaut dans un délai de 60 jours à compter de l'échéance ;

- b) Insolvabilité de l'Émetteur : procédure de faillite ou de sursis concordataire à l'encontre de l'Émetteur ;
- c) Violation d'une obligation : si l'Émetteur ne respecte pas l'une de ses obligations ou les modalités en vertu du Prospectus.

Cession

En cas de cession d'une ou plusieurs Obligations, le cédant s'engage à en informer l'Émetteur préalablement par écrit (email) et à lui fournir les coordonnées complètes de l'acquéreur. Une cession n'est valable qu'après l'approbation écrite (email) de l'Émetteur.

Représentant des créanciers et de l'Émetteur

Les Obligataires et l'Émetteur, en tant que créanciers des Emprunteurs, désignent ensemble FOXSTONE SA, comme représentant de la communauté des créanciers et de l'Émetteur (le « **Représentant** »). Ainsi les créanciers ne peuvent faire valoir individuellement leurs droits, en tant que le Représentant a le pouvoir de les exercer.

Le Représentant est tenu de sauvegarder avec la plus grande diligence et en toute impartialité les droits tant des Obligataires que de l'Émetteur.

Les pouvoirs du Représentant sont ceux conférés par la loi (art. 1158 du Code des obligations suisse) en sus desquels : (i) le droit exclusif d'agir en exécution contre les Emprunteurs afin d'obtenir le remboursement des obligations ou le paiement des intérêts, (ii) le droit de dénoncer l'Emprunt, (iii) le droit d'obtenir des Emprunteurs des informations sur la conduite des affaires et sur ses résultats pendant la durée de l'Emprunt et ce même lorsque les Emprunteurs ne sont pas en retard dans l'exécution de leurs obligations, (iv) le droit de modifier les conditions de l'Emprunt lorsque, selon son appréciation, lesdites modifications sont d'ordre formel ou technique et de portée mineure, sont destinées à corriger des erreurs manifestes ou ne sont matériellement pas préjudiciables aux intérêts des Obligataires et/ou de l'Émetteur.

Les Obligataires ne peuvent révoquer individuellement le Représentant ni modifier ses pouvoirs.

Les pouvoirs du Représentant s'éteignent soit par renonciation unilatérale de ce dernier, soit par accord entre les Obligataires et l'Émetteur.

Cotation

L'Emprunt n'est pas coté en bourse.

Communications

Toutes les communications concernant l'Émetteur et les modalités de l'Emprunt seront publiées par l'Émetteur dans la FOSC (*Feuille Officielle Suisse du Commerce / Schweizerisches Handelsamtsblatt*) et/ou par email et/ou sur le site de FOXSTONE SA (www.foxstone.ch).

Modification des conditions de l'Emprunt

Les conditions de l'Emprunt peuvent être modifiées en tout temps, à condition que ces modifications soient de nature purement formelle, mineure ou technique ou qu'elles soient effectuées afin de corriger une erreur manifeste. Une telle modification des conditions de l'Emprunt est valable pour tous les Obligataires.

La publication d'une telle modification est faite selon la section communication ci-dessus des présentes conditions de l'Emprunt.

Modifications importantes intervenues depuis la clôture des derniers comptes annuels

Depuis la clôture du dernier exercice ou depuis la date de référence des comptes intermédiaires, l'Émetteur confirme qu'il n'y a pas eu de modifications importantes de sa fortune, de sa situation financière ou de ses résultats, à l'exception des deux émissions obligataires mentionnées dans le présent Prospectus, qui ont été libérées après la date de clôture des comptes intermédiaires.

Droit applicable/for

La forme, le contenu et l'interprétation des présentes conditions de l'Emprunt sont soumis au droit matériel suisse.

Tous les litiges entre les Obligataires d'une part et l'Émetteur d'autre part qui pourraient résulter du présent Emprunt relèvent de la compétence des tribunaux ordinaires du canton de Genève, avec possibilité de recours au Tribunal fédéral suisse, à Lausanne, dont la décision est définitive.

6. Informations sur les garanties

L'Émetteur bénéficie d'une garantie réelle, décrite ci-dessous, constituée à titre de sûreté du prêt conclu entre l'Émetteur et les Emprunteurs.

Cédule(s) hypothécaire(s)

Les Emprunteurs transfèrent à l'Émetteur, à titre de garantie en faveur de l'Émetteur, en garantie du prêt octroyé par l'Émetteur aux Emprunteurs :

- Une cédule hypothécaire au sens de l'art. 842 CC d'une valeur nominale totale de CHF 3'150'000.- grevant l'immeuble Rüttistrasse 2, 3052 Zollikofen.

Cette/ces cédule(s) est/sont de rang postérieur aux cédules en faveur des établissements de financement. **Le montant de cette/ces cédule(s) hypothécaire(s) est susceptible de varier en fonction du montant de l'Emprunt effectivement émis et/ou du prêt octroyé par l'Émetteur aux Emprunteurs.**

Les cédules hypothécaires peuvent être réduites en cours d'émission obligatoire et compensées par des titres assimilables à des liquidités (exemple : réduction de CHF 2'000'000 cédules hypothécaires contre CHF 2'000'000 bloqués sur un compte notarial et payable à première demande).

Communication

Toutes les communications relatives aux donneurs de garanties seront transmises par courriel aux Obligataires (aux adresses email communiquées par les Obligataires lors de la souscription).

Droit applicable/for

La forme, le contenu et l'interprétation des garanties fournies sont soumis au droit matériel suisse. Tous les litiges entre les Obligataires, d'une part, et l'Émetteur, d'autre part, qui pourraient résulter du présent Emprunt relèvent de la compétence des tribunaux ordinaires du canton de Genève, avec possibilité de recours au Tribunal fédéral suisse, à Lausanne, dont la décision est définitive.

7. Déclarations

L'Émetteur déclare ne pas avoir connu de modifications importantes de sa fortune, situation financière et des résultats depuis la clôture du dernier exercice.

8. Responsabilité pour le Prospectus

L'Émetteur est responsable du contenu du Prospectus et certifie par la présente que les indications du Prospectus sont conformes à la réalité et qu'aucun fait important n'a été omis.

9. Droit applicable et for

La forme, le contenu et l'interprétation du Prospectus relèvent du droit suisse.

En cas de différends entre les Obligataires et l'Émetteur en vertu du Prospectus concernant l'Emprunt, les tribunaux du canton de Genève sont compétents. Le paiement fait à un Obligataire reconnu comme créancier par un jugement exécutoire d'un tribunal suisse a effet libératoire pour l'Émetteur.

ANNEXES A

- A1 Comptes annuels 2023 de ETZEL SOLUTIONS Sàrl, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire).**

- A2 Comptes annuels 2024 de ETZEL SOLUTIONS Sàrl, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire).**

- A3 Comptes intermédiaires non révisés au 30 juin 2025**

ANNEXES B

B1 Comptes annuels 2024 de Kolumbus Group AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire)

Aucun compte pour l'exercice 2023 n'est disponible, la société ayant été inscrite au registre du commerce le 14 août 2024.

B2 Comptes intermédiaires non révisés au 31 mars 2025

B3 Comptes annuels 2023 de Kolumbus Immobilien AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire)

B4 Comptes annuels 2024 de Kolumbus Immobilien AG, révisés par l'organe de révision (contrôle ordinaire)

B5 Comptes intermédiaires non révisés au 31 mars 2025

ANNEXE C

Scénario de remboursement à titre exemplatif

Période	0 – avant la fin du 12^{ème} mois	Entre le 13^{ème} mois et avant la fin du 24^{ème} mois	A la fin du 24^{ème} mois	Entre le 25^{ème} mois et avant la fin du 33^{ème} mois
Intérêts	5.25% (calculés au <i>pro rata temporis</i> au jour du remboursement effectif mais au minimum sur une période de 12 mois, i.e. comme si l’Emprunt avait duré 12 mois)	5.25% (calculés au <i>pro rata temporis</i> au jour du remboursement effectif)	5.25% (calculés au <i>pro rata temporis</i> au jour du remboursement effectif)	5.25% (calculés au <i>pro rata temporis</i> au jour du remboursement effectif)
Indemnités	+0.25% (en plus du taux d’intérêts initial)	+0.25% (en plus du taux d’intérêts initial)	n/a	+0.50% (en plus du taux d’intérêts initial)
Rendement total annualisé	Min. 5.50% (Selon jour du remboursement)	Min. 5.50% (Selon jour du remboursement)	Min. 5.25% (Selon jour du remboursement)	5.75% (Selon jour du remboursement)

ETZEL SOLUTIONS Sàrl
Genève

Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée des Associés
relatif aux comptes annuels
arrêtés au 31 décembre 2023.

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée des Associés de ETZEL SOLUTIONS Sàrl, Genève

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de ETZEL SOLUTIONS Sàrl (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres Informations

La responsabilité des autres informations incombe aux Gérants. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité des Gérants relatives aux comptes annuels

Les Gérants sont responsables de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Ils sont en outre responsables des contrôles internes qu'ils jugent nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, les Gérants sont responsables d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Ils ont en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si les Gérants ont l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions des Gérants.

Nous vous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Nous attirons en outre l'attention sur le fait que l'Assemblée ordinaire des Associés devrait être tenue dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice annuel, comme mentionné à l'art. 805 al. 2 du Code Suisse des Obligations.

Genève, le 16 juillet 2024

Forvis Mazars SA

Michael Ackermann
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Valentin Bovey
Expert-réviseur agréé

Annexe :

- Comptes annuels (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe)

ETZEL SOLUTIONS SàRL, GENEVE

BILAN

31.12.2023

CHF

ACTIF

ACTIF CIRCULANT

Trésorerie

18 877,70

Total ACTIF CIRCULANT

18 877,70

Total ACTIF

18 877,70

DETTES À COURT TERME

Passifs de régularisation

5 000,00

Total DETTES À COURT TERME

5 000,00

Capitaux propres

Capital social

20 000,00

Perte de l'exercice

-6 122,30

Total Capitaux propres

13 877,70

Total PASSIF

18 877,70

ETZEL SOLUTIONS SaRL, GENEVE

COMPTE DE RESULTAT

26.05.2023 - 31.12.2023

CHF

Produits nets des ventes de biens et de prestations de services	0
Total Produits nets des ventes de biens et de prestations de services	0
Coût des ventes	0
Total Coût des ventes	0
Marge brute	0
Charges exploitation et hors exploitation	0
Autres charges d'exploitation	
Charges d'administration	5 300,00
Frais bancaires	822,30
Total Autres charges d'exploitation	6 122,30
Résultat financier	0
Total Résultat financier	0
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	0
Total Résultat exceptionnel, unique ou hors période	0
Impôts directs	0
Total Impôts directs	0
Total Charges exploitation et hors exploitation	6 122,30
Perte de l'exercice	-6 122,30

ETZEL SOLUTIONS SaRL, GENEVE

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

26.05.2023 - 31.12.2023

CHF

Activités d'exploitation

Perte de l'exercice -6 122,30

Ajustements pour rapprocher revenus nets et
trésorerie nette issue des op. :

Passifs de régularisation 5 000,00

Trésorerie nette issue des Activités d'exploitation -1 122,30

Activités de financement

Immobilisations financières - Prêts octroyés 0

Dettes à long terme - Emprunts obligataires 0

Capital initial 20 000,00

Variations des capitaux propres 20 000,00

Trésorerie nette issue des Activités de financement 20 000,00

+Augmentation/-Diminution de la trésorerie nette
sur la période 18 877,70

Trésorerie au début de la période 0

Trésorerie à la fin de la période 18 877,70

Annexe aux comptes annuels

1. Informations sur les principes mis en application dans les comptes annuels

Principes de base - Les comptes annuels sont établis conformément aux directives de la loi suisse, particulièrement l'article sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes du Code des Obligations (Art. 957 à 962).

Les revenus et les dépenses sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus.

2. Indications, ventilations et explications pour certains postes du bilan

Etzel Solutions Sàrl n'a émis aucun emprunt obligataire et n'a octroyé aucun prêt en 2023.

a) Immobilisations financières

	31.12.2023	
Prêt	CHF	0.00
Total	CHF	0.00

b) Dettes

	31.12.2023	
Emprunt obligataire	CHF	0.00
Total	CHF	0.00

3. Nombre de collaborateurs

	2023
Nombre d'emplois à temps plein en moyenne annuelle	-

4. Événements importants survenus après la date du bilan

Après la date d'établissement du bilan et jusqu'à l'adoption des comptes annuels par le conseil d'administration, aucun événement important, qui aurait pu altérer la validité des comptes annuels 2023 ou qui aurait dû être publié à ce point, ne s'est produit.

5. Autres indications

Les autres indications selon l'article 959 c CO ne sont pas applicables.

ETZEL SOLUTIONS Sàrl
Genève

Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée des Associés
relatif aux comptes annuels
arrêtés au 31 décembre 2024

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée des Associés de ETZEL SOLUTIONS Sàrl, Genève

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de ETZEL SOLUTIONS Sàrl (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres Informations

La responsabilité des autres informations incombe aux Gérants. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité des Gérants relatives aux comptes annuels

Les Gérants sont responsables de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Ils sont en outre responsables des contrôles internes qu'ils jugent nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, les Gérants sont responsables d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Ils ont en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si les Gérants ont l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions des Gérants.

Nous vous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 5 mai 2025

Forvis Mazars SA

Michael Ackermann
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Valentin Bovey
Expert-réviseur agréé

Annexe :

- Comptes annuels (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe)

Bilan au 31.12.2024 - ETZEL SOLUTIONS Sarl

Actifs			Passif		
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
Actifs Circulants			Dettes à court terme		
Liquidités			Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		
10201 Raiffeisen Genève Lac	11'779.45	18'877.70	20010 Fournisseurs - Achats de prestations de services	-	-
Liquidités, Total	11'779.45	18'877.70	20011 Fournisseurs Interco - Achats de prestations de services	-	-
Créances résultant de la vente de prestations			20301 Acomptes de sponsors	-	-
11001 Clients - Ventes de prestations de services	-	-	20501 Dettes résultant de prestations de services envers des sociétés du groupe	-	-
11002 Clients Interco - Ventes de prestations de services	-	-	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services, Total	-	-
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services, Total	-	-	Autres dettes à court terme		
Autres créances à court terme			Autres dettes à court terme Envers des institutions publiques		
11400 Acompte sur immeuble	-	-	22000 TVA à payer		
Autres créances Envers des institutions publiques			22001 Décompte TVA		
11700 Impôt préalable: TVA s/matériel, marchandises, prestations et énergie	-	-	22061 Impôt anticipé dû		
11701 Impôt préalable: TVA s/investissements et autres charges d'exploitation	-	-	22080 Impôts ICC et IFD à payer	-	-
11761 impôt anticipé	-	-	Autres dettes à court terme Envers des sociétés proches		
Autres créances Envers des sociétés proches			22101 C/C Foxtone SA		
11801 C/C Foxtone SA	-	-	Dividendes		
Autres créances Envers des sociétés du groupe			22612 Dividendes		
11902 C/C FRES	-	-	Autres dettes à court terme, Total	-	-
11903 C/C Foxtone solutions Sarl SA	-	-	Passifs de régularisation		
Autres créances à court terme, Total	-	-	23001 Intérêts courus sur dépôts des investisseurs 1	-	-
Actifs de régularisation			23002 Intérêts courus sur dépôts des investisseurs 2	-	5'000.00
13010 Charges payées d'avance	-	-	23003 Charges à payer	-	-
13050 Produits à recevoir	-	-	23011 Produits encaissés d'avance	-	-
13060 Intérêts à recevoir sur prêt au sponsor 1	-	-	Passifs de régularisation, Total	-	5'000.00
13061 Intérêts à recevoir sur prêt au sponsor 2	-	-	Dettes à court terme, total	-	5'000.00
13062 Intérêts à recevoir sur prêt à FRES	-	-	Dettes à long terme		
Actifs de régularisation, Total	-	-	Dettes à long terme rémunérées		
Actifs circulants, Total	-	-	Emprunts obligataires		
Actifs immobilisés			24301 Emprunts obligataires - dépôt des investisseurs 1	-	-
Immobilisations financières			24302 Emprunts obligataires - dépôt des investisseurs 2	-	-
14401 Prêt au sponsor 1	-	-	Emprunts obligataires, Total	-	-
14402 Prêt au sponsor 2	-	-	Dettes à long terme rémunérée, Total	-	-
14403 Prêt à FRES	-	-	Provisions à long terme et provisions légales		
Immobilisations financières, Total	-	-	26601 Provisions	-	-
Actifs immobilisés, Total	-	-	Provisions à long terme et provisions légales, total	-	-
			Dettes à long terme, total	-	-
			Fonds propres:		
			Capital social		
			28000 Capital-actions/capital-social	20'000.00	20'000.00
			Réserves légales		
			29001 Réserves légales issues du capital	-	-
			29501 Réserves légales issues du bénéfice	-	-
			Capital et Réserves légales, Total	20'000.00	20'000.00
			Réserves libres		
			29600 Réserves facultatives issues du bénéfice	-	-
			29700 Résultat reporté	6'122.30	-
			Résultat non affecté		
			29790 Résultat de l'exercice en cours	2'098.25	6'122.30
			Fonds propres, Total	11'779.45	13'877.70
Actifs, Total	11'779.45	18'877.70	Passif, Total	11'779.45	18'877.70

Compte de résultat au 31.12.2024 - ETZEL SOLUTIONS Sarl

	31/12/2024	31/12/2023
Produits nets des ventes de biens et de prestations de services		
34000 Honoraires de structuration de prêts	-	-
Produits nets des ventes de biens et de prestations de services, Total		
Résultat financier liés au deal 1		
Produits financiers liés aux deals		
69510 Intérêts sur prêts au sponsor	-	-
69520 Pénalités sur prêts au sponsor	-	-
Produits financiers liés aux deals, total	-	-
Charges financières liées aux deals		
69610 Intérêts sur emprunts obligataires	-	-
69620 Pénalités sur dépôts des investisseurs	-	-
Charges financières liées aux deals, total	-	-
Résultat financier liés au deal 1, Total	-	-
Résultat financier liés aux deals, total	-	-
Coût des ventes		
44000 Honoraires marketing	-	-
Coût des ventes, total	-	-
Résultat brut	-	-
Autres charges d'exploitation		
Droits, taxes, autorisations		
63000 Droits, taxes, autorisations	-	-
Charges d'administration		
65010 Cotisations	- 300.00	- 300.00
65020 Honoraires juridiques	- 743.15	-
65030 Honoraires fiduciaire		
65040 Honoraires de révision	100.90	5'000.00
Frais bancaires		
67410 Taxes bancaires et services bancaires	- 1'156.00	- 822.30
Autres charges d'exploitation, Total	- 2'098.25	- 6'122.30
Résultat d'exploitation avant intérêts (EBIT)	- 2'098.25	- 6'122.30
Autres résultat financier		
69710 intérêts sur autres prêts	-	-
69720 intérêts sur autres emprunts	-	-
69730 intérêts bancaires	-	-
69740 Frais divers (rappels / sommations)	-	-
69750 Ecart de règlement	-	-
Autres résultat financier, total	-	-
Résultat de l'exercice avant impôts et résultats exceptionnel		
Résultats extraordinaires, exceptionnels et hors exploitation		
87000 Charges extraordinaires, exceptionnelles ou hors période	-	-
87010 Produits extraordinaires, exceptionnels ou hors période	-	-
87110 variation des provisions	-	-
Résultats extraordinaires, exceptionnels et hors exploitation, total	-	-
Résultat de l'exercice avant impôts	- 2'098.25	- 6'122.30
Impôts directs		
89000 Impôts de l'exercice précédent		
89001 Impôts sur le bénéfice	-	-
89010 Impôts sur le capital	-	-
Impôts directs, total	-	-
Résultat de l'exercice	- 2'098.25	- 6'122.30

Tableau des flux de trésorerie 31.12.2024 - ETZEL SOLUTIONS Sarl

2024

Activités d'exploitation	
Revenus nets	-2'098.25
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	
Comptes d'attente	
Intérêts courus sur prêt octroyés	
Intérêts courus sur emprunts obligataires	
Actifs de régularisation	
Passifs de régularisation	-5'000.00
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	
Autres créances à court terme	
Autres dettes à court terme	
Provisions à long terme et provisions légales	
Trésorerie nette issue des Activités d'exploitation	-7'098.25
<hr/>	
Activités d'investissement	
Amortissement cumulé	
Trésorerie nette issue des Activités d'investissement	
<hr/>	
Activités de financement	
Immobilisations financières - Prêts octroyés	
Dettes à long terme - Emprunts obligataires	
Capitaux propres	
Capital	
Réserves	
Report à nouveau	
Variations des capitaux propres	
Trésorerie nette issue des Activités de financement	
<hr/>	
+Augmentation/-Diminution de la trésorerie nette sur la période	-7'098.25
Trésorerie au début de la période	18'877.70
Trésorerie à la fin de la période	11'779.45

Annexe aux comptes annuels

1. Informations sur les principes mis en application dans les comptes annuels

Principes de base - Les comptes annuels sont établis conformément aux directives de la loi suisse, particulièrement l'article sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes du Code des Obligations (Art. 957 à 962). Les revenus et les dépenses sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus.

2. Indications, ventilations et explications pour certains postes du bilan

Etzel Solutions Sàrl n'a émis aucun emprunt obligataire et n'a octroyé aucun prêt en 2023.

a) Immobilisations financières

	31.12.2024	31.12.2023
Prêt	-	-
Total	-	-

b) Dettes

	31.12.2024	31.12.2023
Emprunt obligataire	-	-
Total	-	-

3. Nombre de collaborateurs

	2024	2023
Nombre d'emplois à temps plein en moyenne annuelle	-	-

4. Événements importants survenus après la date du bilan

Après la date d'établissement du bilan et jusqu'à l'adoption des comptes annuels par le conseil d'administration, aucun événement important, qui aurait pu altérer la validité des comptes annuels 2023 ou qui aurait dû être publié à ce point, ne s'est produit.

5. Autres indications

Les autres indications selon l'article 959 c CO ne sont pas applicables.

6. Emploi du bénéfice

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Report à nouveau	- 6 122.30	0.00
Résultat de l'exercice	- 2 098.25	- 6 122.30
Résultat disponible (à disposition de l'assemblée générale)	- 8 220.55	- 6 122.30
Affectation aux réserves légales issues du bénéfice	0.00	0.00
Dividende	0.00	0.00
Report à nouveau	- 8 220.55	- 6 122.30

Bilan SPV

Période: 30.06.25
Etzel Solutions Sàrl

10.07.25
Page 1 / 2
CHARLOTTE

Date début exercice: 01.01.25
Tous les montants sont en CHF.

Description	Solde Période N	Solde fin d'année N-1
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Trésorerie	3 300 936,70	-7 098,25
Intérêts courus sur prêt octroyés	21 604,20	
Total ACTIF CIRCULANT	3 322 540,90	-7 098,25
ACTIF IMMOBILISÉ		
Prêt octroyés à des tiers	5 200 000,00	
Total ACTIF IMMOBILISÉ	5 200 000,00	
Total ACTIF	8 522 540,90	-7 098,25
PASSIF		
DETTES À COURT TERME		
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestation	2 226,85	
Passifs de régularisation	18 417,96	-5 000,00
Total DETTES À COURT TERME	20 644,81	-5 000,00
DETTES À LONG TERME		
Dettes à long terme	7 990 000,00	
Autres dettes à long terme avec des sociétés proch	500 000,00	
Total DETTES À LONG TERME	8 490 000,00	
Capitaux propres		
Capital social	20 000,00	

Bilan SPV

Période: 30.06.25
Etzel Solutions Sàrl

10.07.25
Page 2 / 2
CHARLOTTE

Date début exercice: 01.01.25
Tous les montants sont en CHF.

Description	Solde Période N	Solde fin d'année N-1
Report à nouveau	-8 220,55	-6 122,30
Résultat	116,64	-2 098,25
Total Capitaux propres	11 896,09	-8 220,55
TOTAL PASSIF	8 522 540,90	-13 220,55

Compte de résultat

Période: 01.01.25..30.06.25
Etzel Solutions Sàrl

10.07.25
Page 1 / 2
CHARLOTTE

Date début exercice: 01.01.25
Tous les montants sont en CHF.

Description	Solde Période N	Solde fin d'année N-1
Produits nets des ventes de biens et de prestation		
Produits financiers liés aux deals	21 604,20	
Total Produits nets des ventes de biens et de pres	21 604,20	
Coût des ventes		
Honoraires et commissions	-10 650,84	
Total Coût des ventes	-10 650,84	
Marge brute	10 953,36	
Charges exploitation		
Autres charges d'exploitation		
Charges d'administration	-2 226,85	-942,25
Frais bancaires	-842,75	-1 156,00
Total Autres charges d'exploitation	-3 069,60	-2 098,25
Résultat opérationnel	7 883,76	-2 098,25
Autres résultats		
Résultat financier		
Autres charges financières	-7 767,12	

Compte de résultat

Période: 01.01.25..30.06.25
Etzel Solutions Sàrl

10.07.25
Page 2 / 2
CHARLOTTE

Date début exercice: 01.01.25
Tous les montants sont en CHF.

Description	Solde Période N	Solde fin d'année N-1
Total Résultat financier	-7 767,12	
Résultat exceptionnel, unique ou hors période		
Total Résultat exceptionnel, unique ou hors péri		
Total autres résultats	-7 767,12	
Résultat avant impôt	116,64	-2 098,25
Impôts directs		
Total Impôts directs		
Résultat net	116,64	-2 098,25

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

an die Generalversammlung der

Kolumbus Group AG, Belp

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kolumbus Group AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die 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 Garantie 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 Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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 Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Emmenbrücke, 20. Mai 2025

CORDIS audit AG

Gregor Metz
Leitender Revisor
zugelassener Revisionsexperte

Urs Peyer
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:
Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

AKTIVEN

Betrag in CHF	31.12.2024	
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	4'974.05	
Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Tochtergesellschaft	1'238'753.00	
UMLAUFVERMÖGEN	1'243'727.05	92%
Beteiligungen	111'000.00	
ANLAGEVERMÖGEN	111'000.00	8%
AKTIVEN	1'354'727.05	100%

PASSIVEN

Betrag in CHF	31.12.2024	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'953.10	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	50'213.70	
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'270.00	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	68'436.80	5%
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	-	0%
Aktienkapital	102'455.00	
Gesetzliche Kapitalreserve	1'102'295.00	
Jahresergebnis	81'540.25	
EIGENKAPITAL	1'286'290.25	95%
PASSIVEN	1'354'727.05	100%

ERFOLGSRECHNUNG

	14.08.2024 - 31.12.2024	
Erträge aus Beteiligungen	111'000.00	
Sonstiger Finanzertrag	1'600.00	
BETRIEBSERTRAG	112'600.00	100%
Finanzaufwand	-489.65	
Personalaufwand	-8'000.00	
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-722.00	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-21'578.10	
EBITDA	81'810.25	73%
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-	
ERGEBNIS VOR STEUERN	81'810.25	73%
Direkte Steuern	-270.00	
JAHRESERGEBNIS	81'540.25	72%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Firma, Rechtsform und Sitz

Kolumbus Group AG
Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp
CHE-263.601.353

1. ANGABEN ÜBER DIE ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Gesellschaft wurde am 14.08.2024 gegründet und im Handelsregister eingetragen. Entsprechend weist die Bilanz und Erfolgsrechnung keine Vorjahreswerte aus.

Die Dividenden werden als Aktive Rechnungsabgrenzungen erfasst. Dieses Vorgehen ist zulässig, weil die Tochtergesellschaften ihre Bücher auf denselben Bilanzstichtag hin abschliessen und die Generalversammlungen über die genannten Dividenden bereits Beschluss gefasst hat.

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Beteiligungen	
Beteiligung Kolumbus Immobilien AG	111'000.00

3. GESAMTBETRAG DER AUFGELOSTEN STILLEN RESERVEN

Nettoauflösung von Stillen Reserven	-
-------------------------------------	---

4. WEITERE VOM GESETZ VERLANGTE ANGABEN

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	<10
--	---------------

Direkte oder indirekte wesentliche Beteiligungen	Anteil K / S
Kolumbus Immobilien AG, Belp (Kapital: CHF 100'000)	100% / 100%
Mubenpull AG, Solothurn (Kapital: 500'000)	
Tochtergesellschaft der Kolumbus Immobilien AG	100% / 100%
Fox Invest AG, Zuchwil (Kapital: 100'000)	
Tochtergesellschaft der Kolumbus Immobilien AG	100% / 100%
Sportiver Input AG, Steffiburg (Kapital: 800'000)	
Tochtergesellschaft der Fox Invest AG	100% / 100%

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine
--	--------------

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF	31.12.2024
Gewinnvortrag	-
Jahresgewinn	81'540.25
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	81'540.25

ANTRAG DES VR

Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-20'000.00
Ausschüttung einer Dividende	-
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	61'540.25

Bilanz per 31.3.2025

Währung CHF
Kolumbus Group AG

Nummer	Bezeichnung	Saldo
AKTIVEN		
10	UMLAUFVERMÖGEN	
100	Flüssige Mittel	
1020	AEK Bank, Geschäftskonto	1'563.80
1021	BEKB Bank, Kontokorrent	4'728.00
100	Total Flüssige Mittel	6'291.80
114	Übrige kurzfristige Forderungen	
1140	Kolumbus Immobilien AG, KK	1'229'878.00
114	Total Übrige kurzfristige Forderungen	1'229'878.00
10	TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'236'169.80
14	ANLAGEVERMÖGEN	
148	Beteiligungen	
1480	Beteiligung Kolumbus Immobilien AG	111'000.00
148	Total Beteiligungen	111'000.00
14	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	111'000.00
TOTAL AKTIVEN		1'347'169.80

Bilanz per 31.3.2025

Währung CHF
Kolumbus Group AG

Nummer	Bezeichnung	Saldo
PASSIVEN		
20	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	
210	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	
1141	UR Beteiligungen AG, KK	-50'213.70
210	Total Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-50'213.70
20	TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	-50'213.70
28	EIGENKAPITAL	
280	Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital, ggfs. gesondert nach Beteiligungskategorien	
2800	Aktienkapital	-102'455.00
280	Total Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital, ggfs. gesondert nach Beteiligungskategorien	-102'455.00
290	Reserven	
2900	Gesetzliche Kapitalreserve (KER)	-1'102'295.00
2950	Gesetzliche Gewinnreserve	-20'000.00
2970	Gewinnvortrag oder Verlustvortrag	-61'540.25
290	Total Reserven	-1'183'835.25
28	TOTAL EIGENKAPITAL	-1'286'290.25
	Passiven vor Reingewinn	-1'336'503.95
	Reingewinn	-10'665.85
	TOTAL PASSIVEN	-1'347'169.80

Erfolgsrechnung 1.1.2025 - 31.3.2025

Währung CHF
Kolumbus Group AG

Nummer	Bezeichnung	Saldo
Erfolgsrechnung		
5	Personalaufwand	
50	Lohnaufwand	
500	Lohnaufwand	
5010	VR-Honorar	3'000.00
500	Total Lohnaufwand	3'000.00
50	Total Lohnaufwand	3'000.00
58	Übriger Personalaufwand	
583	Spesenentschädigung pauschal	
5830	Spesenentschädigung pauschal	1'000.00
583	Total Spesenentschädigung pauschal	1'000.00
58	Total Übriger Personalaufwand	1'000.00
5	Total Personalaufwand	4'000.00
5.9	BRUTTOERGEBNIS 2	4'000.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis	
63	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	
636	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	
6360	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-50.00
636	Total Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-50.00
63	Total Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-50.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	
650	Verwaltungsaufwand	
6530	Buchführung, Aufwand Revisionsstelle	1'000.00
6550	Gründungs-, Kapitalerhöhungs- und Organisationsaufwand	5'445.85
650	Total Verwaltungsaufwand	6'445.85
65	Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	6'445.85
67.1	BETRIEBSERGEBNIS 1 (EBITDA)	10'395.85
68.1	BETRIEBSERGEBNIS 2 (EBIT)	10'395.85
6	Total Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis	6'395.85
6.9	BETRIEBSERGEBNIS 3 (EBT)	10'395.85
7.9	BETRIEBSERGEBNIS 4 (EBT)	10'395.85
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	
85.1	UNTERNEHMENSERFOLG VOR STEUERN	10'395.85
89	Direkte Steuern	
8900	Steuern	270.00
89	Total Direkte Steuern	270.00

Erfolgsrechnung 1.1.2025 - 31.3.2025

Währung CHF
Kolumbus Group AG

Nummer	Bezeichnung	Saldo
8	Total Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	270.00
8.9	UNTERNEHMENSERFOLG NACH STEUERN	10'665.85
Total Erfolgsrechnung		10'665.85

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

an die Generalversammlung der
Kolumbus Immobilien AG, Belp

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kolumbus Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die 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 Garantie 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 Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung in allen wesentlichen Bereichen nicht schriftlich dokumentiert ist.

Nach unserer Beurteilung entspricht das Interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des Internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Emmenbrücke, 10. Juni 2025

CORDIS audit AG

Gregor Metz
Leitender Revisor
zugelassener Revisionsexperte

Urs Peyer
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:
Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
AKTIVEN					
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel					
AEK Bank 1826, 457.416.75.150	3.66	0.00	186.11	0.00	-182.45
S + L Riggisberg	150'047.85	0.17	339.25	0.00	149'708.60
AEK Bank, 457.416.75.152	3'041.20	0.00	2'362.45	0.00	678.75
EK Rüeggisberg 513.035.12.146	0.00	0.00	573.75	0.00	-573.75
AEK Bank, MZ-Konto Rüttistr.2 Zollikofen	1'434.30	0.00	5'964.80	0.01	-4'530.50
Valiant Bank, 34.288.839.515.1	500'000.00	0.56	0.00	0.00	500'000.00
Valiant Bank, 14.076.004.001.0	152'881.98	0.17	0.00	0.00	152'881.98
WIR Konto CHF MZ-Konto Belp	8'865.56	0.01	261'508.86	0.34	-252'643.30
WIR CHF MZ-Konto Karl-Mathys, Grenchen	1'738.76	0.00	0.00	0.00	1'738.76
WIR Bank MZ-Konto Basel	0.00	0.00	211.67	0.00	-211.67
WIR Bank MZ-Konto Kirchstr., Grenchen	1'306.75	0.00	0.00	0.00	1'306.75
WIR Bank MZ-Konto Waldhöhweg 1, Bern	38'011.93	0.04	0.00	0.00	38'011.93
Total Flüssige Mittel	857'331.99	0.96	271'146.89	0.36	586'185.10
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Forderungen Schweiz	326'394.46	0.37	273'598.27	0.36	52'796.19
Wertberichtigungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten inkl. Delkredere	18'300.00 H	-0.02	0.00	0.00	-18'300.00
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308'094.46	0.35	273'598.27	0.36	34'496.19
Übrige kurzfristige Forderungen					
Kolumbus Generalbau GmbH, KK	0.00	0.00	5'233'979.23	6.86	-5'233'979.23
Opus Architekten AG, KK	0.00	0.00	55'639.42	0.07	-55'639.42
Kolumbus Freizeit & Sport AG, KK	0.00	0.00	439'908.67	0.58	-439'908.67
Kolumbus Trade GmbH, KK	0.00	0.00	73'547.39	0.10	-73'547.39
Berghotel Hahnenmoospass AG, KK	0.00	0.00	815'280.26	1.07	-815'280.26
Kolumbus Real Estate d.o.o., KK	0.00	0.00	3'754'122.43	4.92	-3'754'122.43
Bekic Dario, KK	0.00	0.00	11'943.10	0.02	-11'943.10
Fibus Immobilien AG, KK	0.00	0.00	20'373.20	0.03	-20'373.20
Joga Kristi, Darlehen	0.00	0.00	9'985.00	0.01	-9'985.00
Radosavljevic Vladan, Darlehen	0.00	0.00	52'500.00	0.07	-52'500.00
K. + L. Arnold - Darlehen EH Nr.19 Boll	0.00	0.00	1'000.00	0.00	-1'000.00
Cotting Ivan, Darlehen	0.00	0.00	25'000.00	0.03	-25'000.00
Kolumbus Consulting AG, KK	0.00	0.00	84'706.10	0.11	-84'706.10
Drca Neven, Darlehen	0.00	0.00	40'000.00	0.05	-40'000.00
Uebersax Adrian, KK	0.00	0.00	666'685.03	0.87	-666'685.03
Kolumbus Holding AG, Darlehen (Aktionärin)	12'425'222.27	13.95	0.00	0.00	12'425'222.27
Kontokorrent WIR Bank WIR	736'014.89	0.83	131'961.19	0.17	604'053.70
Geleistete Anzahlungen	0.00	0.00	1'440'000.00	1.89	-1'440'000.00
Total Übrige kurzfristige Forderungen	13'161'237.16	14.78	12'856'631.02	16.85	304'606.14

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen					
Vorräte	27'800.00	0.03	85'800.00	0.11	-58'000.00
Wertberichtigungen Handelswaren	9'700.00 H	-0.01	30'000.00 H	-0.04	20'300.00
Liegenschaft Muri	0.00	0.00	1'593'390.55	2.09	-1'593'390.55
Liegenschaft Muri, Baukosten	0.00	0.00	3'976'175.90	5.21	-3'976'175.90
Liegenschaft Muri, Bauzinsen	0.00	0.00	51'645.20	0.07	-51'645.20
Liegenschaft Finkenweg Urtenen-Schönbühl	876'806.90	0.98	876'806.90	1.15	0.00
Lieg.Finkenweg Urtenen-Schönbühl, Baukosten	77'000.00	0.09	77'000.00	0.10	0.00
Lieg.Finkenweg Urtenen-Schönbühl, Bauzinsen	33'082.95	0.04	33'082.95	0.04	0.00
Grundstück Zweisimmen	88'775.60	0.10	88'775.60	0.12	0.00
Grundstück Zweisimmen, Baukosten	47'359.30	0.05	44'556.95	0.06	2'802.35
Grundstück Wohlen b. Bern	1'540'958.88	1.73	134'911.59	0.18	1'406'047.29
Grundstück Wohlen b. Bern, Bauzinsen	27'133.55	0.03	0.00	0.00	27'133.55
Projekt Aegertenstr. 1, Wynau	526'956.75	0.59	531'639.15	0.70	-4'682.40
Projekt Aegertenstr. 1, Wynau, Baukosten	26'697.90	0.03	26'697.90	0.03	0.00
Projekt Gerzensee	1'080'928.40	1.21	1'080'928.40	1.42	0.00
Projekt Gerzensee, Baukosten	8'630'444.10	9.69	6'894'859.05	9.04	1'735'585.05
Projekt Gerzensee, Bauzinsen	216'265.60	0.24	142'714.30	0.19	73'551.30
Liegenschaft Boll-Vechigen	1'893'275.00	2.13	1'893'275.00	2.48	0.00
Liegenschaft Boll-Vechigen, Baukosten	9'204'011.32	10.33	7'718'342.67	10.11	1'485'668.65
Liegenschaft Boll-Vechigen, Bauzinsen	256'311.45	0.29	222'699.10	0.29	33'612.35
Liegenschaft Kirchenthurnen	0.00	0.00	1'053'692.65	1.38	-1'053'692.65
Liegenschaft Kirchenthurnen, Baukosten	0.00	0.00	59'552.45	0.08	-59'552.45
EGTW Bernstr. 67 Kehrsatz GB 127-2	512'510.75	0.58	512'510.75	0.67	0.00
Gewerbeliegenschaft Selzach	1'838'263.52	2.06	1'838'263.52	2.41	0.00
Gewerbeliegenschaft Selzach, Baukosten	867.00	0.00	867.00	0.00	0.00
Liegenschaft Gurtenstr. 21, Kehrsatz GB 271+331	2'486'461.15	2.79	2'486'461.15	3.26	0.00
Liegenschaft Gurtenstr. 21, Kehrsatz 271+331, Bauzinsen	107'123.75	0.12	63'072.35	0.08	44'051.40
Liegenschaft Rüttistr.2, Zollikofen	2'886'965.80	3.24	2'886'965.80	3.78	0.00
Lieg. Rüttistr.2, Zollikofen, Baukosten	206'902.00	0.23	6'462.00	0.01	200'440.00
Lieg. Rüttistr.2, Zollikofen, Bauzinsen	63'017.00	0.07	11'108.35	0.01	51'908.65
Projekt Lenk GB 2826	187'299.50	0.21	187'299.50	0.25	0.00
Liegenschaft Karl-Mathys Grenchen GB 3658	3'324'578.96	3.73	3'324'578.96	4.36	0.00
Liegenschaft Karl-Mathys Grenchen GB 3658, Baukosten	363'968.60	0.41	640.85	0.00	363'327.75
Projekt Rüttenen GB 106	1'755'357.00	1.97	1'750'000.00	2.29	5'357.00
Projekt Rüttenen GB 106, Baukosten	3'582'008.33	4.02	2'184'508.33	2.86	1'397'500.00
Projekt Rüttenen GB 106, Bauzinsen	79'109.70	0.09	53'179.05	0.07	25'930.65
Whg. Fliederweg Zuchwil GB 1673+2818	374'809.10	0.42	374'809.10	0.49	0.00
Whg. Fliederweg Zuchwil GB 1673+2818, Baukosten	193'518.15	0.22	0.00	0.00	193'518.15
3 DEFH Niederbipp GB 560	1'024'270.90	1.15	1'019'192.95	1.34	5'077.95
3 DEFH Niederbipp GB 560, Baukosten	2'273'616.74	2.55	400'000.00	0.52	1'873'616.74
3 DEFH Niederbipp GB 560, Bauzinsen	54'760.95	0.06	9'074.00	0.01	45'686.95
Liegenschaft Bubenloo Urtenen-Schönbühl GB 1450	922'463.00	1.04	918'905.00	1.20	3'558.00
Lieg. Bubenloo Urtenen-Schönbühl, Baukosten	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Liegenschaft Heimberg GB 1875	1'244'238.00	1.40	0.00	0.00	1'244'238.00
Liegenschaft Heimberg, Baukosten	2'098'617.90	2.36	0.00	0.00	2'098'617.90
Liegenschaft Heimberg, Bauzinsen	58'370.55	0.07	0.00	0.00	58'370.55
Projekt Uetendorf	50'000.00	0.06	0.00	0.00	50'000.00
Liegenschaft Waldhöhweg 1 GB 546 Bern-Breitenrain	15'311'320.35	17.19	0.00	0.00	15'311'320.35
Projekt Wünnewil-Flamatt GB 588	57'119.10	0.06	0.00	0.00	57'119.10
2 EGTW Militärstr. 46, Bern	2'348'200.00	2.64	0.00	0.00	2'348'200.00
2 EGTW Militärstr. 46, Bern, Baukosten	11'498.40	0.01	0.00	0.00	11'498.40
Gewerbe/PP Brügg GB 1793-10/1805-1+5	393'896.90	0.44	0.00	0.00	393'896.90
Liegenschaft Aarbergstr.41 Lyss	1'941'609.75	2.18	0.00	0.00	1'941'609.75
Total Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	70'296'950.55	78.92	44'584'444.97	58.43	25'712'505.58

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Bezahlter Aufwand des Folgejahrs	90'024.90	0.10	118'378.47	0.16	-28'353.57
Noch nicht erhaltener Ertrag	222'549.70	0.25	42'457.46	0.06	180'092.24
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	312'574.60	0.35	160'835.93	0.21	151'738.67
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	84'936'188.76	95.35	58'146'657.08	76.20	26'789'531.68

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
ANLAGEVERMÖGEN					
Finanzanlagen					
Aktien	5'000.00	0.01	5'000.00	0.01	0.00
Betrand Walther, Depot	2'714.20	0.00	2'714.20	0.00	0.00
Total Finanzanlagen	7'714.20	0.01	7'714.20	0.01	0.00
Beteiligungen					
Beteiligung Kolumbus Generalbau GmbH	0.00	0.00	1'000.00	0.00	-1'000.00
Beteiligung Kolumbus Trade GmbH	0.00	0.00	20'000.00	0.03	-20'000.00
Beteiligung Kolumbus Real Estate d.o.o.	0.00	0.00	601.30	0.00	-601.30
Beteiligung Fibus Immobilien AG	0.00	0.00	24'500.00	0.03	-24'500.00
Beteiligung Kolumbus Freizeit & Sport AG	0.00	0.00	25'000.00	0.03	-25'000.00
Beteiligung Berghotel Hahnenmoospass AG	0.00	0.00	5'840'000.00	7.65	-5'840'000.00
Beteiligung NovaZona AG	0.00	0.00	2'000.00	0.00	-2'000.00
Beteiligung Mubepull AG	2'940'000.00	3.30	0.00	0.00	2'940'000.00
Total Beteiligungen	2'940'000.00	3.30	5'913'101.30	7.75	-2'973'101.30
Mobile Sachanlagen					
Maschinen und Apparate	800.00	0.00	600.00	0.00	200.00
Mobilien und Einrichtungen	4'700.00	0.01	8'900.00	0.01	-4'200.00
Mobilien und Einrichtungen Lieg. Belp	12'500.00	0.01	25'000.00	0.03	-12'500.00
Mobilien und Einrichtungen im Leasing	170'000.00	0.19	339'500.00	0.44	-169'500.00
EDV Hardware & Software	16'300.00	0.02	10'000.00	0.01	6'300.00
Fahrzeuge	10'100.00	0.01	19'300.00	0.03	-9'200.00
Fahrzeuge im Leasing	112'250.00	0.13	168'250.00	0.22	-56'000.00
Total Mobile Sachanlagen	326'650.00	0.37	571'550.00	0.75	-244'900.00
Immobilien Sachanlagen					
Liegenschaft Belp	0.00	0.00	7'880'613.59	10.33	-7'880'613.59
Liegenschaft Belp, Boden	0.00	0.00	1'000'000.00	1.31	-1'000'000.00
Liegenschaft Belp - Wertvermehrung	0.00	0.00	1'886'191.25	2.47	-1'886'191.25
Liegenschaft Lauterbrunnen	283'200.00	0.32	295'000.00	0.39	-11'800.00
Liegenschaft Langenthal GB3758-2	266'900.00	0.30	278'000.00	0.36	-11'100.00
Liegenschaft Langenthal GB 3758-11	266'900.00	0.30	278'000.00	0.36	-11'100.00
Total Immobilien Sachanlagen	817'000.00	0.92	11'617'804.84	15.23	-10'800'804.84
Nicht einbezahltes Grund-,Gesellschafter- oder Stiftungskapital					
Nicht einbezahltes Grundkapital	50'000.00	0.06	50'000.00	0.07	0.00
Total Nicht einbezahltes Grund-,Gesellschafter- oder Stiftungskapital	50'000.00	0.06	50'000.00	0.07	0.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	4'141'364.20	4.65	18'160'170.34	23.80	-14'018'806.14
TOTAL AKTIVEN	89'077'552.96	100.00	76'306'827.42	100.00	12'770'725.54

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
PASSIVEN					
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten	987'344.18 H	1.11	1'697'527.96 H	2.22	-710'183.78
Erhaltene Anzlg. Wohlen b. Bern	50'000.00 H	0.06	0.00	0.00	50'000.00
Erhaltene Anzlg. Gerzensee	8'153'400.00 H	9.15	6'469'100.00 H	8.48	1'684'300.00
Erhaltene Anzlg. Boll-Vechigen	13'005'966.35 H	14.60	10'792'100.00 H	14.14	2'213'866.35
Erhaltene Anzlg. Muri	0.00	0.00	5'600'000.00 H	7.34	-5'600'000.00
Erhaltene Anzlg. Rüttenen	5'891'326.40 H	6.61	1'136'000.00 H	1.49	4'755'326.40
Erhaltene Anzlg. Niederbipp	590'000.00 H	0.66	300'000.00 H	0.39	290'000.00
Erhaltene Anzlg. Whg, Heimberg	105'000.00 H	0.12	0.00	0.00	105'000.00
Erhaltene Anzlg. Whg, EFH Boll-Vechigen GB 4377	350'000.00 H	0.39	0.00	0.00	350'000.00
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29'133'036.93 H	32.71	25'994'727.96 H	34.07	3'138'308.97
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
AEK Bank 1826, 457.416.75.178	13'965.90 H	0.02	14'406.22 H	0.02	-440.32
Clientis Bank Oberaargau	0.00	0.00	3.95 H	0.00	-3.95
WIR-Guthaben CHF	2'967.21 H	0.00	14'608.00 H	0.02	-11'640.79
WIR CHF MZ-Konto	0.00	0.00	8'537.35 H	0.01	-8'537.35
Karl-Mathys,Grenchen					
Hotel Worbenbad AG, KK	0.00	0.00	3'729'785.12 H	4.89	-3'729'785.12
NovaZona AG, KK	0.00	0.00	3'812.60 H	0.00	-3'812.60
Total Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	16'933.11 H	0.02	3'771'153.24 H	4.94	-3'754'220.13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Abrechnungskonto MWST	1'675'167.70 H	1.88	18'391.15 H	0.02	1'656'776.55
KMU Consult AG, Darlehen	0.00	0.00	40'000.00 H	0.05	-40'000.00
Rufer Walter, Darlehen	90'000.00 H	0.10	90'000.00 H	0.12	0.00
Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'765'167.70 H	1.98	148'391.15 H	0.19	1'616'776.55
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen					
Noch nicht bezahlter Aufwand	6'744'550.41 H	7.57	61'192.03 H	0.08	6'683'358.38
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	39'369.65 H	0.04	27'520.05 H	0.04	11'849.60
Total Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	6'783'920.06 H	7.62	88'712.08 H	0.12	6'695'207.98
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	37'699'057.80 H	42.32	30'002'984.43 H	39.32	7'696'073.37

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
SLB, Baukredit Finkenweg Urtenen-Schönbühl	685'117.40 H	0.77	679'962.50 H	0.89	5'154.90
AEK Bank, Baukredit 1022 Gerzensee	2'029'340.95 H	2.28	2'025'626.20 H	2.65	3'714.75
AEK Bank, Baukredit Boll-Vechigen GB713	0.00	0.00	236'947.02 H	0.31	-236'947.02
AEK Thun, Hypothek Lauterbrunnen	267'200.00 H	0.30	270'400.00 H	0.35	-3'200.00
AEK Bank, Baukredit Boll-Vechigen GB4375	0.00	0.00	894'134.55 H	1.17	-894'134.55
AEK Thun, Hyp. Langenthal GB 3758-2	204'000.00 H	0.23	205'500.00 H	0.27	-1'500.00
AEK Thun, Hyp. Langenthal GB 3758-11	204'000.00 H	0.23	205'500.00 H	0.27	-1'500.00
EK Rüeggisberg, Hyp. Kirchenthurnen	0.00	0.00	1'350'000.00 H	1.77	-1'350'000.00
AEK Bank, Immobiliendarlehen Lenk	0.00	0.00	2'947'500.00 H	3.86	-2'947'500.00
AEK Thun, Baukredit Gurtenstr.21, Kehrsatz GB 271+331	1'972'378.65 H	2.21	1'979'894.30 H	2.59	-7'515.65
AEK Bank, Festhyp. Bernstr.67, Kehrsatz GB 127-2	444'000.00 H	0.50	450'000.00 H	0.59	-6'000.00
WIR Bank, Hypothek Selzach	960'000.00 H	1.08	960'000.00 H	1.26	0.00
WIR Bank, Festhyp. Lenk GB 2826	90'000.00 H	0.10	90'000.00 H	0.12	0.00
AEK Thun, Baukredit Rüttenen GB 106	0.00	0.00	3'263'208.55 H	4.28	-3'263'208.55
AEK Thun, Baukredit Gerzensee GB 1023	134'442.30 H	0.15	1'690'627.90 H	2.22	-1'556'185.60
AEK Festhyp. Aegertenstr.1, Wynau GB 417	376'500.00 H	0.42	381'500.00 H	0.50	-5'000.00
WIR Festhypothek GB 3658 Karl-Mathys Grenchen	2'154'500.00 H	2.42	2'180'500.00 H	2.86	-26'000.00
AEK, Baukredit GB 560 Niederbipp	2'899'772.15 H	3.26	1'104'078.70 H	1.45	1'795'693.45
AEK, Hypothek GB 1673,2818 Fliederweg Zuchwil	291'200.00 H	0.33	292'000.00 H	0.38	-800.00
AEK - Baukredit GB437 EFH Boll-Vechigen	835'494.45 H	0.94	789'454.50 H	1.03	46'039.95
AEK - Baukredit GB 362 Zollikofen	2'339'683.55 H	2.63	2'336'110.15 H	3.06	3'573.40
AEK - Festhypothek GB 1450 Bubenloo Schönbühl	714'000.00 H	0.80	720'000.00 H	0.94	-6'000.00
AEK - Baukredit GB 1875 Heimberg	3'198'380.25 H	3.59	0.00	0.00	3'198'380.25
WIR Bank, Liquiditätskredit 1	516'000.00 H	0.58	0.00	0.00	516'000.00
AEK - Baukredit GB 3622 Wohlen	1'330'006.20 H	1.49	0.00	0.00	1'330'006.20
AEK - Festhypothek GB 53-2, Militärstr.46, Bern 5	892'000.00 H	1.00	0.00	0.00	892'000.00
AEK - Festhypothek GB 53-3, Militärstr.46, Bern 5	892'000.00 H	1.00	0.00	0.00	892'000.00
AEK - Festhypothek GB 1793-10,1805-1 Brügg	300'000.00 H	0.34	0.00	0.00	300'000.00
WIR Bank -Darl./Hyp. GB 546 Waldhöweg 1, Bern	11'250'000.00 H	12.63	0.00	0.00	11'250'000.00
WIR Bank, Liquiditätskredit 2	200'000.00 H	0.22	0.00	0.00	200'000.00
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	126'673.03 H	0.14	172'640.56 H	0.23	-45'967.53
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing Büroinfrastruktur	153'230.16 H	0.17	315'117.62 H	0.41	-161'887.46
Topalli Selami, Darlehen	50'000.00 H	0.06	0.00	0.00	50'000.00
Pavonia Immobilier SA, Darlehen Belp	0.00	0.00	20'000'000.00 H	26.21	-20'000'000.00
Ehram Thomas, Darlehen	900'000.00 H	1.01	0.00	0.00	900'000.00
Zcar AG, Darlehen	0.00	0.00	22'401.60 H	0.03	-22'401.60
Leuenberger Anlage AG, Darlehen	2'200'000.00 H	2.47	0.00	0.00	2'200'000.00
Lyssag AG, Darlehen	250'000.00 H	0.28	0.00	0.00	250'000.00
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	38'859'919.09 H	43.62	45'563'104.15 H	59.71	-6'703'185.06
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen					
Rückstellung Baurechtzins	162'495.00 H	0.18	0.00	0.00	162'495.00
Total Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	162'495.00 H	0.18	0.00	0.00	162'495.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	39'022'414.09 H	43.81	45'563'104.15 H	59.71	-6'540'690.06

Kolumbus Immobilien AG

Bilanz per 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital	100'000.00 H	0.11	100'000.00 H	0.13	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00 H	0.06	20'000.00 H	0.03	30'000.00
Reserven aus Vermögensübertragung	3'112'101.00	-3.49	0.00	0.00	-3'112'101.00
Gewinnvortrag	590'738.84 H	0.66	834'804.24	-1.09	1'425'543.08
Jahresgewinn	14'727'443.23 H	16.53	1'455'543.08 H	1.91	13'271'900.15
TOTAL EIGENKAPITAL	12'356'081.07 H	13.87	740'738.84 H	0.97	11'615'342.23
TOTAL PASSIVEN	89'077'552.96 H	100.00	76'306'827.42 H	100.00	12'770'725.54

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen					
Verkaufserlöse	300'640.50	5.46	9'876.42	0.52	-290'764.08
Gewinnanteil Verkauf Lieg. Langnau	0.00	0.00	1'240'045.20	65.03	1'240'045.20
Verkauf EHP Biberist	0.00	0.00	60'000.00	3.15	60'000.00
Gewinnanteil Verkauf Wynau GB 1014	0.00	0.00	7'000.00	0.37	7'000.00
Gewinnanteil Verkauf Kirchenthurnen GB 188	437'511.50	7.95	0.00	0.00	-437'511.50
Gewinnanteil Verkauf Grenchen Kirchstr. GB 2389	4'331'903.12	78.71	0.00	0.00	-4'331'903.12
Gewinnanteil Verkauf Lyss Südstr. GB 3871	2'314.00	0.04	0.00	0.00	-2'314.00
Bruttoerlöse Dienstleistung	98'307.39	1.79	311'784.54	16.35	213'477.15
Erlöse aus Personalausleihe	325'340.12	5.91	272'925.02	14.31	-52'415.10
Sonstige Erlöse	26'046.65	0.47	5'349.00	0.28	-20'697.65
Verluste Forderungen, Veränderung Wertberichtigungen DL	-18'300.00	-0.33	0.00	0.00	18'300.00
Total Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	5'503'763.28	100.00	1'906'980.18	100.00	-3'596'783.10
Aufwand für Material, Handelswaren, Dienstleistungen und Energie					
Einkauf Handelsware	-202'138.44	-3.67	-37'869.66	-1.99	164'268.78
Einkauf Dienstleistung	-14'669.99	-0.27	-101'128.31	-5.30	-86'458.32
Fremdleistungen Dienstleistungen	-121'121.38	-2.20	0.00	0.00	121'121.38
Fremdleistungen Worben	-519.50	-0.01	0.00	0.00	519.50
Unterhalt/Reparaturen/Ersatz Liegenschaften	0.00	0.00	-167'622.85	-8.79	-167'622.85
Verlust aus Verkauf Lieg. Muri	-140'274.00	-2.55	0.00	0.00	140'274.00
Total Aufwand für Material, Handelswaren, Dienstleistungen und Energie	-478'723.31	-8.70	-306'620.82	-16.08	172'102.49
BRUTTOERGEBNIS 1	5'025'039.97	91.30	1'600'359.36	83.92	-3'424'680.61

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Personalaufwand					
Lohnaufwand					
Löhne	-710'775.90	-12.91	-728'259.30	-38.19	-17'483.40
Leistungen von Sozialversicherungen	27'314.60	0.50	3'152.60	0.17	-24'162.00
Total Lohnaufwand	-683'461.30	-12.42	-725'106.70	-38.02	-41'645.40
Sozialversicherungsaufwand					
AHV, IV, EO, ALV, FAK	-55'000.90	-1.00	-57'865.90	-3.03	-2'865.00
Vorsorgeeinrichtungen	-22'848.15	-0.42	-22'618.80	-1.19	229.35
Unfallversicherung	-1'893.15	-0.03	-2'080.95	-0.11	-187.80
Krankentaggeldversicherung	-2'324.65	-0.04	-2'362.10	-0.12	-37.45
Total Sozialversicherungsaufwand	-82'066.85	-1.49	-84'927.75	-4.45	-2'860.90
Übriger Personalaufwand					
Personalinsrate	-650.00	-0.01	0.00	0.00	650.00
Spesenentschädigung effektiv	0.00	0.00	-321.00	-0.02	-321.00
Spesenentschädigung pauschal	-3'400.00	-0.06	-4'300.00	-0.23	-900.00
Sonstiger Personalaufwand	-3'821.49	-0.07	-32'372.88	-1.70	-28'551.39
Total Übriger Personalaufwand	-7'871.49	-0.14	-36'993.88	-1.94	-29'122.39
Total Personalaufwand	-773'399.64	-14.05	-847'028.33	-44.42	-73'628.69
BRUTTOERGEBNIS 2	4'251'640.33	77.25	753'331.03	39.50	-3'498'309.30

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Raumaufwand					
Fremdmieten Geschäftslokaltäten	-61'533.52	-1.12	0.00	0.00	61'533.52
Untermiete Büroräumlichkeiten	39'790.97	0.72	0.00	0.00	-39'790.97
Eigenmieten Geschäftslokaltäten	-36'334.35	-0.66	-11'439.56	-0.60	24'894.79
Reinigung Geschäftslokaltäten	-564.12	-0.01	0.00	0.00	564.12
Unterhalt Geschäftslokaltäten	-349.86	-0.01	0.00	0.00	349.86
Total Raumaufwand	-58'990.88	-1.07	-11'439.56	-0.60	47'551.32
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE); Leasing mobile Sachanlagen					
URE Mobilien und Maschinen	0.00	0.00	-2'893.05	-0.15	-2'893.05
Total Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE); Leasing mobile Sachanlagen	0.00	0.00	-2'893.05	-0.15	-2'893.05
Fahrzeug- und Transportaufwand					
Fahrzeug Service+Reparaturen	-17'165.12	-0.31	-14'831.44	-0.78	2'333.68
Betriebsstoffe	-4'496.81	-0.08	-7'653.80	-0.40	-3'156.99
Versicherungen	-9'288.28	-0.17	-13'307.30	-0.70	-4'019.02
Verkehrsabgaben, Beiträge, Gebühren	-3'593.85	-0.07	-4'492.75	-0.24	-898.90
Fahrzeugleasing	-53'247.40	-0.97	-42'827.27	-2.25	10'420.13
Privatanteil Fahrzeugaufwand	7'511.96	0.14	5'955.89	0.31	-1'556.07
Total Fahrzeug- und Transportaufwand	-80'279.50	-1.46	-77'156.67	-4.05	3'122.83
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen					
Sachversicherungen	-12'245.70	-0.22	-10'891.10	-0.57	1'354.60
Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-8'565.10	-0.16	-13'128.23	-0.69	-4'563.13
Total Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-20'810.80	-0.38	-24'019.33	-1.26	-3'208.53
Energie- und Entsorgungsaufwand					
Entsorgungsaufwand	-1'172.61	-0.02	0.00	0.00	1'172.61
Total Energie- und Entsorgungsaufwand	-1'172.61	-0.02	0.00	0.00	1'172.61
Verwaltungs- und Informatikaufwand					
Büromaterial	-7'380.06	-0.13	-8'963.91	-0.47	-1'583.85
Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	0.00	0.00	-384.23	-0.02	-384.23
Telefon, Internet, Porti	-11'506.74	-0.21	-13'025.53	-0.68	-1'518.79
Porti	-2'388.84	-0.04	-1'117.48	-0.06	1'271.36
Beiträge, Spenden, Vergabungen	-3'619.02	-0.07	-6'869.14	-0.36	-3'250.12
Buchführung, Aufwand Revisionsstelle	-18'000.00	-0.33	-81'667.68	-4.28	-63'667.68
Unternehmensberatung	-85'353.51	-1.55	-33'738.49	-1.77	51'615.02
Inkasso- und Betreuungsaufwand	-73.30	0.00	0.00	0.00	73.30
Informatikaufwand	-55'295.15	-1.00	-29'076.27	-1.52	26'218.88
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-183'616.62	-3.34	-174'842.73	-9.17	8'773.89
Werbeaufwand					
Werbeaufwand	-29'033.19	-0.53	-29'860.80	-1.57	-827.61
Reisespesen, Kundenbetreuung	-34'159.32	-0.62	-19'054.86	-1.00	15'104.46
Kundengeschenke	-12'149.65	-0.22	-545.50	-0.03	11'604.15
Werbebeiträge, Sponsoring	-37'800.00	-0.69	-41'400.00	-2.17	-3'600.00
Total Werbeaufwand	-113'142.16	-2.06	-90'861.16	-4.76	22'281.00

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Sonstiger betrieblicher Aufwand					
Vorsteuerkorrekturen	-24'790.25	-0.45	-45'842.45	-2.40	-21'052.20
Total Sonstiger betrieblicher Aufwand	-24'790.25	-0.45	-45'842.45	-2.40	-21'052.20
BETRIEBSERGEBNIS 1 (EBITDA)	3'768'837.51	68.48	326'276.08	17.11	-3'442'561.43
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens					
Abschreibungen und Wertberichtigungen Maschinen und Apparate	-821.36	-0.01	-550.00	-0.03	271.36
Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobilien und Einrichtungen	-186'709.75	-3.39	-203'365.27	-10.66	-16'655.52
Abschreibungen und Wertberichtigungen EDV Hardware & Software	-16'368.16	-0.30	-9'958.07	-0.52	6'410.09
Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahrzeuge	-66'128.50	-1.20	-75'298.61	-3.95	-9'170.11
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-270'027.77	-4.91	-289'171.95	-15.16	-19'144.18
BETRIEBSERGEBNIS 2 (EBIT)	3'498'809.74	63.57	37'104.13	1.95	-3'461'705.61
Finanzaufwand					
Zinsaufwand	-49'407.54	-0.90	-22'294.32	-1.17	27'113.22
Darlehenszinsaufwand	-1'194'652.47	-21.71	-355'425.42	-18.64	839'227.05
Verzugszinsaufwand	-2'202.54	-0.04	-17'793.51	-0.93	-15'590.97
Zinsaufwand aus Finanzierungsleasing	-14'413.45	-0.26	0.00	0.00	14'413.45
Zinsaufwand KK Hotel Worbenbad AG	0.00	0.00	-25'826.90	-1.35	-25'826.90
Bankspesen	-28'171.35	-0.51	-3'647.50	-0.19	24'523.85
Gebührenaufwand	-219'696.13	-3.99	-46'081.91	-2.42	173'614.22
Total Finanzaufwand	-1'508'543.48	-27.41	-471'069.56	-24.70	1'037'473.92
Finanzertrag					
Erträge aus Bankguthaben	36.12	0.00	15.69	0.00	-20.43
Erträge aus Beteiligungen	0.00	0.00	600'000.00	31.46	600'000.00
Ertrag KK Kolumbus Generalbau GmbH	0.00	0.00	3'100.75	0.16	3'100.75
Ertrag KK Opus Architekten AG	0.00	0.00	414.20	0.02	414.20
Ertrag KK Kolumbus Trade GmbH	0.00	0.00	977.30	0.05	977.30
Ertrag KK Uebersax Adrian	0.00	0.00	3'916.05	0.21	3'916.05
Ertrag KK Kolumbus Real Estate d.o.o.	0.00	0.00	16'060.95	0.84	16'060.95
Ertrag KK Kolumbus Freizeit & Sport AG	0.00	0.00	1'929.70	0.10	1'929.70
Ertrag KK Fibus Immobilien AG	0.00	0.00	151.65	0.01	151.65
Ertrag KK Berghotel Hahnenmoospass AG	0.00	0.00	4'119.70	0.22	4'119.70
Ertrag KK Kolumbus Consulting AG	0.00	0.00	35.35	0.00	35.35
Ertrag KK Kolumbus Holding AG (Aktionärin)	169'714.85	3.08	0.00	0.00	-169'714.85
Total Finanzertrag	169'750.97	3.08	630'721.34	33.07	460'970.37
BETRIEBSERGEBNIS 3 (EBT)	2'160'017.23	39.25	196'755.91	10.32	-1'963'261.32

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Erfolg betriebliche Liegenschaft					
Mietzinseinnahmen Bernstr. 67 Kehrsatz 127-2	6'891.36	0.13	6'891.38	0.36	0.02
Hypothekarzinsaufwand Bernstr. 67 Kehrsatz 127-2	-4'478.10	-0.08	-4'509.40	-0.24	-31.30
Liegenschaftsunterhalt Bernstr. 67 Kehrsatz 127-2	-11'699.72	-0.21	-9'018.60	-0.47	2'681.12
Mietzinseinnahmen Lauterbrunnen	19'141.31	0.35	18'837.32	0.99	-303.99
Hypothekarzinsaufwand Lauterbrunnen	-4'527.55	-0.08	-3'265.50	-0.17	1'262.05
Liegenschaftsunterhalt Lauterbrunnen	-7'112.92	-0.13	-6'701.25	-0.35	411.67
Abschreibungen Lieg. Lauterbrunnen	-11'800.00	-0.21	0.00	0.00	11'800.00
Liegenschaftsaufwand Niederbipp	-1'078.50	-0.02	-466.50	-0.02	612.00
Mietzinseinnahmen Derendingen	0.00	0.00	4'842.00	0.25	4'842.00
Hypothekarzinsaufwand Derendingen	0.00	0.00	-2'727.95	-0.14	-2'727.95
Liegenschaftsunterhalt Derendingen	0.00	0.00	-2'504.65	-0.13	-2'504.65
Liegenschaftsunterhalt Muri	-833.70	-0.02	-29.95	0.00	803.75
Liegenschaftsunterhalt Langnau	-1'624.40	-0.03	-3'453.70	-0.18	-1'829.30
Lieg.unterh. Finkenweg	-979.30	-0.02	-1'920.35	-0.10	-941.05
Urtenen-Schönbühl					
Mietzinseinnahmen Rüttistr.2, Zollikofen	42'006.35	0.76	22'430.00	1.18	-19'576.35
Lieg.schaftsaufw. Rüttistr.2, Zollikofen	-33'765.75	-0.61	-5'915.95	-0.31	27'849.80
Mietzinseinnahmen Belp	1'154'020.03	20.97	1'228'991.70	64.45	74'971.67
Mietzinseinnahmen Belp Einstellhalle	21'132.62	0.38	68'197.93	3.58	47'065.31
Mietzinseinnahmen Belp Sitzungszimmer	13'282.51	0.24	13'404.45	0.70	121.94
Einnahmen Reinigung+Diverses	10'164.86	0.18	39'182.90	2.05	29'018.04
Hypothekarzinsaufwand Belp	0.00	0.00	-206'481.97	-10.83	-206'481.97
Liegenschaftsunterhalt Belp	-188'303.16	-3.42	-455'116.26	-23.87	-266'813.10
Liegenschaftsaufwand Wohlen	-1'626.45	-0.03	-589.20	-0.03	1'037.25
Mietzinseinnahmen Langenthal	33'236.05	0.60	31'118.20	1.63	-2'117.85
Hypothekarzinsaufwand Langenthal	-4'677.20	-0.08	-3'922.35	-0.21	754.85
Liegenschaftsunterhalt Langenthal	-13'639.70	-0.25	-13'046.90	-0.68	592.80
Abschreibung Liegenschaft Langenthal	-22'200.00	-0.40	0.00	0.00	22'200.00
Mietzinseinnahmen Kirchenthurnen	41'177.40	0.75	23'210.00	1.22	-17'967.40
Hypothekarzinsaufwand Kirchenthurnen	-5'645.40	-0.10	-16'999.50	-0.89	-11'354.10
Liegenschaftsaufwand Kirchenthurnen	-11'660.25	-0.21	-8'254.60	-0.43	3'405.65
Liegenschaftsaufwand Gerzensee	-3'654.45	-0.07	-1'346.55	-0.07	2'307.90
Mietzinseinnahmen Boll-Vechigen	445.68	0.01	0.00	0.00	-445.68
Liegenschaftsaufwand Boll-Vechigen	-21'164.15	-0.38	-22'541.40	-1.18	-1'377.25
Mietzinseinnahmen Selzach	1'250.00	0.02	61'977.30	3.25	60'727.30
Hypothekarzinsaufwand Selzach	14'400.00	0.26	14'400.00	0.76	0.00
Liegenschaftsaufwand Selzach	-26'924.55	-0.49	-28'545.65	-1.50	-1'621.10
Liegenschaftsaufwand Rüttenen	-477.60	-0.01	-30.55	0.00	447.05
Liegenschaftsaufwand EFH Kehrsatz 271+331	-651.05	-0.01	-913.15	-0.05	-262.10
Hypothekarzinsaufwand Lenk 2826	-2'042.75	-0.04	-945.00	-0.05	1'097.75
Liegenschaftsaufwand Lenk 2826	-156.40	0.00	-156.40	-0.01	0.00
Mietzinseinnahmen K-M-Str. 54+56, Grenchen	76'848.75	1.40	82'745.00	4.34	5'896.25
Hyp.zinsaufwand K-M-Str.54+56, Grenchen	-24'840.99	-0.45	-18'744.03	-0.98	6'096.96
Liegenschaftsaufw.K-M-Str. 54+56, Grenchen	-31'891.90	-0.58	-34'527.50	-1.81	-2'635.60
Hypothekarzinsaufwand Fliederweg Zuchwil	-6'475.90	-0.12	-2'360.90	-0.12	4'115.00
Liegenschaftsaufwand Fliederweg Zuchwil	-8'118.65	-0.15	0.00	0.00	8'118.65
Hypothekarzinsaufwand Bernstr. Wynau	-3'417.25	-0.06	-3'061.10	-0.16	356.15
Liegenschaftsaufwand Bernstr. Wynau	-3'060.15	-0.06	-812.65	-0.04	2'247.50
Mietzinseinnahmen Bubenloo 2, Schönbühl	14'400.00	0.26	2'400.00	0.13	-12'000.00
Hypothekarzinsaufwand Bubenloo 2, Schönbühl	-16'541.10	-0.30	-2'300.00	-0.12	14'241.10
Liegenschaftsaufw. Bubenloo 2, Schönbühl	-5'127.00	-0.09	0.00	0.00	5'127.00
Liegenschaftsaufwand Pieterlen	151.95	0.00	-151.00	-0.01	-302.95
Mietzinseinnahmen Kirchstr. Grenchen	155'640.94	2.83	0.00	0.00	-155'640.94
Hypothekarzinsaufwand Kirchstr. Grenchen	-55'991.98	-1.02	0.00	0.00	55'991.98
Liegenschaftsaufwand Kirchstr. Grenchen	-50'510.40	-0.92	0.00	0.00	50'510.40
Liegenschaftsunterhalt Heimberg	-923.15	-0.02	0.00	0.00	923.15
Hypothekarzinsaufwand Militärstr. 46, Bern 53-2+53-3	-13'964.40	-0.25	0.00	0.00	13'964.40
Mietzinseinnahmen Aarbergstrasse Lyss	5'653.80	0.10	0.00	0.00	-5'653.80
Liegenschaftsaufwand Aarbergstrasse Lyss	-288.80	-0.01	0.00	0.00	288.80
Mietzinseinnahmen Brachmattstr. 11b, Brügg	143.91	0.00	0.00	0.00	-143.91

Kolumbus Immobilien AG

Erfolgsrechnung 1.1.2023 - 31.12.2023

	Laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Abweichung
Hypothekarzinsaufwand Brachmattstr. 11b, Brügg	-1'722.50	-0.03	0.00	0.00	1'722.50
Liegenschaftsaufwand Brachmattstr. 11b, Brügg	-87.80	0.00	0.00	0.00	87.80
Mietzinseinnahmen WHG+PP Waldhöhweg 1, Bern	116'013.00	2.11	0.00	0.00	-116'013.00
Mietzinseinnahmen EHP Waldhöhweg 1, Bern	6'409.66	0.12	0.00	0.00	-6'409.66
Mietzinseinnahmen Gewerbe Waldhöhweg 1, Bern	107'472.51	1.95	0.00	0.00	-107'472.51
Hypothekarzinsaufwand Waldhöhweg 1, Bern	-62'015.63	-1.13	0.00	0.00	62'015.63
Liegenschaftsaufwand Waldhöhweg 1, Bern	-40'879.35	-0.74	0.00	0.00	40'879.35
Liegenschaftsaufwand Südstr. 17, Lyss	-1'580.50	-0.03	0.00	0.00	1'580.50
Liegenschaftsaufwand Zweisimmen	-162'495.00	-2.95	0.00	0.00	162'495.00
Total Erfolg betriebliche Liegenschaft	969'227.19	17.61	757'267.72	39.71	-211'959.47
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag					
Ausserordentliche Verluste aus Veräusserung von Anlagevermögen	0.00	0.00	-10'000.00	-0.52	-10'000.00
Ausserordentliche Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	15'403'082.25	279.86	552'097.19	28.95	-14'850'985.06
Total Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	15'403'082.25	279.86	542'097.19	28.43	-14'860'985.06
Periodenfremder Aufwand und Ertrag					
Übriger periodenfremder Aufwand	-507.52	-0.01	-25'454.44	-1.33	-24'946.92
Übriger periodenfremder Ertrag	32'725.28	0.59	402.85	0.02	-32'322.43
Total Periodenfremder Aufwand und Ertrag	32'217.76	0.59	-25'051.59	-1.31	-57'269.35
UNTERNEHMENSERFOLG VOR STEUERN	18'564'544.43	337.31	1'471'069.23	77.14	-17'093'475.20
Direkte Steuern					
Steuern	-3'837'349.05	-69.72	-11'293.15	-0.59	3'826'055.90
Periodenfremde Steuern	247.85	0.00	-4'233.00	-0.22	-4'480.85
Total Direkte Steuern	-3'837'101.20	-69.72	-15'526.15	-0.81	3'821'575.05
UNTERNEHMENSERFOLG NACH STEUERN	14'727'443.23	267.59	1'455'543.08	76.33	-13'271'900.15

Kolumbus Immobilien AG
Aemmenmattstrasse 43
3123 Belp

A N H A N G zur Bilanz per 31. Dezember 2023

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (OR Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume.

Die Sachanlagen werden direkt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode unter möglicher Ausnutzung der steuerlichen Maximalsätze. Allfällige Sofortabschreibungen im steuerlich zulässigen Rahmen werden nach Ermessen des Verwaltungsrates vorgenommen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2023	31.12.2022
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		
Gegenüber Dritten	323'648.11	258'597.57
Gegenüber nahestehenden Gesellschaften	2'746.35	15'000.70
<i>Forderungen gegenüber Beteiligungen</i>		
Kolumbus Real Estate d.o.o.	0.00	3'754'122.43
Kolumbus Freizeit & Sport AG (davon mit Rangrücktritt CHF 200'000)	0.00	439'908.67
Fibus Immobilien AG	0.00	20'373.20
Kolumbus Trade GmbH	0.00	73'547.39
Berghotel Hahnenmoospass AG	0.00	815'280.26
Kolumbus Generalbau GmbH	0.00	5'233'979.23
<i>Forderungen gegenüber Nahestehenden</i>		
Opus Architekten AG	0.00	55'639.42
Kolumbus Consulting AG	0.00	84'706.10
<i>Forderungen gegenüber Beteiligten</i>		
Kolumbus Holding AG	12'425'222.27	0.00
Uebersax Adrian	0.00	666'685.03
<i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Gegenüber Dritten	312'574.60	134'966.03
Gegenüber nahestehenden Gesellschaften	0.00	25'869.90

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten	986'918.69	433'352.56
Gegenüber nahestehenden Gesellschaften	425.49	1'264'175.40

Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

NovaZona AG	0.00	3'812.60
-------------	------	----------

Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Hotel Worbenbad AG	0.00	3'729'785.12
--------------------	------	--------------

Passive Rechnungsabgrenzung

Gegenüber Dritten	4'083'920.06	88'712.08
Gegenüber nahestehenden Gesellschaften	2'700'000.00	0.00

wesentliche Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Kapital		Kapital- und Stimmenanteil	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kolumbus Generalbau GmbH	Belp/BE		CHF 20'000	0%	50%
Kolumbus Trade GmbH	Belp/BE		CHF 20'000	0%	100%
Fibus Immobilien AG	Spiez/BE		CHF 100'000	0%	49%
Kolumbus Real Estate d.o.o.	Zagreb/Kroatien		CHF 6'000	0%	10%
Kolumbus Freizeit & Sport AG	Belp/BE		CHF 100'000	0%	50%
Berghotel Hahnenmoospass AG	Lenk/BE		CHF 100'000	0%	100%
NovaZona AG	Belp/BE		CHF 200'000	0%	100%
Mubenbull AG	Solothurn/SO	CHF 500'000	CHF 0	Kapitalant. 49% Stimmenant. 45.54%	0%

3. Weitere Angaben

	31.12.2023	31.12.2022
1) Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	bis 10	bis 10
2) nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Laufzeit über einem Jahr	125'728.00	312'121.75
3) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	2'407.80

4. Verpfändete Aktiven, Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaft Lauterbrunnen-GB 4196-1 Buchwert	283'200.00	295'000.00
Liegenschaft Muri Buchwert	0.00	5'621'211.65
Liegenschaft Urtenen-Schönbühl-GB 190 Buchwert	986'889.85	986'889.85
Liegenschaft Belp-GB 2275 Buchwert	0.00	10'766'804.84
Liegenschaft Langenthal-GB 3758-2 Buchwert	266'900.00	278'000.00
Liegenschaft Langenthal-GB 3758-11 Buchwert	266'900.00	278'000.00
Liegenschaft Zweisimmen GB 2903 Buchwert	136'134.90	133'332.55
Liegenschaft Gerzensee Buchwert	9'927'638.10	8'118'501.75
Liegenschaft Vechigen GB 713 Buchwert	11'353'597.77	9'834'316.77
Liegenschaft Kirchenthurnen GB 188 Buchwert	0.00	1'113'245.10
Liegenschaft Selzach GB 3182 Buchwert	1'839'130.52	1'839'130.52
Liegenschaft Kehrsatz GB 127-2 Buchwert	512'510.75	512'510.75
Liegenschaft Kehrsatz GB 271+331 Buchwert	2'593'584.90	2'549'533.50
Liegenschaft Lenk GB 2826 Buchwert	187'299.50	187'299.50
Liegenschaft Rüttenen GB 106 Buchwert	5'416'475.03	3'987'687.38
Liegenschaft Wynau GB 417 Buchwert	553'654.65	558'337.05
Liegenschaft Rüttistr. 2, Zollikofen GB 362 Buchwert	3'156'884.80	2'904'536.15
Liegenschaft Grenchen GB 3658 Buchwert	3'688'547.56	3'325'219.81
Liegenschaft Zuchwil GB 1673+2818 Buchwert	568'327.25	374'809.10
Liegenschaft Niederbipp GB 560 Buchwert	3'352'648.59	1'428'266.95
Liegenschaft Urtenen-Schönbühl GB 1450 Buchwert	922'563.00	918'905.00
Liegenschaft Wohlen b. Bern GB 3622 Buchwert	1'568'092.43	134'911.59
Liegenschaft Heimberg GB 1875 Buchwert	3'401'226.45	0.00
Liegenschaft Waldhöhweg Bern-Breitenrain GB 546 Buchwert	15'311'320.35	0.00
Liegenschaft Militärstrasse Bern-Breitenrain GB 53-2 und 53-3 Buchwert	2'359'698.40	0.00
Liegenschaft Brügg GB 1793-10 und 1805-1 Buchwert	393'896.90	0.00
Liegenschaft Aarbergstrasse Lyss GB 798 Buchwert	1'941'609.75	0.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

AO Gewinne Veräusserung Anlagevermögen

○ Gewinn aus Verkauf Fahrzeug	0.00	15'750.00
○ Gewinn aus Verkauf Liegenschaft Derendingen	0.00	521'847.19
○ Gewinn aus Verkauf Beteiligung Easyhomes Immobilien AG	0.00	14'500.00
○ Gewinn aus Verkauf Liegenschaft Belp GB 2275	15'403'082.25	0.00

AO Verluste Veräusserung Anlagevermögen

○ Verlust aus Verkauf Beteiligung Kolumbus Metallbau AG	0.00	10'000.00
---	------	-----------

Periodenfremder Aufwand

○ Abgrenzungsdifferenzen aus Vorjahren	507.52	4'148.39
○ Ausgleichskasse Kt. Bern, Nachtrag AHV-Revision 2017	0.00	21'306.05

Periodenfremder Ertrag

○ Abgrenzungsdifferenzen aus Vorjahren	7'274.35	31.60
○ Ausgleichskasse, RV CO2-Abgabe	307.85	371.25
○ Konkursamt Bern-Mittelland – Konkursdividende SkyWork Airlines AG	25'143.08	0.00

6. Weitere vom Gesetz verlangten Angaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wird die Kolombus Immobilien AG rückwirkend auf den 1. Januar 2024 eine Fusion mit ihrer Schwestergesellschaft, der Kolombus Generalbau GmbH, durchführen. Im Rahmen dieser Fusion wird die Kolombus Immobilien AG sämtliche Aktiven und Passiven der Kolombus Generalbau GmbH absorbieren.

Kolombus Immobilien AG

Kolumbus Immobilien AG
3123 Belp

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes:

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Vortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	590'738.84	-834'804.24
Jahresgewinn	14'727'443.23	1'455'543.08
Vermögensübertragung	-3'112'101.00	0.00
Bilanzgewinn	12'206'081.07	620'738.84
	<i>Antrag des VR</i>	<i>Beschluss der GV</i>
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	30'000.00
Ausschüttung Dividende*	10'000'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'206'081.07	590'738.84
Bilanzgewinn	12'206'081.07	620'738.84

* Die Dividende erfolgt mittels Verrechnung des Aktionärdarlehens.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

an die Generalversammlung der
Kolumbus Immobilien AG, Belp

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kolumbus Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die 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 Garantie 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 Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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 Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Emmenbrücke, 20. Mai 2025

CORDIS audit AG

Gregor Metz
Leitender Revisor
zugelassener Revisionsexperte

Urs Peyer
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:
Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

AKTIVEN

Betrag in CHF	31.12.2024		31.12.2023	
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	2'073'009.40		805'974.69	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'421'702.15		308'094.46	
Übrige kurzfristige Forderungen	4'257'539.40		13'161'237.16	
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	406'800.00		18'100.00	
Immobilienentwicklungen	42'530'696.38		50'847'118.65	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	213'960.85		312'574.60	
UMLAUFVERMÖGEN	51'903'708.18	57%	65'453'099.56	73%
Finanzanlagen	572'693.05		59'071.50	
Beteiligungen	9'695'000.00		2'940'000.00	
Bestandesliegenschaften	27'585'014.21		17'034'728.00	
Bestandesliegenschaften in Entwicklung	474'970.55		3'214'003.90	
Mobile Sachanlagen	627'950.00		326'650.00	
Nicht einbezahltes Aktienkapital	-		50'000.00	
ANLAGEVERMÖGEN	38'955'627.81	43%	23'624'453.40	27%
AKTIVEN	90'859'335.99	100%	89'077'552.96	100%

PASSIVEN

Betrag in CHF	31.12.2024		31.12.2023	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'626'356.09		960'390.38	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'383.69		852'427.56	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5'755'613.74		1'792'121.50	
Anzahlungen für Immobilienentwicklungen	7'566'050.00		28'145'692.75	
Passive Rechnungsabgrenzungen	504'445.15		6'783'920.06	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	18'472'848.67	20%	38'534'552.25	43%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68'540'691.19		38'024'424.64	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	410'000.00		-	
Rückstellungen	481'660.00		162'495.00	
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	69'432'351.19	76%	38'186'919.64	43%
Aktienkapital	100'000.00		100'000.00	
Gesetzliche Kapitalreserve	20'000.00		-	
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00		50'000.00	
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	2'409'611.54		-2'521'362.16	
Jahresergebnis	374'524.59		14'727'443.23	
EIGENKAPITAL	2'954'136.13	3%	12'356'081.07	14%
PASSIVEN	90'859'335.99	100%	89'077'552.96	100%

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01. - 31.12.2024		01.01. - 31.12.2023	
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	24'034'214.86		25'307'500.00	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	1'633'610.33		1'825'330.74	
Ertrag aus Verkauf Bestandesliegenschaften	-		15'403'082.25	
übrige betriebliche Erträge	1'557'365.20		732'034.66	
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	27'225'190.39	100%	43'267'947.65	100%
Bestandesänderungen nicht fakturierte Dienstleistungen	379'000.00		-	
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-23'871'613.55		-20'676'045.38	
Liegenschaftsaufwand	-1'067'856.23		-822'103.55	
übriger Material- und Dienstleistungsaufwand	-1'742'358.29		-338'449.31	
BRUTTOERGEBNIS	922'362.32	3%	21'431'349.41	50%
Personalaufwand	-1'157'694.55		-773'399.64	
Raumaufwand	-215'739.64		-58'641.02	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE)	-13'843.81		-349.86	
Fahrzeug- und Transportaufwand	-120'651.09		-80'279.50	
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-63'877.40		-20'810.80	
Energie- und Entsorgungsaufwand	-6'081.09		-1'172.61	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-406'756.22		-183'616.62	
Werbeaufwand	-115'995.19		-113'142.16	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-81'833.44		-24'790.25	
EBITDA	-1'260'110.11	-5%	20'175'146.95	47%
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-370'754.34		-304'027.77	
EBIT	-1'630'864.45	-6%	19'871'119.18	46%
Finanzaufwand	-482'664.02		-1'508'507.36	
Finanzertrag	143'946.80		169'714.85	
Betriebsfremder, ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg	2'350'364.46		32'217.76	
ERGEBNIS VOR STEUERN	380'782.79	1%	18'564'544.43	43%
Direkte Steuern	-6'258.20		-3'837'101.20	
JAHRESERGEBNIS	374'524.59	1%	14'727'443.23	34%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Firma, Rechtsform und Sitz

Kolumbus Immobilien AG
Aemmenmattstrasse 43, 3123 Belp
CHE-136.393.128

1. ANGABEN ÜBER DIE ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume.

Die Kolumbus Immobilien AG hat gemäss Fusionsvertrag vom 07.06.2024 und der Bilanz per 31.12.2023 mit der Schwestergesellschaft Kolumbus Generalbau GmbH fusioniert und entsprechend Aktiven von CHF 20'882'681.48 und Fremdkapital von 20'659'151.01 übernommen. Die Kolumbus Generalbau GmbH ist untergegangen.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen und Annahmen abweichen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Immobilienentwicklungen (Angefangene Arbeiten und Erhaltene Anzahlungen)

Im Rahmen unserer Immobilienentwicklungsprojekte wenden wir die Percentage-of-Completion-Methode (POC-Methode) an (erstmalig im Jahr 2024). Dabei erfolgt die Gewinnrealisierung anteilig anhand des Fertigstellungsgrades sowie der Cost-to-Cost-Methode. Im Rahmen der Ermittlung des Fertigstellungsgrades wird der Grundstückserwerb nicht berücksichtigt, weil dieser keine Baukosten darstellt und entsprechend keinen Einfluss auf den Baufortschritt hat. Diese Abgrenzung dient der realitätsnahen Darstellung des tatsächlichen Baufortschritts und sorgt für eine sachgerechte Erfolgsermittlung innerhalb unserer Immobilienentwicklungsprojekte. Der Fertigstellungsgrad wird auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten im Verhältnis zu den geplanten Gesamtkosten des Projekts ermittelt. Diese Methode stellt eine Abweichung vom Grundsatz der Stetigkeit dar.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert.

Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Zum 01.01.2024 wurde der Effekt der Bewertung der angefangenen Arbeiten direkt im periodenfremden Erfolg ausgewiesen. Die Veränderungen im laufenden Jahr werden hingegen im betrieblichen Ertrag erfasst. Dadurch wird eine sachgerechte und transparente Abbildung der wirtschaftlichen Leistung unserer Entwicklungsprojekte sichergestellt.

Diese Vorgehensweise gewährleistet eine periodengerechte Erfolgsermittlung und entspricht den Grundsätzen ordnungsgemässer Buchführung sowie den relevanten Rechnungslegungsstandards.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'421'702.15	308'094.46
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	-	2'746.35
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	4'257'539.40	13'161'237.16
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	1'002'892.47	736'014.89
gegenüber Beteiligten	3'246'240.31	12'425'222.27
gegenüber Beteiligten	8'406.62	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	213'960.85	312'574.60
	213'960.85	312'574.60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	4'626'356.09	960'390.38
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	4'595'142.21	959'964.89
	31'213.88	425.49
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	5'755'613.74	1'792'121.50
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	4'510'010.15	1'792'121.50
	1'245'603.59	-
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	504'445.15	6'783'920.06
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	504'445.15	4'083'920.06
	-	2'700'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	68'561'074.88	38'876'852.20
gegenüber Beteiligten (inkl. Schwestergesellschaften)	67'559'824.88	38'876'852.20
	1'001'250.00	-
<i>davon kurzfristig</i>	20'383.69	16'933.11
<i>davon langfristig</i>	68'540'691.19	38'859'919.09

3. GESAMTBETRAG DER AUFGELÖSTEN STILLEN RESERVEN

Nettoauflösung von Stillen Reserven	9'700.00	-
-------------------------------------	----------	---

4. WEITERE VOM GESETZ VERLANGTE ANGABEN

Änderung in der Darstellung und Bewertung

Im 2024 wurde die Darstellung und Gliederung der Jahresrechnung geändert. Um die Vergleichbarkeit trotzdem sicherzustellen, wurden auch die Vorjahreszahlen umgegliedert. Dies hatte keinen Effekt auf das Ergebnis. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist durch die Fusion mit der Kolumbus Generalbau GmbH zusätzlich erschwert.

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	<10	<10
Direkte oder indirekte wesentliche Beteiligungen	K / S in %	K / S in %
Mubenpull AG, Solothurn (Kapital: 500'000)	100 / 100	49 / 46
Fox Invest AG, Zuchwil (Kapital: 100'000)	100 / 100	-
Sportiver Input AG, Steffiburg (Kapital: 800'000)		
Tochtergesellschaft der Fox Invest AG	100 / 100	-
Restbetrag der Leasingverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 12 Monaten ab Bilanzstichtag.	138'340.95	116'744.00
Bis 1 Jahr	76'681.20	43'779.00
1 bis 5 Jahre	61'659.75	72'965.00
Über 5 Jahre	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	15'673.25	4'632.80

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Je der Gesamtbetrag der verpfändeten oder abgetretenen

Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt (zu

Buchwerten ausgewiesen)

69'969'495.59

70'988'731.45

Bestandesliegenschaften (vermietet)

27'585'014.21

17'034'728.00

Liegenschaft Lauterbrunnen-GB 4196-1

283'200.00

283'200.00

Liegenschaft Langenthal-GB 3758-2

266'900.00

266'900.00

Liegenschaft Langenthal-GB 3758-11

266'900.00

266'900.00

Liegenschaft Waldhöhweg Bern-Breitenrain GB 546

15'292'608.10

15'311'320.35

Liegenschaft Brügg GB 1793-10 und 1805-1

393'896.90

393'896.90

Liegenschaft Kehrsatz GB 127-2

512'510.75

512'510.75

Liegenschaft Zuchwil-GB 826

10'568'998.46

-

Unbebaute Grundstücke

-

136'134.90

Liegenschaft Zweisimmen GB 2903

-

136'134.90

Immobilienentwicklungen (zum Verkauf)

42'384'481.38

53'817'868.55

Liegenschaft Urtenen-Schönbühl-GB 190

1'011'976.74

986'889.85

Liegenschaft Gerzensee (verkauft im 2024)

-

9'927'638.10

Liegenschaft Vechigen GB 713 (verkauft im 2024)

-

11'353'597.77

Liegenschaft Selzach GB 3182

1'842'870.75

1'839'130.52

Liegenschaft Kehrsatz GB 271+331

2'725'561.66

2'593'584.90

Liegenschaft Lenk GB 2826

187'299.50

187'299.50

Liegenschaft Rüttenen GB 106 (verkauft im 2024)

-

5'416'475.03

Liegenschaft Rüttenen GB 1008

250'000.00

Liegenschaft Wynau GB 417

475'000.00

553'654.65

Liegenschaft Rüttistr. 2, Zollikofen GB 362

3'605'866.62

3'156'884.80

Liegenschaft Grenchen GB 3658 (verkauft im 2024)

-

3'688'547.56

Liegenschaft Zuchwil GB 1673+2818 (verkauft im 2024)

-

568'327.25

Liegenschaft Niederbipp GB 560

5'840'404.56

3'352'648.59

Liegenschaft Urtenen-Schönbühl GB 1450

987'624.74

922'563.00

Liegenschaft Wohlen b. Bern GB 3622

1'660'749.10

1'568'092.43

Liegenschaft Heimberg GB 1875

5'959'903.12

3'401'226.45

Liegenschaft Militärstrasse Bern-Breitenrain GB 53-2 und 53-3

-

2'359'698.40

(verkauft im 2024)

Liegenschaft Aarbergstrasse Lyss GB 798

1'991'595.94

1'941'609.75

Liegenschaft Biberist GB 4226

4'040'794.14

-

Liegenschaft Hilterfingen Hünibach GB 561 und GB 893

11'804'834.51

-

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen,

periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

2'350'364.46

32'217.76

Aufwertung Angefangene Arbeiten per 01.01 nach POC

3'103'298.77

-

Umbau Kosten verkaufte Bestandesimmobilie Belp 2023

-614'066.28

-

Wertberichtigung Grundstück Zweisimmen

-136'134.90

-

MWST Einschätzung 2016-2017 Kolumbus Generalbau GmbH

-51'526.00

Entschädigung Autoversicherung

39'904.25

-

Gewinn aus Veräusserungen von Anlagevermögen

5'500.00

-

Konkursamt, Konkursdividende

3'388.62

25'143.08

Abgrenzungsdifferenzen aus den Vorjahren

-

6'766.83

Ausgleichskasse, RV CO2-Abgabe

-

307.85

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

keine

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Gewinnvortrag	2'206'081.07	590'738.84
Übertragung aus Fusion mit Kolumbus Generalbau GmbH	203'530.47	-
Jahresgewinn	374'524.59	14'727'443.23
Vermögensübertragung aus Abspaltung	-	-3'112'101.00
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	2'784'136.13	12'206'081.07
	ANTRAG DES VR	BESCHLUSS DER GV
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-	-
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Ausschüttung einer Dividende	-	-10'000'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	2'784'136.13	2'206'081.07



ZWISCHENABSCHLUSS MÄRZ 2025

Kolumbus Immobilien AG
Aemmenmattstrasse 43
3123 Belp

Bern, 20. Juni 2025

AKTIVEN

Betrag in CHF	31.03.2025	
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	800'610.94	
Übrige kurzfristige Forderungen	4'855'991.09	
Immobilienentwicklungen	47'625'354.91	
UMLAUFVERMÖGEN	53'281'956.94	56%
Finanzanlagen	645'024.36	
Beteiligungen	9'695'000.00	
Bestandesliegenschaften	31'155'029.91	
Bestandesliegenschaften in Entwicklung	354'954.85	
Mobile Sachanlagen	622'399.58	
ANLAGEVERMÖGEN	42'472'408.70	44%
AKTIVEN	95'754'365.64	100%

PASSIVEN

Betrag in CHF	31.03.2025	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8'115'078.25	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8'568.42	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'480'093.15	
Anzahlungen für Immobilienentwicklungen	6'239'726.80	
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	15'843'466.62	17%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	76'289'165.44	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	400'000.00	
Rückstellungen	216'660.00	
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	76'905'825.44	80%
Aktienkapital	100'000.00	
Gesetzliche Kapitalreserve	20'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00	
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	2'784'136.13	
Jahresergebnis	50'937.45	
EIGENKAPITAL	3'005'073.58	3%
PASSIVEN	95'754'365.64	100%

ERFOLGSRECHNUNG

01.01. -
31.03.2025

Ertrag aus Immobilienentwicklungen	5'094'658.53	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	499'539.48	
übrige betriebliche Erträge	483'907.40	
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	6'078'105.41	100%
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-4'881'653.43	
Liegenschaftsaufwand	-147'924.86	
übriger Material- und Dienstleistungsaufwand	-838'904.99	
BRUTTOERGEBNIS	209'622.13	3%
Personalaufwand	-287'172.60	
Raumaufwand	-46'596.06	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE)	-918.08	
Fahrzeug- und Transportaufwand	-55'254.96	
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-19'953.04	
Energie- und Entsorgungsaufwand	-2'037.14	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	5'099.00	
Werbeaufwand	-34'608.04	
EBITDA	-231'818.79	-4%
EBIT	-231'818.79	-4%
Finanzaufwand	-35'217.86	
ERGEBNIS VOR STEUERN	-267'036.65	-4%
Direkte Steuern	317'974.10	
JAHRESERGEBNIS	50'937.45	1%