



Vorwort

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 der Oberthurgau Immobilien AG schloss mit einem sehr erfreulichen und positiven Ergebnis ab. Mit rund 316 TCHF lag der Gewinn deutlich über dem Budget und dem Vorjahresniveau, was aber auch auf einen Sondereffekt im Zusammenhang mit der Pensionskasse zurückzuführen ist. Der Ertrag aus dem operativen Vermietungsgeschäft lag exakt auf Budgetniveau.

Die im Vorjahr gebuchte Rückstellung zur anteilmässigen Ausfinanzierung der Pensionskasse der Autokurse Oberthurgau AG (im Zusammenhang mit der Auflösung der Pensionskasse Amriswil) wurde aufgrund einer Einigung mit der neuen Pensionskasse nicht im befürchteten Ausmass benötigt. Entsprechend konnten Ts189 dieser Rückstellung von TCHF 250 als ausserordentlicher Ertrag wieder aufgelöst werden. Die Pensionskassenthematik aus der Abspaltung von der AOT AG konnte somit ohne weitere Zahlungen definitiv abgeschlossen werden.

Ein wichtiger Entwicklungsschritt der Immobilie in Amriswil ist die Elektrifizierung des Bus-Betriebshofs. In

Abstimmung mit dem Kanton Thurgau hat die Mieterin BUS Ostschweiz AG für Dezember 2025 die ersten fünf E-Busse für den Standort Amriswil bestellt, die zum Fahrplanwechsel erfolgreich in Betrieb genommen werden konnten. Die OTI schuf die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen, um eine effiziente und zuverlässige Ladung der E-Busse sicherzustellen und zugleich die technischen Anforderungen für Wartung und Unterhalt der Fahrzeuge zu erfüllen. Dazu gehörten unter anderem bauliche Anpassungen, die Vergrösserung der Trafostation sowie die Installation von PV-Anlagen auf dem Dach der Immobilie. Die damit verbundenen Anpassungen des Mietvertrags mit der BUS Ostschweiz AG wurden bereits definiert und vereinbart, wodurch ab 2026 ein höherer Mietzins resultiert und die Ausbauten refinanziert werden.

Wir danken unseren Auftraggebern – dem Strassenverkehrsamt des Kantons Thurgau und der BUS Ostschweiz AG – für die vertrauensvolle, konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit. Unseren Geschäfts- und Kooperationspartnern sprechen wir unseren Dank für die erfolgreiche und zielführende Kooperation aus.



Gabriel Macedo
Amriswil, Präsident



Roland Ochsner
Geschäftsführer

Geschäftsfelder

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung wurde an der Generalversammlung vom 28. Juni 2021 beschlossen, die Autokurse Oberthurgau AG in eine Busgesellschaft, die BUS Oberthurgau AG (BOTG), und in eine Immobiliengesellschaft, die Oberthurgau Immobilien AG (OTI AG), zu spalten. Um Synergien aus dem Busgeschäft zu nutzen, wurde die BOTG zwischenzeitlich in die BUS Ostschweiz AG integriert.

Durch die Abspaltung können sich beide Gesellschaften auf ihre Kernbereiche konzentrieren und Ressourcen gezielt einsetzen. Die Oberthurgau Immobilien AG übernahm die Rolle der Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft in Amriswil. In dieser sind das Strassenverkehrsamt des Kantons Thurgau sowie die BUS Ostschweiz AG eingemietet.

Die Oberthurgau Immobilien AG hat sich auf den Kauf, die Verwaltung und den Verkauf von Grundstücken spezialisiert und übernimmt alle damit verbundenen Tätigkeiten. Gemeinsam mit der Beratungsfirma Daniel Fischer & Partner wurde eine Eigentümerstrategie erarbeitet, auf deren Grundlage eine übergeordnete Unternehmensstrategie entwickelt wurde. Letztere dient dem Verwaltungsrat als Führungsinstrument und verbessert die Entscheidungsfindung.

Die Eigentümerstrategie dokumentiert die Ziele und Absichten der Aktionärsgemeinden. Sie umfasst dabei strategische, finanzielle und organisatorische Vorgaben sowie Nachhaltigkeitsziele und Richtlinien für Aufsicht und Controlling.



Immobilien

Erweiterung Betriebshof Amriswil

Nachdem in den Vorjahren mit dem Erweiterungsbau vor allem die Entwicklung des Gebäudeteils für das Strassenverkehrsamt des Kantons Thurgau im Vordergrund stand, wurde im vergangenen Geschäftsjahr der Gebäudeteil für die BUS Ostschweiz AG für die Elektrifizierung der Busflotte im Oberthurgau ausgebaut und fit gemacht. Im Zuge dieses Ausbaus wurden auch die Sozial- und Büroräume für die Mitarbeitenden der BUS Ostschweiz AG auf einen zeitgemässen, gesetzeskonformen Stand gebracht.

Der Betrieb des ausgebauten Betriebshofes in Amriswil konnte per Fahrplanwechsel im Dezember 2025 wie geplant aufgenommen werden. Seitdem können auch die fünf neu angeschafften Solaris-Elektrobusse im Betriebshof geladen und abgestellt werden.

Die weiteren offenen Bauarbeiten (Abschlussarbeiten) wurden im Frühjahr 2026 ausgeführt und abgeschlossen. Sobald die Schlussabrechnung vorliegt, wird auch der Teil des Erweiterungsbaus abgeschrieben.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Erweiterungsbau gemäss Kostenvoranschlag abgerechnet werden kann, mit Ausnahme der notwendig gewordenen Arbeiten am bestehenden Gebäude und an den bestehenden Einrichtungen (Erneuerung Wärmepumpen / Lüftungen), bei denen im Zuge der Erweiterungsarbeiten zwingend zu behebende Mängel festgestellt wurden.

Der ausgebauter Betriebshof in Amriswil ist ein Bekenntnis zur Elektromobilität im öffentlichen Verkehr in der Region Oberthurgau. Mit den weiteren modularen Ausbausritten ist es möglich, bis zu 15 Elektrobusse in Amriswil zu laden und zu betreiben. Damit leistet die Oberthurgau Immobilien AG als Unternehmen im Eigentum der öffentlichen Körperschaften des Oberthurgaus gemeinsam mit der BUS Ostschweiz einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und zur Schaffung eines attraktiven und zukunftsfähigen öffentlichen Verkehrs in der Region.



Gesellschaft

Geschäftsführung

Die BOS Gruppe übernimmt mit Roland Ochsner als Geschäftsführer auf Grundlage eines Managementvertrags die Leitung der Oberthurgau Immobilien AG. Andreas Baumgartner, der Regionenleiter Nord, ist vor Ort verantwortlich für alle operativen und lokal anstehenden Aufgaben. Sollte die strategische Ausrichtung der OTI weiter verändert werden, wird die Geschäftsführung zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst.

Ordentliche Generalversammlung vom 27.06.2025

Die 3. ordentliche Generalversammlung fand am Freitag, 27.06.2025, im Stadthaus in Amriswil statt. Davor gab es eine Besichtigung der Baustelle des Erweiterungsbaus des Busdepots in Amriswil. Von insgesamt 200 waren 142 Aktienstimmen vertreten (10 Namensaktien im Eigenbestand der OTI, daher ohne Stimmrecht; 48 Aktienstimmen waren entschuldigt). Die Anträge des Verwaltungsrates zu Geschäftsbericht,

Jahresrechnung und Gewinnverwendung wurden durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt. Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung wurden ebenfalls einstimmig entlastet. Gabriel Macedo wurde als Verwaltungsratspräsident wiedergewählt, ebenso wie Stephan Tobler als Vizepräsident und Boris Binzegger als Verwaltungsratsmitglied. Daniel Wild aus Wilen bei Wil und Werner Müller aus Frauenfeld traten aufgrund der Umstrukturierung bzw. der Reduktion des Verwaltungsrates auf 3 Mitglieder aus dem Gremium zurück. Die Revisionsgesellschaft Curia AG aus Chur wurde einstimmig für das Geschäftsjahr 2025 wiedergewählt.

Im Anschluss an die Versammlung fanden im Restaurant Thomani in Amriswil ein Apéro sowie ein Mittagessen statt.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Oberthurgau Immobilien AG behandelte an 2 Sitzungen insgesamt 16 Geschäfte.

Gesellschaftsorgane (Stand: 31.12.2025)

«Nachdem in den vergangenen Jahren der Gebäudeteil des Strassenverkehrsamts erweitert wurde, konnte 2025 im Zuge der Elektrifizierung der Busflotte auch der Gebäudeteil der BUS Ostschweiz AG für die zukünftigen Bedürfnisse der Mieterin ergänzt werden.»

Verwaltungsrat



Gabriel Macedo
Amriswil, Präsident



Stephan Tobler
Egnach, Vizepräsident



Boris Binzegger
Bischofszell

Revisionsstelle

Curia AG, Chur

Geschäftsleitung



Roland Ochsner
Geschäftsführer



Samuel Eugster
Leiter Finanzen

Bericht der Revisionsstelle



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION an die Generalversammlung der

OBERTHURGAU IMMOBILIEN AG, AMRISWIL

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang – Seite 9 bis 12) der Oberthurgau Immobilien AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Chur, 7. April 2026

CURIA AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter Ritter".

Peter Ritter
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Flavio Andri".

Flavio Andri
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2025	%	2024	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'198'440.38		575'342.40	
Übrige kurzfristige Forderungen Gegenüber Dritten	28'413.54		47'452.41	
Aktive Rechnungsabgrenzungen			0.00	
Total Umlaufvermögen	1'226'853.92	15%	622'794.81	11%
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Immobilien Sachanlagen	7'022'019.43		5'204'600.06	
Total Anlagevermögen	7'022'019.43	85%	5'204'600.06	89%
Total Aktiven	8'248'873.35	100%	5'827'394.87	100%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	340'102.11		201'458.60	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	112'000.00		0.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen / Rückstellungen Passive Rechnungsabgrenzungen	38'901.70		371'574.25	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	491'003.81	6%	573'032.85	10%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	3'888'000.00		1'700'000.00	
Total Langfristiges Fremdkapital	3'888'000.00	47%	1'700'000.00	29%
Total Fremdkapital	4'379'003.81	53%	2'273'032.85	39%
Eigenkapital				
Aktienkapital	100'000.00		100'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00		50'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven	3'409'362.02		3'528'983.23	
Eigene Kapitalanteile	-5'000.00		-5'000.00	
Jahresgewinn/-verlust	315'507.52		-119'621.21	
Total Eigenkapital	3'869'869.54	47%	3'554'362.02	61%
Total Passiven	8'248'873.35	100%	5'827'394.87	100%

Erfolgsrechnung

abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2025	%	2024	%
Betrieblicher Ertrag				
Übrige betriebliche Erträge	380'868.90		380'857.80	
Total Betrieblicher Ertrag	380'868.90	100%	380'857.80	100%
Direkter Aufwand				
Energie und Verbrauchsstoffe	0.00		0.00	
Aufwand für Dritte	0.00		0.00	
Verkaufsprovisionen	0.00		0.00	
Total Direkter Aufwand	0.00	0%	0.00	0%
Bruttoergebnis I	380'868.90	100%	380'857.80	100%
Personalaufwand	0.00		0.00	
Bruttoergebnis II	380'868.90	100%	380'857.80	100%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand	-48'358.87		-34'141.75	
Einrichtungen und Systeme	0.00		0.00	
Fahrzeugaufwand	0.00		0.00	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-51'674.46		-89'811.83	
Werbeaufwand	0.00		-724.28	
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-100'033.33	-26%	-124'677.86	-33%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	280'835.57	74%	256'179.94	67%
Abschreibungen Sachanlagen	-101'909.00		-101'909.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	178'926.57	47%	154'270.94	41%
Finanzaufwand	-22'422.30		-13'622.80	
Finanzertrag	0.00		6'788.05	
Betriebsergebnis vor Steuern	156'504.27	41%	147'436.19	39%
Ausserordentlicher Aufwand	0.00		-250'000.00	
Ausserordentlicher Ertrag	189'190.00		0.00	
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	345'694.27	91%	-102'563.81	-27%
Direkte Steuern	-30'186.75		-17'057.40	
Jahresgewinn/-verlust (EAT)	315'507.52	83%	-119'621.21	-31%

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

1 Bewertungsgrundsätze

1.1 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 (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger individueller Einzelwertberichtigungen.

1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

1.4 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalbetrag bewertet.

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

2 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

	2025	2024
--	------	------

2.1 Anzahl Mitarbeiter

In der Oberthurgau Immobilien AG sind keine Mitarbeitenden angestellt.

	Anzahl	Kurs	Wert
2.2 Eigene Aktien			
Bestand am 1. Januar 2024	5	1'000	5'000
Verkauf	0		0
Kauf	0		0
Bestand am 31. Dezember 2024	10	500	5'000
Verkauf	0		0
Kauf	0		0
Bestand am 31. Dezember 2025	10	500	5'000

2.3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Betriebsgebäude Amriswil, Buchwert	7'022'019	5'204'600
davon Anlage im Bau	3'778'904	1'859'575
Schuldbrief	5'000'000	5'000'000

2.4 Ausserordentliches Ergebnis

Gemäss den VR-Beschluss vom 17.12.2024 wurde eine Rückstellungen in Höhe von CHF 250'000 für die Ausfinanzierung der Pensionskasse der ehemaligen Autokurse Oberthurgau AG gebildet. Aufgrund einer Vereinbarung mit der St. Galler Pensionskasse fiel die Gesamtzahlung deutlich tiefer aus als die ursprüngliche Forderung, weshalb CHF 189'190 der Rückstellung im Jahr 2025 über den ausserordentlichen Ertrag wieder aufgelöst werden konnten.

2.5 Freiwillige Angaben

Mit dem Kanton Thurgau besteht ein im Grundbuch vorgemerakter, fixer Mietvertrag bis am 30.09.2040 für das Strassenverkehrsamt Amriswil. Mit der BUS Ostschweiz AG besteht ein fixer Mietvertrag bis am 31.12.2042 für den Teil der Liegenschaft, welcher als Betriebshof der BUS Oberthurgau in Amriswil genutzt wird.

Antrag

über die Verrechnung des Bilanzgewinns per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

	2025	2024
Vortrag vom Vorjahr	0.00	0.00
Jahresgewinn/ -verlust	315'507.52	-119'621.21
Zur Verfügung der Generalversammlung	315'507.52	-119'621.21
Ausschüttung Dividende (CHF 200.- pro Aktie)	-38'000.00	0.00
Entnahme aus der freiwilligen Gewinnreserve	0.00	119'621.21
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-277'507.52	0.00
Vortrag auf die neue Rechnung	0.00	0.00

Schlussantrag

Wir beantragen:

- den vorliegenden Geschäftsbericht mit Jahresrechnung 2025 und Bilanz per 31. Dezember 2025 sowie
- den Antrag für die Gewinnverwendung zu genehmigen.

Amriswil, 7. April 2026

Für den Verwaltungsrat

Für die Geschäftsführung



Gabriel Macedo



Roland Ochsner

Unternehmen der BOS Gruppe

BUSOSTSCHWEIZ **BOS**MANAGEMENT **BOS**SERVICE

BOSPS ANSTALT **BOS**SERVICE ANSTALT **BOS**SALÜ **BOS**ÖSTERREICH

Unsere Marken

RTBRHEINTAL BUS **BUS**SARGANSERLAND WERDENBERG

WILMOBIL **BUS**OBERTHURGAU



Oberthurgau Immobilien AG

Kreuzlingerstrasse 36A
8580 Amriswil

info@botg.ch
www.botg.ch