



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

# **Geschäftsbericht per 31. Dezember 2021**



## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bericht zum Geschäftsjahr                                                                                         | 3  |
| Corporate Governance Bericht                                                                                      | 7  |
| Vergütungsbericht                                                                                                 | 18 |
| Jahresabschluss per 31.12.2021 der Promaxima Immobilien AG nach<br>Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle | 30 |
| Jahresabschluss per 31.12.2021 der Promaxima Immobilien AG<br>Nach OR mit Bericht der Revisionsstelle             | 59 |



## Bericht zum Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG wurde anfangs 2018 mit einer Handelsregistersperre durch einen nicht eingetragenen Aktionär, die Tyrol Crystal Assets Luxembourg konfrontiert. Die Handelsregistersperre hatte zur Folge, dass die gewünschte Entwicklung der Promaxima nicht fortgesetzt werden konnte. Gleichzeitig verlangte der gleiche Aktionär eine Volleintragung seiner Aktien, was einem faktischen Geschäftsverbot der Promaxima Immobilien AG entsprechen würde. Der Verwaltungsrat hat sich hier entschlossen, die Eintragung abzulehnen und suchte leider vergeblich das Gespräch mit den Verantwortlichen der Tyrol Crystal Assets.

Durch die gleichzeitige Klage auf sofortige Konkursöffnung des grössten eingetragenen Aktionärs, der Schweizer Kredit AG (ebenfalls eingereicht durch die Tyrol Crystal Assets) und der Torpedierung der dortigen Sanierungsbemühungen musste die Schweizer Kredit AG die Nachlassstundung anmelden. Durch diese Klageeinreichung wurden die Sicherstellungsverträge der Promaxima Immobilien AG z.G. von Krediten der Schweizer Kredit AG fällig und die hinterlegten Sicherheiten mussten herausgekauft werden.

Die von der Generalversammlung am 3. Juli 2019 genehmigte Dekotierung und stille Liquidation der Gesellschaft konnte infolge Handelsregistersperre durch die Tyrol Crystal Assets nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig opponierte die Tyrol Crystal Assets gegen die Abwahl des nicht wiedergewählten Verwaltungsrats Christoph Truniger.

Der Handlungsspielraum ist nach wie vor stark eingeschränkt. Im Geschäftsjahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen werden. Die Vergleichsvereinbarung konnte bis zum Berichtsdatum noch nicht umgesetzt werden. Der Verwaltungsrat geht aber davon aus, dass die Vergleichsvereinbarung kurzfristig erfolgreich umgesetzt wird. Für weitere Erläuterungen wird auf die Abschnitte Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung und Ausblick 2022 verwiesen.

### **Durchführung einer Risikobeurteilung**

Risiken sind ein wesentlicher Bestandteil jeder Geschäftstätigkeit. Ein Risikomanagement, das die Identifikation, Analyse, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken im Unternehmensumfeld ermöglicht, ist von besonderer Wichtigkeit. Darüber hinaus kann ein Risikomanagement auch bestimmte Chancen für das Unternehmen erkennen.



Um sowohl Risiken als auch Chancen frühzeitig zu erkennen, überprüft die Promaxima Immobilien AG regelmässig interne als auch externe Faktoren, die das gesamte Unternehmensumfeld betreffen können. Die Basis dieser Überprüfung sind die für den Abschluss nach OR ermittelten Finanzdaten.

### **Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat**

Zu den Aufgaben des Verwaltungsrats der Promaxima Immobilien AG gehören die Überwachung des Risikomanagementsystems und die Behandlung aller Risiken, insbesondere Markt-, Kredit- und operationelle Risiken sowie Reputationsrisiken. Dabei werden bedeutende aktuelle Risikothemen besprochen und evaluiert. Auf dieser Basis werden dann strategische und organisatorische Entscheidungen mit dem Ziel getroffen, die Risikopositionen der Promaxima Immobilien AG zu minimieren/optimieren.

Eine wesentliche Komponente hierfür ist die Konzeption und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, mit dem identifizierte Risiken durch entsprechende, angemessene Kontrollmassnahmen adressiert und deren Eintretenswahrscheinlichkeit minimiert werden sollen.

Durch eine angemessene Einrichtung von Risikosteuerungs- und Controlling-Prozessen, die eine Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der wesentlichen Risiken und damit verbundener Risikokonzentrationen gewährleisten, wird sichergestellt, dass alle Risiken entsprechend berücksichtigt werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, frühzeitig Transparenz über Risiken zu schaffen und potenzielle Verlustgefahren zu reduzieren.

### **Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems**

Das interne Kontrollsystem der Promaxima Immobilien AG umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Massnahmen, die die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmässigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der massgeblichen rechtlichen Vorschriften sicherstellen sollen.

### **Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung**

Das Immobilienportfolio per 31.12.2021 hat sich zum Vorjahr nochmals verändert. Die Liegenschaft Diessenhofen wurde im 2021 aufgrund eines Liquiditätsengpasses zu Marktpreisen an Dritte verkauft. Für die Liegenschaft Balsthal bestand ein Vorverkaufsvertrag, welcher im 2022 aufgehoben wurde, respektive bei einer erfolgreichen Umsetzung der Vergleichsverhandlungen aufgehoben wird. Die Promaxima Immobilien AG kämpft nach wie vor mit grossen Liquiditätsschwierigkeiten aufgrund der diversen Blockierungen und Rechtsverfahren rund um die Prozesse mit der Tyrol Crystal Assets.



Der im 2021 abgeschlossene umfassende Vergleich zwischen den Aktionärsgruppen – verbunden mit der Aufhebung der Handelsregistersperren und der Einstellung sämtlicher Verfahren – konnte noch nicht vollständig umgesetzt werden.

Im Mai/Juni 2022 fanden Gespräche mit einer Investorengruppe statt, um die Aktien der Tyrol Crystal Assets im Rahmen des Vergleiches zu übernehmen. Leider konnte die Transaktion im letzten Moment doch nicht umgesetzt werden.

Aktuell laufen Verhandlungen mit einem weiteren Aktionär zur Übernahme des betreffenden Aktienpaketes. Die Verhandlungen sind weit fortgeschritten. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich neue Aktionär gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich abgeschlossen werden

Mit Verwaltungsratsbeschluss vom 10. Oktober 2019 hat der Verwaltungsrat die Bilanzierung nach OR per 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umgestellt. Aufgrund der oben erläuterten weit fortgeschrittenen Verhandlungen und dem Bekenntnis der neuen mutmasslichen Aktionäre zur Weiterführung der Gesellschaft verbunden mit einem umfassenden Sanierungskonzept hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, die Bilanzierung nach OR per 31. Dezember 2021 wieder auf Fortführungswerte umzustellen. Gemäss dem aktuellen Verwaltungsrat sowie der mutmasslichen neuen Aktionäre ist die Fortführung der Gesellschaft nach Umsetzung der Vergleichsvereinbarung gewollt und möglich, weshalb die Bilanzierung zu Fortführungswerten als angemessen angesehen wird.

Als Folge der Umstellung auf Fortführungswerte und der damit verbundenen Reduktion des Buchwertes der noch gehaltenen Liegenschaft Balsthal auf Anschaffungskosten, wäre die Promaxima Immobilien AG per 31. Dezember 2021 gemäss OR Jahresrechnung überschuldet. Um die Überschuldung und die damit verbundenen Handlungspflichten gemäss Art. 725 Abs. 2 OR zu verhindern, hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal im Sinne von Art. 670 OR aufzuwerten. Mit der Aufwertung konnte die Überschuldung beseitigt werden. Jedoch zeigt die Bilanz zu Fortführungswerten per 31. Dezember 2021 weiterhin einen hälftigen Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Die bisher traktandierten und von der Generalversammlung genehmigten Sanierungsmassnahmen konnten aufgrund der bestehenden Handelsregistersperre und gerichtlicher Verfügung bisher nicht umgesetzt werden. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung 2022.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.



## Ausblick 2022

Die Liquiditätslage ist aktuell unverändert angespannt. Als Folge konnte die Promaxima Immobilien AG u.a. die fällig gewordenen Steuerverbindlichkeiten aufgrund der aus steuerlicher Sicht vorgenommenen Aufwertungen nicht bezahlen. Zur Sicherung ihrer Forderungen hat die Steuerbehörde die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 betrieben und pfändet bzw. vereinnahmt seit April 2022 die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft Balsthal direkt.

Durch die Neureglung innerhalb der Aktionärsgruppen verbunden mit der Umfinanzierung der Hypotheken und Lösung der Steuerverbindlichkeiten sollte sich der Liquiditätsengpass kurzfristig auflösen und die langfristige Überlebensfähigkeit der Promaxima wieder hergestellt werden.

Aufgrund der abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung und der damit verbundenen Einschätzung bezüglich Fortführungswille – und fähigkeit der Gesellschaft wurde zudem der (Vor-)Verkaufsvertrag der Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wurde eine Konventionalstrafe geschuldet, welche als Rückstellung erfasst wurde.

Sollte der umfassende Vergleich zwischen den Aktionärsgruppen nicht wie erwartet umgesetzt werden, so ist das Überleben der Promaxima Immobilien AG nicht mehr gewährleistet. Als Folge müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut, auf der Basis von Veräußerungswerten, erstellt werden.

Mit freundliche Grüßen

**PROMAXIMA IMMOBILIEN AG**



Andreas Thiemann  
Präsident des Verwaltungsrats



Oliver Vogel  
Delegierter des Verwaltungsrats



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

## Corporate Governance Report

## CORPRATE GOVERNANCE REPORT 2021

### EINLEITUNG

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2021 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten vom 30. Mai 2017 können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») ist seit dem 30. September 2016 an der BX Berne eXchange kotiert (ISIN-Nummer CH0306782977, Ticker MAXIMA).

### GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern. Der Zweck der Gesellschaft besteht gemäss Art. 2 der Statuten im (direkten und indirekten) Erwerb, Halten und Verkauf von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind. Die Gesellschaft bezweckt im Weiteren die Erbringung von Dienst- und Sachleistungen im Immobilienbereich, namentlich die Verwaltung von Immobilien mit zugehörigen Dienstleistungen. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann oder die geeignet sind, ihre Entwicklung oder diejenige von Gruppengesellschaften zu fördern.

Die Promaxima Immobilien AG hält aktuell die Immobilien in ihrem Anlageportfolio alle direkt. Es bestehen keine Tochtergesellschaften.

### Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung übertragen. Vorbehalten sind, nach

Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

### Zusammenarbeit mit der SPQR Management GmbH

Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

Die Promaxima Immobilien AG schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, im März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen, Finanzen und Controlling sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG.

➔ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf Seite 25 - 28 im Vergütungsbericht erwähnt.

Der Delegierte des Verwaltungsrats sowie Geschäftsführer Oliver Vogel ist zu 100% an der SPQR Management GmbH beteiligt.

### AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2021 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf Seite 8 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 und per 31. Dezember 2021 keine eigenen Aktien.



## Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2021 mit einem Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen bzw. hielten am 31. Dezember 2021 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

| Aktionär                                                      | Anzahl Aktien | Anteil am Aktienkapital |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Roho Holding AG*                                              | 1'201'513     | 29.70 %                 |
| Tyrol Crystal Assets SPF, Luxemburg**                         | 2'058'067     | 50.88%                  |
| Fischer + Co Beteiligungen AG (inkl. Fischer Acquisitions AG) | 135'317       | 3.35%                   |

\* nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. «Dispoaktien»). Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel (Delegierter des Verwaltungsrates) gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.

\*\* Die Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befinden sich weiterhin im Rechtsstreit.

Die einzelnen Meldungen, welche während des Berichtsjahrs publiziert wurden, können auf der Website der Offenlegungsstelle der BX Berne eXchange abgerufen werden.

## KAPITALSTRUKTUR

| Kapitalstruktur per 31. Dezember 2021 | CHF       | Namenaktien |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| Ordentliches Kapital                  | 4'045'035 | 4'045'035   |
|                                       |           |             |
|                                       |           |             |

## Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 4'045'035.00 und ist eingeteilt in 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.



### Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2021 kein genehmigtes Kapital.

### Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2021 kein bedingtes Kapital.

### Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2021 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

### Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2021

Die Gesellschaft hat per 31.12.2021 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

## STATUTEN

Die per 31. Dezember 2021 gültige Fassung der Statuten datiert vom 30. Mai 2017.

### Aktienbuch

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in welchem Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser eingetragen werden. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus.

### Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

Gemäss Art. 4 und 6 der Statuten bedarf die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen:

- ➔ Wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- ➔ Solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft daran hindern könnte,



durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen, so etwa den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben erwähnten Grenzwerte wird bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch eine Einschätzung über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorgenommen. Kann eine Qualifikation als «Schweizer» nicht bestätigt werden, erfolgt eine Klassifikation unter der Kategorie «Ausländern».

Per 31. Dezember 2021 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2021 wurden keine entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

Der Verwaltungsrat schiebt in der Regel Entscheide über Gesuche von Erwerbern von Aktien um Anerkennung ab dem 20. Tag vor der Generalversammlung bis zum Tag nach der Generalversammlung auf (gestützt auf Art. 6 der Statuten). Es werden in dieser Zeit keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.

Die Statuten sehen keine Quoren vor in Bezug auf das Verfahren und die Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

### Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können



keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### Opting Out

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 1/3% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 (FinfraG) verpflichtet.

## VERWALTUNGSRAT

### Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2021

#### **Andreas Thiemann**

Präsident des Verwaltungsrats seit 2018

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses  
*Jahrgang 1959, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich*

#### **Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen**

*Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Thiemann HypoServices AG, Lägern Invest AG, Hertenstein Invest AG, Bulle & Bär Property Transaction SA, EMO Immobilien AG, Zug, Scherrer Asset Management AG, PBU Invest AG, ASAG Immobilien AG sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Wasserhahn Sicherheitstechnik AG.*

#### **Oliver Vogel**

Delegierter des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses

Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

*Jahrgang 1971, Schweizer Staatsbürger, Betriebsökonom, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich*



### **Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen**

*Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Schweizer Kredit AG (Finanzierungsgesellschaft) sowie Geschäftsführer folgender Gesellschaften: SPQR Management GmbH (Unternehmensberatung), SPQR Handels GmbH (Handelsgesellschaft), Odin Factoring AG (Factoringgesellschaft), moimo AG (Beteiligungsgesellschaft), Roho Holding AG (Holding).*

### **Weitere Sachverhalte**

Frau Marie Therese Anna Röthlisberger-Fischer, ist per 03. Januar 2020 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten.

Das Mandat von Christof Truniger endete anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Juli 2019. Aufgrund der aktuellen Handelsregistersperre konnte die Austragung im Handelsregister nach wie vor noch nicht vollzogen werden.

## **Interne Organisation**

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 16 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt.

Scheidet ein Mitglied während der Amtsdauer aus dem Verwaltungsrat aus und fällt dadurch die Zahl der Mitglieder nicht unter zwei, kann bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung mit der Ersatzwahl zugewartet werden.

Seit dem Rücktritt von Marie Therese Anna Röthlisberger-Fischer per 3. Januar 2020 besteht der Verwaltungsrat nur aus den zwei Mitgliedern Andreas Thiemann (Verwaltungsratspräsident) und Oliver Vogel (Delegierter des Verwaltungsrates). Als Folge dieses Verstosses gegen die Statuten besteht aktuell ein Organisationsmangel. Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren sowie der angespannten finanziellen Lage der Gesellschaft blieb die Suche nach einem weiteren Mitglied des Verwaltungsrates bisher erfolglos. Die Wiederherstellung des ordnungsmässigen Zustandes hängt im Wesentlichen vom weiteren Verlauf der laufenden Rechtsverfahren und damit zusammenhängen der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Sanierungsmassnahmen zusammen.

Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrats zu dessen Präsidenten. Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Verwaltungsrat kann die Leitung der Geschäfte der Gesellschaft oder einzelner Teile derselben und die Vertretung der Gesellschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen an eine



oder mehrere Personen aus den eigenen Reihen (Delegierte oder Ausschüsse) oder an Dritte (Geschäftsleitung) übertragen. Seit dem Berichtsjahr 2016 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

Andreas Thiemann ist Präsident und Oliver Vogel ist Delegierter des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2021 fanden fünf Verwaltungsratssitzungen statt. Davon wurden keine Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. Bis zur Berichtsabgabe fanden im Geschäftsjahr 2022 zudem drei Verwaltungsratssitzungen statt.

### Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2021 und im Jahr 2022 hielt der Vergütungsausschuss je eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

### Dienstleistungsvertrag

Die Promaxima Immobilien AG bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, der Administration sowie der Evaluation möglicher Investitionen von der SPQR Management GmbH und der Thiemann HypoService AG

➔ Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seite 25 - 28 enthalten.



## Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Grundsätzlich hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung delegiert. Neben den unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Gründung und Liquidation von Gesellschaften sowie Erwerb und Verkauf dauernder Beteiligungen;
- Erwerb, Belastung und Veräusserung von Grundstücken sowie Neu- und Umbauten;
- Entscheid über Anhebung und Abstand von Prozessen sowie Abschluss von Vergleichen, sofern der Streitwert TCHF 50 übersteigt;
- Verlegung des Geschäftssitzes.

## Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) ist an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichtet detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt.

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung, dass der Verwaltungsrat jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) nahm im Berichtsjahr 2021 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können von der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.



## **GESCHÄFTSLEITUNG**

Oliver Vogel (März 2019 bis Dezember 2021 über die SPQR Management GmbH)  
Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)  
Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

## **ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN**

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 26 - 29, in der Jahresrechnung OR auf der Seite 73 und in der Jahresrechnung FER auf der Seite 56 enthalten.

## **STIMMRECHTSVERTRETER**

Die Generalversammlung wählt jährlich den Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

- ➔ Für statutarische Bestimmungen betreffend den Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13 der Statuten

## **REVISIONSSTELLE**

Ferax Treuhand AG amtiert seit 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Urs Schneider, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2021 auf TCHF 70.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2021: TCHF 0.

## **INFORMATIONSPOLITIK**

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website [www.promaxima.ch](http://www.promaxima.ch) zu finden.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt [www.shab.ch](http://www.shab.ch).

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc-Publizität veröffentlicht.



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

## Vergütungsbericht 2021

**Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des  
Vergütungsberichts an die Generalversammlung der  
Promaxima Immobilien AG, Luzern**

Wir haben den Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich auf die Angaben nach Art. 14 -16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit «durch Revisionsstelle geprüft» gekennzeichneten Tabellen und Angaben des Vergütungsberichts auf den Seiten 20 bis 29.

*Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

*Verantwortung des Prüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 -16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

*Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider

Zugelassener  
Revisionsexperte

Leitender Revisor



Emil Walt

Zugelassener  
Revisionsexperte

Zürich, 30. September 2022



## VERGÜTUNGSBERICHT 2021

### EINLEITUNG

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Des Weiteren wird das Entschädigungssystem für den Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit der SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung («Accrual» Prinzip) offengelegt. Das heisst, dass sämtliche Vergütungen in jenem Geschäftsjahr ausgewiesen werden, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Der Vergütungsbericht 2021 wird der ordentlichen Generalversammlung am 10. November 2022 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

### GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind der Vergütungsausschuss und die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21, 24 und 27 ff. festgelegt.

Die Statuten können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst und erst im März 2019 wieder erneuert.

- ➔ Für Details siehe separaten Abschnitt «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH in diesem Vergütungsbericht

Verwaltungsratsmitglied Oliver Vogel ist zu 100 % an der SPQR Management GmbH beteiligt.



## Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungs-/ Managementvertrag

Die Einführung einer Management Fee und von Sonderleistungen wurden vom Verwaltungsrat vor Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH im Juli 2015 geprüft und bei den darauffolgenden Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019 erneuten Prüfungen unterzogen. Ferner wurden die Vergütungen im Mai 2021 und September 2022 erneut vom Verwaltungsrat gewürdigt. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen wurde die Höhe der Management Fee und der Sonderleistungen durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils grundsätzlich nach freiem Ermessen.

## Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 24 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Ausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt.

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

| <b>Vergütungselemente</b>                                                                                           | <b>Vergütungsausschuss</b> | <b>Verwaltungsrat</b>        | <b>Generalversammlung</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr                              | Empfehlung                 | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung               |
| Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr                             | Empfehlung                 | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung               |
| Einzelvergütungen VR Präsident und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr                                  | Empfehlung                 | Genehmigung                  | -                         |
| Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr <sup>1</sup> | Empfehlung                 | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung               |

<sup>1</sup> Vergütungen zugunsten von Unternehmen, in welchen die betreffenden Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung keine beherrschende Stellung haben und sofern diese Vergütungen gleichzeitig zu marktüblichen Ansätzen in Geld entrichtet wurden, sind von der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgenommen. Solche Vergütungen werden im Vergütungsbericht, sofern sie nicht zu marktüblichen Ansätzen



|                                                                                                            |                      |             |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|---|
| Konditionen des Dienstleistungs-/ Managementvertrags mit SPQR Management GmbH und Thiemann HypoServices AG | Prüfung / Empfehlung | Genehmigung | - |
| Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr <sup>2</sup>                         | -                    | -           | - |

## Entschädigungen Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars bestimmt der Verwaltungsrat grundsätzlich nach freiem Ermessen. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung am 16. November 2021 fanden die Wiederwahlen des Verwaltungsrates statt. Andreas Thiemann und Oliver Vogel wurden für ein weiteres Jahr gewählt. Christof Truniger wurde bereits im 2018 als Verwaltungsrat abgewählt. Infolge Handelsregistersperre konnte die Austragung bis heute noch nicht vollzogen werden.

## Höhe der Verwaltungsratshonorare

| Funktion                 | 2021       | 2020       |
|--------------------------|------------|------------|
| Verwaltungsratspräsident | CHF 20'000 | CHF 20'000 |
| Delegierter des VR       | CHF 20'000 | CHF 20'000 |
| Mitglied des VR          | CHF 20'000 | CHF 20'000 |

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2021 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

entrichtet werden, jedoch unter der Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» gesondert offengelegt.

<sup>2</sup> Die individuelle direkte Vergütung (Salär) an den Geschäftsführer wird als Personalkosten durch die SPQR Management GmbH beglichen.



Der Delegierte des Verwaltungsrats und Geschäftsführer Oliver Vogel hält 100% an der SPQR Management GmbH, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag hat. Die Entschädigungen für das Salär als Geschäftsführer der Gesellschaft und die Zusatzentschädigungen durch die Beteiligung an der SPQR Management GmbH sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH» enthalten.

## Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2021 aus zwei Mitgliedern (31.12.2020 zwei Mitglieder)

### Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

#### Berichtsjahr 2021

| Alle Beträge in CHF | Funktion im Verwaltungsrat | Verwaltungsrats honorar | Mehrwertsteuer / Sozialversicherung | Schadloshaltung | Zusatz-DL / Beratung | Total  |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|--------|
| Oliver Vogel        | Delegierter                | 20'000                  | 1'362                               | 27'777          | 0                    | 49'139 |
| Andreas Thiemann    | Präsident                  | 20'000                  | 1'362                               | 1'272           | 0                    | 22'634 |
| <b>Total</b>        |                            | 40'000                  | 2'724                               | 29'049          | 0                    | 71'773 |

Die von der Generalversammlung vom 16. November 2021 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CHF250'000.00 wurde eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2021 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 10. November 2022, dies zu genehmigen.

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltung erfasst.

#### Berichtsjahr 2020

| Alle Beträge in CHF | Funktion im Verwaltungsrat | Verwaltungsrats honorar | Mehrwertsteuer / Sozialversicherung | Schadloshaltung | Zusatz-DL / Beratung | Total   |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|---------|
| Oliver Vogel        | Delegierter                | 20'000                  | 1'362                               | 68'119          | 0                    | 89'481  |
| Andreas Thiemann    | Präsident                  | 20'000                  | 1'362                               | 13'990          | 84'437               | 119'789 |
| <b>Total</b>        |                            | 40'000                  | 2'724                               | 82'109          | 84'437               | 209'270 |

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 2022 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 250'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).



## **Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH**

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 an den Delegierten des Verwaltungsrats übertragen. Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

### **Gegenstand des Dienstleistungsvertrages mit der SPQR Management GmbH**

Mit dem Dienstleistungsvertrag mit der SPQR Management GmbH hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom Januar bis Dezember 2021 übertragen.

Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags mit der SPQR Management GmbH bezieht die Promaxima Immobilien AG massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar.

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen umfassen insbesondere:

- **Management:** Unterstützung der Gesellschaft bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Gesellschaft zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements
- **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Gesellschaft; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Gesellschaft
- **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Gesellschaft; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten



Im Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2021 wie auch im Vorjahr Dienstleistungen in den folgenden Bereichen abgedeckt:

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzzielen
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen/-studien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die Gesellschaft
- **Administration:** Ansprechpartner für Investoren, Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden

### Konditionen und Dauer des Dienstleistungsvertrags mit SPQR Management GmbH

Die SPQR Management GmbH erhält für erbrachte Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt).

Für Sonderleistungen erhält die SPQR Management GmbH folgende Fees nach vorgängiger schriftlicher Auftragserteilung:

| Art der Sonderleistung             | Fee gültig für Abschlüsse in CH                                                                                                           | Fee gültig für Abschlüsse in EU                                      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vermittlung von Finanzierungen     | 0.5% des Finanzierungsbetrags                                                                                                             | 0.5 % des Finanzierungsbetrags                                       |
| An- und Verkauf von Liegenschaften | 1 % bei Transaktionssumme bis CHF 5 Mio.<br>0.75 % bei Transaktionssumme bis CHF 10 Mio.<br>0.75 % bei Transaktionssumme über CHF 10 Mio. | 0.5 bis 3% der Transaktionssumme je nach separater Auftragserteilung |
| Übrige Sonderleistungen            | Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)                                                                                                      | Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)                                 |

Der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH erfolgte im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016 und März 2017 und im August 2017. Der Dienstleistungsvertrag vom August 2017 wurde im Januar 2018 abgelöst und dauerte bis zum 31. Dezember 2018. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst. Aufgrund der neuerlichen internen Umstrukturierungen wurde per 1. März 2019 ein neuer Vertrag mit einer monatlichen Entschädigung von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt) abgeschlossen,



welcher bis zum 28. Februar 2020 dauerte. Da anschliessend keine der Parteien den Vertrag kündigte, hat er sich automatisch um 1 weiteres Jahr verlängert (gem. Paragraph 6 des Dienstleistungsvertrages vom März 2019). Der Vertrag wurde mittlerweile per 31. Mai 2022 aufgehoben.

## **ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG**

Die Vergütungen an die SPQR Management GmbH aufgrund des Management- bzw. Dienstleistungsvertrags beinhalten die Entschädigungen an die Geschäftsleitung. Die Promaxima Immobilien AG selbst setzt weder die Höhe der Entschädigung für den Geschäftsführer noch die Konditionen des Arbeitsvertrags mit dem Geschäftsführer fest.

Im Berichtsjahr 2021 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütete.

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG.

### **Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung** (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2021 aus einem Mitglied (31.12.2020 ebenfalls ein Mitglied).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Geschäftsführer):

## Berichtsjahr 2021

### Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2021

Im 2021 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

| Art der Leistung    | Total inkl. MwSt<br>CHF | MwSt<br>CHF | Exkl. MwSt<br>CHF |
|---------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Management Fee*     | 258'480                 | 18'480      | 240'000           |
| Zusatzleistungen*   | 43'080                  | 3'080       | 40'000            |
| Spesen und Auslagen | 0                       | 0           | 0                 |
| Total               | 301'560                 | 21'560      | 280'000           |

\* Die Rechnungen werden von einem MwSt-pflichtigen Subjekt gestellt und sind daher mehrwertsteuerpflichtig.

Im Rahmen des Managements- und Dienstleistungsvertrags sind grundsätzlich keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen des Managements- und Dienstleistungsvertrags ebenfalls keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG.

## Berichtsjahr 2020

### Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2020

Im 2020 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

| Art der Leistung    | Total inkl. MwSt<br>CHF | MwSt<br>CHF | Exkl. MwSt<br>CHF |
|---------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Management Fee*     | 266'567                 | 19'058      | 247'509           |
| Zusatzleistungen*   | 20'732                  | 1'482       | 19'250            |
| Spesen und Auslagen | 0                       | 0           | 0                 |
| Total               | 287'299                 | 20'540      | 266'759           |

\* Die Rechnungen werden von einem MwSt-pflichtigen Subjekt gestellt und sind daher mehrwertsteuerpflichtig.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 10. November 2022 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von wiederum maximal CHF 500'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat von einem weiteren Wachstum der Gesellschaft aus.



## **ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER** (durch Revisionsstelle geprüft)

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

### **Vergütungen an ehemalige Organe im Berichtsjahr 2021**

| Alle Beträge in CHF         | Schadloshaltung |
|-----------------------------|-----------------|
| Alex B. Frey                | 27'579          |
| Marie-Therese Röthlisberger | 26'506          |

Im Vorjahr (Berichtsjahr 2020) wurden folgende Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet;

| Alle Beträge in CHF         | Schadloshaltung |
|-----------------------------|-----------------|
| Alex B. Frey                | 121'647         |
| Marie-Therese Röthlisberger | 54'129          |

## **ORGANDARLEHEN UND -KREDITE** (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 bestanden keine Orgendarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

## **ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN** (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an die SPQR Management GmbH sind im Detail unter «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH» erläutert.

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2021 und 2020 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.



## **BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT**

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 keine Aktien gehalten.

### **Vergütungen zu Beginn des Arbeitsverhältnisses** (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine Vergütungen zu Beginn des Arbeitsverhältnisses an die neu gewählten Verwaltungsräte gewährt.

### **Unzulässige Vergütungen** (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2021 und 2020 keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet.

### **Mandate mit ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrates bzw. der Geschäftsleitung** (durch Revisionsstelle geprüft)

Es gibt keine laufenden Mandate mit ehemaligen Verwaltungsrats- bzw. Geschäftsleitungsmitglieder (analog für 2020).

## **STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN**

Die vollständigen Statuten der Promaxima Immobilien AG sind bei der Gesellschaft beziehbar. In Bezug auf die Vergütungen sind insbesondere die Artikel 21, 24 sowie 27 ff. der Statuten massgebend.



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

**Jahresabschluss per 31.12.2021**

**Nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

### *Eingeschränktes Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die auf den Seiten 35 bis 58 dargestellte Jahresrechnung mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt «Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil» unseres Berichts beschriebenen Sachverhalts ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

### *Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil*

Der aktuelle Wert der bilanzierten Liegenschaft wurde auf der Basis des Veräusserungswertes festgelegt und nicht – wie von Swiss GAAP FER 18 verlangt – nach einer anerkannten Bewertungsmethode zu Fortführungswerten berechnet. Eine Quantifizierung der möglichen Auswirkungen dieses Sachverhalts ist nicht möglich, da ausreichende Informationen für eine Beurteilung des aktuellen Wertes der Liegenschaft zu Fortführungswerten nicht vorliegen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser eingeschränktes Prüfungsurteil zu dienen.

### *Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir machen auf die Erläuterung 24 – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit - im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, die darauf hinweist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Liegenschaft zu veräussern. Weiter konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA bis zum Berichtsdatum noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Wie in der Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführung – dargelegt, deuten diese Ereignisse oder Gegebenheiten zusammen mit anderen in dieser Erläuterung ausgeführten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

Der Verwaltungsrat geht von einer zeitnahen Umsetzung der Vergleichsvereinbarung aus. Als Folge wurde für die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wieder auf der Basis von Fortführungswerten erstellt. Diesbezüglich machen wir auch auf die Erläuterung Grundlagen der Jahresrechnung (Fortführung) aufmerksam. Sollte die Vergleichsvereinbarung nicht wie vom Verwaltungsrat erwartet umgesetzt und abgewickelt werden können, müsste die Jahresrechnung wieder auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

## *Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben untenstehend beschriebene besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

### **Bewertung der Renditeligenschaften**

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze/Renditeligenschaften* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung – *Renditeligenschaften* – sowie in den – *Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen / Renditeligenschaften* – offengelegt.

#### **Prüfungssachverhalt**

Per 31. Dezember 2021 weist die Jahresrechnung eine Renditeligenschaft im Gesamtwert von TCHF 17'000 aus, was rund 98.5% % der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Renditeligenschaft erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundlage per 31. Dezember 2021 basieren der aktuelle Wert der Renditeligenschaften per 31. Dezember 2021 wieder auf Fortführungswerte. Diesbezüglich verweisen wir auch auf den Abschnitt *Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil*.

Die Liegenschaft ist als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich deren Bewertung bedeutsam und zu beurteilen. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bildet ein (Vor-) Verkaufsofferten.

#### **Unsere Vorgehensweise**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung des bilanzierten Wertes mit dem (Vor-)Verkaufsvertrag, (b) Befragung des Verwaltungsrates bezüglich Bewertungsbasis und Bewertungsmethode, (c) Prüfung der Existenz und Werthaltigkeit anhand von Liegenschaftensabrechnungen, Mieterspiegeln und Grundbuchauszügen, (d) Vergleich des angesetzten Wertes mit einer informellen Wertüberlegung einer Bank und einem Bewertungsgutachten aus den Vorjahren.

### **Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA»)**

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit mit TCA ist in der Erläuterung 24 – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung 13 – *Bedeutende Aktionäre* – dargestellt.

#### **Prüfungssachverhalt**

Im Geschäftsjahr 2021 konnte mit den in die Rechtsverfahren involvierten Parteien eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen werden. Bis zum Datum dieses Berichts konnte die Vergleichsvereinbarung jedoch noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden.

Der Ausgang der laufenden Rechtsverfahren und die Umsetzung der Vergleichsvereinbarung haben Auswirkungen auf die Bewertungsbasis sowie die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Diesbezüglich wird auch auf die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit* – verwiesen.

#### **Unsere Vorgehensweise**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhaltes mit dem aktuellen Verwaltungsrat und dem mutmasslich zukünftigen Verwaltungsrat, (b) Einholen verschiedener Bestätigungen bei Rechtsvertretern der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) Einholen einer schriftlichen Bestätigung beim mutmasslich zukünftigen Verwaltungsrat bezüglich Fortführungswille, (d) Kritische Durchsicht der Protokolle des Verwaltungsrates, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung*

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass mit Ausnahme der folgenden Einschränkung ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert. Bezogen auf den für das Unternehmen wesentlichen Prozess Liegenschaftenverwaltung sind im Bereich des externen Dienstleisters bzw. dessen Überwachung in wesentlichen Belangen keine angemessenen Kontrollen implementiert und dokumentiert.

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider

Zugelassener  
Revisionsexperte

Leitender Revisor



Emil Walt

Zugelassener  
Revisionsexperte

Zürich, 30. September 2022



## Bilanz

### Aktiven

| in CHF                            | Erläuterung | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                   | 1           | 117 148           | 321 837           |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 2           | 139 224           | 201 554           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen      | 3           | 1 680             | 24 708            |
| Renditeliegenschaften             | 4           | 0                 | 17 650 000        |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>       |             | <b>258 052</b>    | <b>18 198 098</b> |
| Langfristige Finanzanlagen        | 5           | 3                 | 3                 |
| Renditeliegenschaften             | 4           | 17 000 000        | 0                 |
| <b>Total Anlagevermögen</b>       |             | <b>17 000 003</b> | <b>3</b>          |
| <b>Total Aktiven</b>              |             | <b>17 258 055</b> | <b>18 198 101</b> |



**Passiven**

| in CHF                                           | Erläuterung | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6           | 1 709 729         | 118 036           |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 7           | 328 130           | 130 702           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 8           | 169 628           | 56 043            |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 9           | 165 956           | 2 900 675         |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 10          | 0                 | 12 571 000        |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>2 373 443</b>  | <b>15 776 455</b> |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 11          | 11 819 000        | 0                 |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>11 819 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>14 192 443</b> | <b>15 776 455</b> |
| Aktienkapital                                    | 12          | 4 045 035         | 4 045 035         |
| Kapitalreserven                                  | EKP         | 14 262 344        | 14 262 344        |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       | EKP         | 3 420             | 3 420             |
| Gewinnreserven                                   | EKP         | -15 245 187       | -15 889 153       |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>3 065 612</b>  | <b>2 421 646</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>17 258 055</b> | <b>18 198 101</b> |



## Erfolgsrechnung

| in CHF                                                      | Erläuterung | 01.01.2021<br>31.12.2021 | 01.01.2020<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Liegenschaftenertrag                                        | 14          | 606 982                  | 468 159                  |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>606 982</b>           | <b>468 159</b>           |
| Liegenschaftenaufw and                                      | 16          | 164 161                  | 176 285                  |
| Sonstige betriebliche Aufw endungen                         | 17          | 767 805                  | 1 248 628                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>931 966</b>           | <b>1 424 913</b>         |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>-324 984</b>          | <b>-956 755</b>          |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 4/15        | 200 000                  | -1 109 800               |
| Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften                | 15          | 12 464                   | 0                        |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                               |             | <b>-112 520</b>          | <b>-2 066 555</b>        |
| Finanzergebnis                                              | 18          | -291 317                 | -307 091                 |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                                |             | <b>-403 837</b>          | <b>-2 373 646</b>        |
| Ausserordentlicher Erfolg                                   | 19          | 1 067 535                | -522 549                 |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                 |             | <b>663 698</b>           | <b>-2 896 195</b>        |
| Steuern                                                     | 20          | 19 733                   | 66 190                   |
| <b>Jahresergebnis</b>                                       |             | <b>643 966</b>           | <b>-2 962 385</b>        |

| Gewinn pro Aktie (in CHF)              | Erläuterung |      |       |
|----------------------------------------|-------------|------|-------|
| Ergebnis pro Namenaktie, unverw ässert | 12          | 0,16 | -0,73 |

Es bestehen keine potenziell verw ässernde Effekte. Das verw ässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverw ässerten Ergebnis pro Aktie.



## Geldflussrechnung

|                                                              |       | 01.01.2021      | 01.01.2020        |
|--------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| in CHF                                                       |       | 31.12.2021      | 31.12.2020        |
| Jahresergebnis                                               | ER    | 643 966         | -2 962 385        |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                   | 4     | -200 000        | 1 109 800         |
| Veränderung der Rückstellungen                               |       | -1 091 518      | 0                 |
| Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge                     |       | -39 999         | -33 616           |
| <b>Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen</b>       |       | <b>-687 551</b> | <b>-1 886 201</b> |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       |       | 0               | 117 509           |
| Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen                | 2     | 62 330          | 578 090           |
| Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen                     | 3     | 23 028          | 30 048            |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6     | -23 972         | -282 301          |
| Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 7     | 197 428         | -20 306           |
| Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen | 8/9   | 113 585         | 86 504            |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                      |       | <b>-315 153</b> | <b>-1 376 658</b> |
| Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften          | 4     | 890 000         | 2 350 000         |
| Transaktionskosten aus Verkauf Renditeliegenschaften         | 4/15  | -27 536         | -237 765          |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                   |       | <b>862 464</b>  | <b>2 112 235</b>  |
| Amorisation kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten            | 10    | -70 000         | -358 011          |
| Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten            | 10/11 | -682 000        | -1 350 000        |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                  |       | <b>-752 000</b> | <b>-1 708 011</b> |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           |       | <b>-204 689</b> | <b>-972 434</b>   |
| <b>Fondsnachweis</b>                                         |       |                 |                   |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode                | 1     | 321 837         | 1 294 271         |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode                  | 1     | 117 148         | 321 837           |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           |       | <b>-204 689</b> | <b>-972 434</b>   |

Für die Darstellung der Geldflussrechnung wurde der Fonds Flüssige Mittel gewählt.



## Eigenkapitalnachweis (EKP)

| in CHF                                 | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Badwill          | Gesetzliche<br>Gewinnrese-<br>rven | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bestand 01.01.2020</b>              | <b>4 045 035</b>   | <b>6 848 280</b>     | <b>7 641 721</b> | <b>3 420</b>                       | <b>-13 120 809</b>  | <b>5 417 647</b>      |
| Abgang Badwill aus Verkauf             | 0                  | 0                    | -194 042         | 0                                  | 194 042             | 0                     |
| Korrektur der<br>Kapitaleinlagereserve | 0                  | -33 615              | 0                | 0                                  | 0                   | -33 615               |
| Jahresergebnis                         | 0                  | 0                    | 0                | 0                                  | -2 962 385          | -2 962 385            |
| <b>Bestand 31.12.2020</b>              | <b>4 045 035</b>   | <b>6 814 665</b>     | <b>7 447 679</b> | <b>3 420</b>                       | <b>-15 889 153</b>  | <b>2 421 646</b>      |
| <b>Bestand 01.01.2021</b>              | <b>4 045 035</b>   | <b>6 814 665</b>     | <b>7 447 679</b> | <b>3 420</b>                       | <b>-15 889 153</b>  | <b>2 421 646</b>      |
| Jahresergebnis                         | 0                  | 0                    | 0                | 0                                  | 643 966             | 643 966               |
| <b>Bestand 31.12.2021</b>              | <b>4 045 035</b>   | <b>6 814 665</b>     | <b>7 447 679</b> | <b>3 420</b>                       | <b>-15 245 187</b>  | <b>3 065 612</b>      |

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von ursprünglich CHF 16'074'255 entstand aus der Differenz des Kaufpreises der Beteiligung und dem Eigenkapital der Arco Terra AG am 31.03.2016. Zwei der übernommenen Liegenschaften von der Arco Terra AG wurden im Geschäftsjahr 2018 veräussert. Deshalb wurde der negative Goodwill anteilig aufgelöst und in die Gewinnreserven umgebucht. Im Jahr 2019 und 2020 wurden jeweils eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der jeweils anteilige Badwill in die Gewinnreserven umgebucht.

Die gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt.

Aufgrund der Anwendung von Swiss GAAP FER werden die Überleitungen der Jahresergebnisse wie folgt offengelegt:

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Jahresergebnis 2020 gemäss Obligationenrecht                     | -2 962 385        |
| <b>Jahresergebnis 2020 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER</b> | <b>-2 962 385</b> |

|                                                                  |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| Jahresergebnis 2021 gemäss Obligationenrecht                     | 343 966        |
| Erfolgswirksame Auflösung der Rückstellung für Liquidation       | 100 000        |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                       | 200 000        |
| <b>Jahresergebnis 2021 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER</b> | <b>643 966</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### Grundlagen

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2021 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 29. September 2022 genehmigt.

### Grundlagen der Jahresrechnung

#### Fortführung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die im Vorjahr eingeleiteten Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtstreitigkeiten involvierten Parteien weitergeführt und eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich neue Aktionär und Verwaltungsrat gehen aber davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich abgeschlossen werden.

Aufgrund der erwarteten Umsetzung der Vergleichsvereinbarung, sowie dem Bekenntnis der neuen mutmasslichen Aktionäre und Verwaltungsräte zur Weiterführung der Gesellschaft, verbunden mit geplanten Sanierungsmassnahmen, hat sich der Verwaltungsrat entschieden, die Jahresrechnung wieder auf der Grundlage von Fortführungswerten zu erstellen (Vorjahr Veräusserungswerte). Gemäss dem aktuellen Verwaltungsrat sowie dem mutmasslichen neuen Aktionär und Verwaltungsrat ist die Fortführung der Gesellschaft gewollt und möglich, weshalb die Bilanzierung zu Fortführungswerten als angemessen angesehen wird. Für weitergehende Erläuterungen zur Fortführungsfähigkeit wird auf Anhangsanzeige 24 verwiesen.

### Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Flüssige Mittel

Die Position «Flüssige Mittel» beinhaltet Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

#### Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

### Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um im Voraus bezahlte Aufwendungen.

### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

Die Finanzanlagen umfassen Forderungen gegenüber Dritten und Nahestehenden. Die Einbringung dieser Forderungen ist unsicher, weshalb die Forderungen wertberichtigt wurden und pro Memoria bilanziert werden.

### Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften dienen ursprünglich langfristigen Anlagezwecken. Zur Sicherung der Liquidität und der Fortführungsfähigkeit mussten die Renditeliegenschaften mehrheitlich veräussert werden. Als Folge hält die Promaxima Immobilien AG per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 nur noch die Liegenschaft Balsthal. Gemäss Swiss GAAP FER 18 sind Renditeliegenschaften zum aktuellen Wert zu bilanzieren. Um die Liquidität und damit die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 zu sichern, war die Gesellschaft gezwungen, verschiedene Liegenschaften zu veräussern (siehe auch Anmerkung 24 - Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit). Als Folge wurde der aktuelle Wert der Renditeliegenschaften im Vorjahr (31.12.2020) basierend auf den erwarteten Veräusserungswerten bestimmt. Die Veräusserungswerte bzw. die aktuellen Werte basieren dabei auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen.

Aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates, wonach die Fortführung der Gesellschaft wieder möglich und auch gewollt ist, ist der aktuelle Wert der noch verbleibenden Liegenschaft Balsthal wieder auf der Grundlage von Fortführungswerten zu bestimmen. Die Bemessung des aktuellen Wertes der Liegenschaft Balsthal per 31. Dezember 2021 basiert auf einem (Vor-)Kaufvertrag. Der angesetzte Wert wird durch eine informelle Bewertung einer Bank gestützt. Auf die Erstellung eines Bewertungsgutachtens wurde verzichtet. Im Vergleich zur informellen Bewertung der Bank wurde der tiefere Veräusserungswert angesetzt und damit eine konservativere Variante in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER gewählt. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass der Wert gemäss (Vor-)Kaufvertrag den aktuellen Wert der Liegenschaft am besten widerspiegelt. Ein allfälliger höherer Wert basierend auf einem Bewertungsgutachten hätte zur Folge, dass latente Steuern berücksichtigt werden müssten.

In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER Rahmenkonzept erfolgen und erfolgten die Anpassungen der Schätzwerte prospektiv. Die Renditeliegenschaften werden kurzfristig gezeigt, insofern es wahrscheinlich ist, dass die Renditeliegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden (konsistent zu den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten). In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER werden die Renditeliegenschaften nicht abgeschrieben. Auf- und Abwertungen (Neubewertungen) werden unter Berücksichtigung allfälliger latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des aktuellen Wertes führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.



## Anhang zur Jahresrechnung

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

### **Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

### **Passive Rechnungsabgrenzungen**

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

### **Ertragssteuern**

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der zu erwartenden steuerlichen Periodenergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

### **Finanzverbindlichkeiten**

Aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates, wonach die Fortführung der Gesellschaft wieder möglich und auch gewollt ist, werden die Hypotheken (konsistent zum Ausweis der Renditeliegenschaft) wieder unter den langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### **Latente Steuerverbindlichkeiten**

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Jahresrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliiegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstücksgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt. Aufgrund der Aufwertung der Liegenschaft auf den Veräusserungswert in der handelsrechtlichen Bilanz (gemäss Vorschriften des Schweizer Obligationenrechts), bestehen per 31.12.2020 sowie 31.12.2021 keine Bewertungsdifferenzen gegenüber den bilanzierten Werten. Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint. Es bestehen per 31.12.2020 sowie per 31.12.2021 keine aktivierungsfähigen steuerlichen Verlustvorträge.

### **Eventualverpflichtungen**

Eventualverpflichtungen werden aufgrund der Wahrscheinlichkeit und Höhe der zukünftigen einseitigen Leistungen und Kosten bewertet und im Anhang offengelegt.

### **Fremdkapitalzinsen**

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, können bis zur Fertigstellung aktiviert werden. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

### **Aufwandsminderungen**

Skonti auf Wareneinkäufen und Herstellungskosten der Liegenschaften werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

### **Schätzungen**

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

### **Vorsorgeeinrichtung**

Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar. Per 31.12.2020 und 31.12.2021 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter mehr. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung bereits im Geschäftsjahr 2018 aufgelöst und nicht erneuert.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gesetzliche oder faktische Verpflichtung entstand, der Abfluss von Mitteln zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die gebildeten Rückstellungen stellen die bestmögliche Einschätzung der endgültigen Verpflichtung dar.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 | Flüssige Mittel

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

| in CHF                       | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Baloise Bank SoBA            | 109 294        | 261 135        |
| Valiant Bank                 | 7 116          | 7 336          |
| WIR Bank                     | 739            | 53 365         |
| <b>Total Flüssige Mittel</b> | <b>117 148</b> | <b>321 837</b> |

### 2 | Sonstige kurzfristige Forderungen

| in CHF                                         | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten             | 58 693         | 95 872         |
| Sonstige Forderungen                           | 80 529         | 105 680        |
| Diverse Vorschüsse                             | 2              | 2              |
| <b>Total Sonstige kurzfristige Forderungen</b> | <b>139 224</b> | <b>201 554</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 3 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF                                    | 31.12.2021   | 31.12.2020    |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Sachversicherungen und Gebühren           | 1 680        | 1 680         |
| Verwaltungsrats honorar                   | 0            | 23 028        |
| <b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>1 680</b> | <b>24 708</b> |

### 5 I Langfristige Finanzanlagen

| in CHF                                  | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Darlehen an Dritte*                     | 1          | 1          |
| Darlehen an Nahestehende**              | 2          | 2          |
| <b>Total Langfristige Finanzanlagen</b> | <b>3</b>   | <b>3</b>   |

\* Im Rahmen des Nachlasses der Schweizer Kredit AG erhielt die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ihren Forderungen anteilig entsprechend eine Forderung gegenüber Ron Dold im Nominalbetrag von CHF 5'417'533. Eine Einbringung dieser Forderung ist höchst unsicher und müsste gerichtlich erzwungen werden, weshalb die Forderung pro memoria (d.h. zu CHF 1) bilanziert wurde.

\*\* Die Darlehen an Nahestehende im Betrag von CHF 1'791'381 mussten in 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 4 | Renditeliegenschaften

| in CHF                                            | Überbauung Im Winkel,<br>Balsthal | Kreuzgasse 6,<br>Schaffhausen |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Marktwerte 01.01.2020</b>                      | <b>17 755 000</b>                 | <b>2 112 235</b>              |
| Investitionen                                     | 0                                 | 0                             |
| Akquisitionen                                     | 0                                 | 0                             |
| Desinvestitionen                                  | 0                                 | -2 112 235                    |
| Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung         | 0                                 | 0                             |
| Neubewertungen (netto)                            | -955 000                          | 0                             |
| <b>Marktwerte 31.12.2020</b>                      | <b>16 800 000</b>                 | <b>0</b>                      |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020           | 20 515 233                        | 2 533 743                     |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020           | 20 515 233                        | 0                             |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020 | -2 760 233                        | -421 508                      |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2020 | -3 715 233                        | 0                             |
| <b>Marktwerte 01.01.2021</b>                      | <b>16 800 000</b>                 | <b>0</b>                      |
| Investitionen                                     | 0                                 | 0                             |
| Akquisitionen                                     | 0                                 | 0                             |
| Desinvestitionen                                  | 0                                 | 0                             |
| Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung         | 0                                 | 0                             |
| Neubewertungen (netto)                            | 200 000                           | 0                             |
| <b>Marktwerte 31.12.2021</b>                      | <b>17 000 000</b>                 | <b>0</b>                      |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021           | 20 515 233                        | 0                             |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021           | 20 515 233                        | 0                             |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021 | -3 715 233                        | 0                             |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2021 | -3 515 233                        | 0                             |

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Liegenschaft Schaffhausen veräussert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Liegenschaft Diessenhofen veräussert.

In der Note 15 ist der Verlust aus den Verkäufen erläutert. Die Gründe für die Verkäufe sind in der Note 24 erläutert.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 4 I Renditeliegenschaften

| in CHF                                            | Museumsgasse 5,<br>Diessenhofen | Total Rendite-<br>liegenschaften |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Marktwerte 01.01.2020</b>                      | <b>1 004 800</b>                | <b>20 872 035</b>                |
| Investitionen                                     | 0                               | 0                                |
| Akquisitionen                                     | 0                               | 0                                |
| Desinvestitionen                                  | 0                               | -2 112 235                       |
| Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung         | 0                               | 0                                |
| Neubewertungen (netto)                            | -154 800                        | -1 109 800                       |
| <b>Marktwerte 31.12.2020</b>                      | <b>850 000</b>                  | <b>17 650 000</b>                |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020           | 1 066 000                       | 24 114 976                       |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020           | 1 066 000                       | 21 581 233                       |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020 | -61 200                         | -3 242 941                       |
| Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2020  | -216 000                        | -3 931 233                       |
| <b>Marktwerte 01.01.2021</b>                      | <b>850 000</b>                  | <b>17 650 000</b>                |
| Investitionen                                     | 0                               | 0                                |
| Akquisitionen                                     | 0                               | 0                                |
| Desinvestitionen                                  | -862 464                        | -862 464                         |
| Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung         | 12 464                          | 12 464                           |
| Neubewertungen (netto)                            | 0                               | 200 000                          |
| <b>Marktwerte 31.12.2021</b>                      | <b>0</b>                        | <b>17 000 000</b>                |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021           | 1 066 000                       | 21 581 233                       |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021           | 0                               | 20 515 233                       |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021 | -216 000                        | -3 931 233                       |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2021 | 0                               | -3 515 233                       |



## Anhang zur Jahresrechnung

### Neubewertung Renditeliegenschaften

| in CHF                                                               | 31.12.2021     | 31.12.2020        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Aufwertung / Abwertung Im Winkel / Balsthal                          | 200 000        | -955 000          |
| Abwertung Museumsgasse / Diessenhofen                                | 0              | -154 800          |
| <b>Total Gewinn/Verlust aus Neubewertung Liegenschaften (Brutto)</b> | <b>200 000</b> | <b>-1 109 800</b> |
| Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern                            | 0              | 0                 |
| <b>Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften</b>           | <b>200 000</b> | <b>-1 109 800</b> |

Die Auflösung der latenten Steuern wird wie auch die Bildung seinerzeit im operativen Betriebsergebnis erfasst.

### 6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF                                                        | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten                       | 1 680 374        | 46 806         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden                     | 11 540           | 20 686         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Organen                           | 3 328            | 28 811         |
| Vorauszahlungen von Mietern / Käufern                         | 14 487           | 21 733         |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>1 709 729</b> | <b>118 036</b> |

### 7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| in CHF                                               | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten              | 78 130         | 114 505        |
| Vorauszahlungen                                      | 250 000        | 16 197         |
| <b>Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>328 130</b> | <b>130 702</b> |

### 8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020    |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| Buchhaltung und Revision                   | 70 000         | 35 000        |
| Rechts- und Beratungskosten                | 21 540         | 12 642        |
| Hypothekarzinsen                           | 72 806         | 0             |
| Parteientschädigung                        | 0              | 7 504         |
| Sonstiges                                  | 5 282          | 896           |
| <b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>169 628</b> | <b>56 043</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 9 I Rückstellungen

| Veränderung Rückstellungen in 2020<br>in CHF                                     | Kurzfristige<br>Rückstellung<br>en | Langfristige<br>Rückstellung<br>en |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2020                                  | 2 724 544                          | 0                                  |
| Verwendung der Rückstellung für Mietverpflichtungen                              | -49 000                            | 0                                  |
| Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung  | -90 000                            | 0                                  |
| Verwendung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung | -100 000                           | 0                                  |
| Bildung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung    | 232 475                            | 0                                  |
| Verwendung der Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern                          | -281 455                           | 0                                  |
| Verwendung der Steuerrückstellung                                                | -59 089                            | 0                                  |
| Bildung der Steuerrückstellung                                                   | 523 200                            | 0                                  |
| <b>Total Rückstellungen am 31.12.2020</b>                                        | <b>2 900 675</b>                   | <b>0</b>                           |

#### Bestand Rückstellungen per 31.12.2020

|                              |                  |          |
|------------------------------|------------------|----------|
| in CHF                       |                  |          |
| Beratung und Rechtsberatung  | 1 157 475        | 0        |
| Rückstellung für Liquidation | 100 000          | 0        |
| Ertragssteuer Steuern        | 1 643 200        | 0        |
| <b>Total Rückstellungen</b>  | <b>2 900 675</b> | <b>0</b> |

| Veränderung Rückstellungen in 2021<br>in CHF                                    | Kurzfristige<br>Rückstellung<br>en | Langfristige<br>Rückstellung<br>en |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2021                                 | 2 900 675                          | 0                                  |
| Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung | -1 040 000                         | 0                                  |
| Verwendung der Rückstellung für Rechtsstreit                                    | -67 475                            | 0                                  |
| Auflösung der Rückstellung für Liquidation                                      | -100 000                           | 0                                  |
| Verwendung der Steuerrückstellung                                               | -9 044                             | 0                                  |
| Umgliederung der Steuerrückstellung in kurzfristige Verbindlichkeiten           | -1 643 200                         | 0                                  |
| Bildung der Steuerrückstellung                                                  | 25 000                             | 0                                  |
| Bildung der Rückstellung für Konventionalstrafe                                 | 100 000                            | 0                                  |
| <b>Total Rückstellungen am 31.12.2021</b>                                       | <b>165 956</b>                     | <b>0</b>                           |

#### Bestand Rückstellungen per 31.12.2021

|                                                      |                |          |
|------------------------------------------------------|----------------|----------|
| in CHF                                               |                |          |
| Beratung und Rechtsberatung                          | 50 000         | 0        |
| Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal | 100 000        | 0        |
| Ertragssteuer Steuern                                | 15 956         | 0        |
| <b>Total Rückstellungen</b>                          | <b>165 956</b> | <b>0</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 10 I Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

| in CHF                                             | 31.12.2021 | 31.12.2020        |
|----------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken | 0          | 12 571 000        |
| <b>Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>  | <b>0</b>   | <b>12 571 000</b> |

### 11 I Langfristige Finanzverbindlichkeiten

| in CHF                                            | 31.12.2021        | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Hypotheken                                        | 11 819 000        | 0          |
| <b>Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>11 819 000</b> | <b>0</b>   |

Die Hypotheken werden wie auch die Renditeliegenschaften kurzfristig gezeigt, insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden.

| Verzinsung / Restlaufzeit<br>Objekt | 31.12.2020<br>in CHF | Zins<br>% | Verzinsung | Laufzeit in<br>Monaten |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|
| Diessenhofen                        | 682 000              | 0,9       | Fest       | 12                     |
| Balsthal                            | 980 000              |           | Variabel   | 10                     |
| Balsthal                            | 10 909 000           |           | Variabel   | 10                     |
| <b>Total Hypotheken</b>             | <b>12 571 000</b>    |           |            |                        |

| Verzinsung / Restlaufzeit<br>Objekt | 31.12.2021<br>in CHF | Zins<br>% | Verzinsung | Laufzeit in<br>Monaten |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|
| Balsthal                            | 980 000              |           | Variabel   | 10                     |
| Balsthal                            | 10 839 000           |           | Variabel   | 10                     |
| <b>Total Hypotheken</b>             | <b>11 819 000</b>    |           |            |                        |

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %) 0,9

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %) 0,9

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten) 10

Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten) 11

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 17'000'000 (Vorjahr: CHF 17'650'000) belastet.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

| in CHF                                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode  | 0          | 0          |
| Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode | 0          | 0          |
| Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft    | 0          | 0          |
| <b>Total Latente Steuerverbindlichkeiten</b>                   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 12 I Eigenkapital

| Zusammensetzung Grundkapital | Nominalwert CHF | Anzahl    | Stimmen          | Kapital CHF      |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------------|------------------|
| Vinkulierte Namenaktien      | 1,00            | 4 045 035 | 4 045 035        | 4 045 035        |
| <b>Total</b>                 |                 |           | <b>4 045 035</b> | <b>4 045 035</b> |

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2021 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'262'344).

### Eigenkapital pro Aktie

| in CHF                                                                           | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern  | 0,76       | 0,60       |
| Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern | 0,76       | 0,60       |

### Ergebnis pro Aktie

| Angaben Namenaktien                        | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ausgegebene Namenaktien                    | Anzahl 4 045 035 | 4 045 035        |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Aktien</b> | <b>4 045 035</b> | <b>4 045 035</b> |
| Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar    | CHF 643 966      | -2 962 385       |
| Massgebliche Anzahl Aktien                 | Anzahl 4 045 035 | 4 045 035        |
| Ergebnis je Namenaktie, unverwässert       | CHF 0,16         | -0,73            |

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

### 13 I Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2021 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

| Anzahl bzw. in %                                          | Aktien    | Aktien Vorjahr | Anteil | Anteil Vorjahr |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------|--------|----------------|
| Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG | 135 317   | 136 830        | 3,35%  | 3,38%          |
| ROHO Holding AG*                                          | 1 201 513 | 1 200 000      | 29,70% | 29,67%         |

Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen.

Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPF befinden sich momentan im Rechtsstreit.

\* Die Aktien von ROHO Holding AG sind nicht im Aktienregister eingetragen (sog. "Dispoaktien").

Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 14 I Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 606'982 (Vorjahr: CHF 468'159) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

|                                           | 01.01.2021     | 01.01.2020     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| in CHF                                    | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
| Ist-Mieterträge                           | 1 001 952      | 1 065 216      |
| Leerstände                                | -393 491       | -400 368       |
| Ertragsminderungen und Forderungsverluste | -1 480         | -196 689       |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>         | <b>606 982</b> | <b>468 159</b> |

Die Ertragsminderungen und Forderungsverluste im Geschäftsjahr 2020 beinhalten diverse Differenzen, die im Rahmen des Liegenschaftenverwaltungsverhältnisses erfolgswirksam korrigiert wurden.

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags folgende Fälligkeiten:

| Fälligkeit, Anteil in %                            | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse | 100,0         | 100,0         |
| Über 1 Jahr                                        | 0,0           | 0,0           |
| Über 2 - 5 Jahre                                   | 0,0           | 0,0           |
| Über 6 - 10 Jahre                                  | 0,0           | 0,0           |
| <b>Total</b>                                       | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 29.00% per 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 30.33%).

### 15 I Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften

|                                                           | 01.01.2021    | 01.01.2020 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| in CHF                                                    | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
| Gewinn aus Verkauf Liegenschaft Diessenhofen              | 12 464        | 0          |
| <b>Total Gewinn aus Verkauf Liegenschaften (Brutto)</b>   | <b>12 464</b> | <b>0</b>   |
| Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern                 | 0             | 0          |
| <b>Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</b> | <b>12 464</b> | <b>0</b>   |

Die Auflösung der latenten Steuern wird wie auch die Bildung seinerzeit im operativen Betriebsergebnis erfasst.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 16 | Liegenschaftenaufwand

|                                    | 01.01.2021     | 01.01.2020     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| in CHF                             | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
| Liegenschaftsunterhalt             | 84 436         | 94 685         |
| Versicherungsprämien               | 15 224         | 17 905         |
| Nebenkosten                        | 6 771          | 15 143         |
| Verwaltungsaufwand                 | 4 122          | 48 458         |
| Diverser Liegenschaftsaufwand      | 53 607         | 94             |
| <b>Total Liegenschaftenaufwand</b> | <b>164 161</b> | <b>176 285</b> |

### 17 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

|                                                 | 01.01.2021     | 01.01.2020       |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| in CHF                                          | 31.12.2021     | 31.12.2020       |
| Raumaufwand                                     | 16 409         | 21 580           |
| Sachversicherungen und Gebühren                 | 720            | 285              |
| Büromaterial und Drucksachen                    | 552            | 1 441            |
| Telefon, Fax, Internet und Porti                | 3 420          | 3 698            |
| Buchführung und Revision                        | 140 947        | 135 975          |
| Rechts- und Beratungskosten                     | 533 082        | 990 824          |
| Verwaltungsrats honorar                         | 46 019         | 46 078           |
| Informatikaufwand                               | 21 074         | 31 323           |
| Werbung und Repräsentation                      | 3 706          | 12 984           |
| Übriger Verwaltungsaufwand                      | 1 875          | 4 439            |
| <b>Total Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>767 805</b> | <b>1 248 628</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 18 I Finanzergebnis

|                            | 01.01.2021      | 01.01.2020      |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| in CHF                     | 31.12.2021      | 31.12.2020      |
| Zinsen                     | 3               | 143             |
| Kursdifferenzen            | 2               | 89              |
| <b>Total Finanzertrag</b>  | <b>5</b>        | <b>232</b>      |
| Zinsen und Spesen          | 1 139           | 8 021           |
| Zinsen Hypotheken          | 290 180         | 299 177         |
| Kursdifferenzen            | 3               | 125             |
| <b>Total Finanzaufwand</b> | <b>291 322</b>  | <b>307 323</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>      | <b>-291 317</b> | <b>-307 091</b> |

### 19 I Ausserordentlicher Erfolg

|                                             | 01.01.2021       | 01.01.2020      |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|
| in CHF                                      | 31.12.2021       | 31.12.2020      |
| Periodenfremde Aufwendungen                 | -4 425           | -11 243         |
| Periodenfremde Erträge                      | 31 961           | 551             |
| Korrektur der Kapitaleinlagereserve         | 0                | 33 615          |
| Anpassung der Steuerrückstellung 2019       | 0                | -523 200        |
| Periodenfremde Liegenschaftssteuern         | 0                | -22 272         |
| Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellung | 1 140 000        | 0               |
| Konventionalstrafe                          | -100 000         | 0               |
| <b>Total Ausserordentlicher Erfolg</b>      | <b>1 067 535</b> | <b>-522 549</b> |

Die im Geschäftsjahr 2019 vorgenommene Wertberichtigung von Darlehen gegenüber Nahestehenden (vgl. Note 5) wurde von den Steuerbehörden als geschäftsmässig nicht begründete Abschreibung klassifiziert. Die Steuerrückstellung 2019 wurde diesbezüglich im Geschäftsjahr 2020 angepasst (Anpassung "best estimate").



## Anhang zur Jahresrechnung

### 20 | Steuern

| in CHF                           | 2021          | 2020          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Steueraufwand                    | 19 733        | 66 190        |
| Veränderung der latenten Steuern | 0             | 0             |
| <b>Total Steuern</b>             | <b>19 733</b> | <b>66 190</b> |

| In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern     | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Steuern laufendes Jahr                      | 25 000        | 42 688        |
| Steuern Vorjahre                            | -5 267        | 23 502        |
| <b>Steueraufwand in der Erfolgsrechnung</b> | <b>19 733</b> | <b>66 190</b> |

| Steuerüberleitung                                        | 2021           | 2020              |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                              | <b>663 698</b> | <b>-2 896 195</b> |
| Erwarteter Ertragssteuersatz                             | 14,60%         | 14,60%            |
| <b>Erwarteter Steueraufwand</b>                          | <b>96 900</b>  | <b>-422 844</b>   |
| Effekt aus nicht realisierbarem Steuerertrag             | 0              | 264 276           |
| Effekt aus nicht steuerbaren Bewertungsanpassungen       | -29 200        | 158 568           |
| Effekt aus nicht steuerbaren Erträgen                    | -14 600        | 0                 |
| Effekt aus Steuern von Vorjahren                         | -5 267         | 23 502            |
| Effekt aus unterschiedlichen Steuerdomizilen             | 25 000         | 42 688            |
| Effekt aus verrechnbaren steuerlichen Vorjahresverlusten | -53 099        | 0                 |
| <b>Effektiver Steueraufwand</b>                          | <b>19 733</b>  | <b>66 190</b>     |
| Effektiver Steuersatz                                    | 2,97%          | -2,29%            |

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und permanente Differenzen betragen CHF 0 (Vorjahr: CHF 0).

Im Jahr 2021 beträgt der effektive Steuersatz 2.97%. Im Jahr 2020 betrug der Steuersatz -2.29%.

Der erwartete Steuersatz setzt sich aus dem gerundeten Durchschnittssteuersatz aller Steuerdomizile zusammen.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 21 I Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven

| in CHF                                      | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal |            |            |
| Grundpfandrechte nominell                   | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Hypothek                                    | 11 889 000 | 11 889 000 |
| Objekt: Musuemsgasse 5, 8253 Diessenhofen   |            |            |
| Grundpfandrechte nominell                   | 0          | 825 000    |
| Hypothek                                    | 0          | 682 000    |

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und 2020 bestanden keine bestellten Sicherheiten.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 22 I Segmentsberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Solothurn und Thurgau erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

#### 01.01.2020-31.12.2020

| in CHF                                         | Immobilien        | Total             |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Betriebsertrag                                 | 468 159           | 468 159           |
| Betriebsaufwand                                | -1 424 913        | -1 424 913        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto) | -1 109 800        | -1 109 800        |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                  | <b>-2 066 555</b> | <b>-2 066 555</b> |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                   | <b>-2 373 646</b> | <b>-2 373 646</b> |

#### 01.01.2021-31.12.2021

| in CHF                                         | Immobilien      | Total           |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Betriebsertrag                                 | 606 982         | 606 982         |
| Betriebsaufwand                                | -931 966        | -931 966        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto) | 200 000         | 200 000         |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                  | <b>-112 520</b> | <b>-112 520</b> |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                   | <b>-403 837</b> | <b>-403 837</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 23 I Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 2 (Vorjahr: CHF 2) (vgl. Note 5) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 17'815 (Vorjahr: CHF 49'497) (vgl. Note 6).

An Nahestehende, Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates wurden für die folgenden Tätigkeiten Vergütungen geleistet:

#### 2021

| in CHF                                             | GL      | VR     | Nahestehende | Total   |
|----------------------------------------------------|---------|--------|--------------|---------|
| Management Fee                                     | 258 480 | 0      | 0            | 258 480 |
| Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten) | 0       | 29 049 | 54 085       | 83 134  |
| Beratung                                           | 43 080  | 0      | 0            | 43 080  |

Die ordentlichen VR-Honorare sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2021 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.

#### 2020

| in CHF                                             | GL      | VR     | Nahestehende | Total   |
|----------------------------------------------------|---------|--------|--------------|---------|
| Management Fee                                     | 266 567 | 0      | 0            | 266 567 |
| Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten) | 0       | 82 109 | 175 776      | 257 885 |
| Beratung                                           | 20 732  | 84 437 | 0            | 105 169 |

Die ordentlichen VR-Honorare sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2020 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.



#### **24 | Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die im Vorjahr eingeleiteten Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtstreitigkeiten involvierten Parteien weitergeführt und eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich neue Aktionär und Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich umgesetzt werden. (Bezüglich Auswirkungen auf die Rechnungslegung wird auf Anhangsangabe "Bewertungsgrundsätze" verwiesen).

Ursprung der Rechtsstreitigkeiten war der Erwerb eines bedeutenden Aktienanteils an der Promaxima Immobilien AG durch die TCA (vgl. auch Anhangsangabe "Bedeutende Aktionäre"), einer ausländischen Aktionärin, welche nicht im Aktienbuch eingetragen wurde. Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte. Andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft, wodurch sie die Mehrheit an der Gesellschaft erlangt hätte. Nach Auffassung des Verwaltungsrates der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge gehabt, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform hätte fortführen können. Neue Objekte hätten zudem aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr erworben werden können. Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2021 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2022 erheblich ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben und keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der Rechtsstreitigkeiten stellten sich Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt möglich. Die vom Verwaltungsrat der Generalversammlung beantragten Sanierungsmassnahmen wurden zudem blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Zur Sicherung der Liquidität und damit verbunden der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Liegenschaft zu veräussern (vgl. Anhangsangabe 5).

Die noch nicht umgesetzte Vergleichsvereinbarung beinhaltet unter anderem auch die Übertragung der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen (Mehrheits-)Aktionär. Mit dem Erwerb der Aktien ist eine neue Zusammensetzung des Verwaltungsrates verbunden bzw. geplant. Die Wahl des neuen Verwaltungsrates wird für die kommende ordentliche Generalversammlung traktandiert.

Mit der erwarteten Umsetzung der Vergleichsvereinbarung können sämtliche Rechtsstreitigkeiten beigelegt werden. Zusammen mit der erwarteten Aufhebung der Handelsregistersperre wird damit die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich.

Ebenso wie der aktuelle Verwaltungsrat, ist auch der zukünftige Verwaltungsrat gewillt die Gesellschaft fortzuführen und ist von der Fortführungsfähigkeit überzeugt.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen jedoch nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des aktuellen und zukünftigen Verwaltungsrates zur Sicherung der Liquidität sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann.

Weiter besteht per 31. Dezember 2021 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Der aktuelle und zukünftige Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich Unternehmensfortführung bewusst.

Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der zukünftige Verwaltungsrat die bestehenden Hypotheken mit einer höheren Hypothek zu besseren Konditionen zu refinanzieren. Zudem sind verschiedene Bauprojekte vorgesehen, welche die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft stärken sollen.

Im Zusammenhang mit dem per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestehenden hälftigen Kapitalverlust wird der Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2022 wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen. Wie erwähnt, konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung bis zum Zeitpunkt der Publikation der vorliegenden Jahresrechnung noch nicht umgesetzt und abgeschlossen werden. Sollte die Umsetzung (Closing) der Vergleichsvereinbarung wider Erwarten nicht stattfinden können, müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut, auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Die damit verbundenen wesentlichsten Effekte lassen sich wie folgt darstellen:



in CHF

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bildung Rückstellung für erwartete Rechtskosten, Beratung und Schadloshaltung | 1 040 000 |
| Bildung Rückstellung für Liquidationskosten:                                  | 100 000   |
| Erfassung Transaktionskosten bei den Liegenschaften                           | 200 000   |

Weiteres:

Im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten wurden gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe nach wie vor dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung würden auch diese Rechtsstreitigkeiten beigelegt.

#### **25 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Als Folge der im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze und der damit aus steuerlicher Sicht verbundenen Aufwertung der Liegenschaften wurden Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von rund TCHF 1'643 fällig (vgl. auch Anhangsangabe 6 und 10). Aufgrund der angespannten Liquiditätslage (vgl. auch Anhangsangabe "Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit") konnte die Promaxima Immobilien AG die fälligen Steuerverbindlichkeiten nicht bezahlen. Zur Sicherung ihrer Forderung hat die Steuerbehörde die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 betrieben und pfändet bzw. vereinnahmt die Mietseinerträge seit 08.04.2022 direkt. Seit dem 08.04.2022 vereinnahmt die Promaxima Immobilien AG entsprechend keine Mietzinsen mehr aus der noch einzig gehaltenen Liegenschaft Balsthal. Aufgrund der erwarteten Umsetzung und Abwicklung der Vergleichsvereinbarung mit der TCA wurde der bestehende (Vor-)Verkaufsvertrag bezüglich Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wurde eine Konventionalstrafe in der Höhe von TCHF 100 geschuldet. Diese Konventionalstrafe wurde als Rückstellung erfasst (vgl. Anhangsangabe 9). Des Weiteren wird auf das Kapitel Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit verwiesen.



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

**Jahresabschluss per 31.12.2021**

**Nach OR mit Bericht der Revisionsstelle**

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
**Promaxima Immobilien AG, Luzern**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die auf den Seiten 64 bis 80 dargestellte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2021 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### *Hervorhebung eines Sachverhalts – Bewertungsgrundsätze und Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung*

Wir machen auf die Erläuterung – Bewertungsgrundsätze – im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, in der dargelegt ist, dass der Verwaltungsrat der Ansicht ist, dass wieder Fortführungswerte als Basis der Rechnungslegung angemessen sind. Entsprechend wurde die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang wieder auf der Basis von Fortführungswerten erstellt. Die Umstellung der Bewertungsbasis von Veräusserungs- / Liquidationswerten auf Fortführungswerte führte dazu, dass die Promaxima Immobilien AG per 31. Dezember 2021 gemäss Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet wäre. Zur Beseitigung der Überschuldung hat der Verwaltungsrat beschlossen, die noch gehaltene Liegenschaft Balsthal in Übereinstimmung mit Art. 670 OR aufzuwerten. Die einzelnen Effekte aus der Umstellung der Bewertungsbasis sowie der durchgeführten Aufwertung sind in der Erläuterung – Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung – dargestellt. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

### *Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir machen auf die Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit - im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, die darauf hinweist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Liegenschaft zu veräussern. Weiter konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA bis zum Berichtsdatum noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Wie in der Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführung – dargelegt, deuten diese Ereignisse oder Gegebenheiten zusammen mit anderen in dieser Erläuterung ausgeführten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

Sollte die Vergleichsvereinbarung nicht wie vom Verwaltungsrat erwartet umgesetzt und abgewickelt werden können, müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut, auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

#### *Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben untenstehend beschriebene besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

#### **Aufwertung und Bewertung der Liegenschaft**

Die Bewertungsgrundsätze sind in den Abschnitten – *Bewertungsgrundsätze* – und – *Immobilien Sachanlagen* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 5 – *Immobilien Sachanlagen* – sowie in der Erläuterung – *Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung* – dargestellt.

#### **Prüfungssachverhalt**

Per 31. Dezember 2021 weist die Jahresrechnung eine Liegenschaft im Gesamtwert von TCHF 17'000 aus, was rund 98.5% der gesamten Vermögenswerte entspricht.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Fortführungswerte per 31. Dezember 2021 musste die Liegenschaft wieder zu Anschaffungskosten bilanziert werden. Zur Beseitigung der daraus resultierenden Überschuldung gemäss Art. 725 Abs. 2 OR wurde die Liegenschaft in Übereinstimmung mit Art. 670 OR aufgewertet. Die Bewertung beziehungsweise die durchgeführte Aufwertung der Liegenschaft basiert dabei auf dem Veräusserungswert gemäss einem (Vor-) Verkaufsvertrag.

Die Liegenschaft ist als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich deren Bewertung bedeutsam und zu beurteilen. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bildet ein (Vor-) Verkaufsangebot. Zudem unterliegt die Aufwertung einer gesetzlichen Prüfung gemäss Art. 670 Abs. 2 OR.

#### **Unsere Vorgehensweise**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung des bilanzierten Wertes mit dem (Vor-)Verkaufsvertrag, (b) Befragung des Verwaltungsrates bezüglich Bewertungsbasis und Bewertungsmethode, (c) Prüfung der Existenz und Werthaltigkeit anhand von Liegenschaftsabrechnungen, Mieterspiegeln und Grundbuchauszügen, (d) Vergleich des angesetzten Wertes mit einer informellen Wertüberlegung einer Bank und einem Bewertungsgutachten aus den Vorjahren.

#### **Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA»)**

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit mit TCA ist im Anhang der Jahresrechnung in Erläuterung – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung – *Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung* – dargestellt.

#### **Prüfungssachverhalt**

Im Geschäftsjahr 2021 konnte mit den in die Rechtsverfahren involvierten Parteien eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen werden. Bis zum Datum dieses Berichts konnte die Vergleichsvereinbarung jedoch noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden.

Der Ausgang der laufenden Rechtsverfahren und die Umsetzung der Vergleichsvereinbarung haben Auswirkungen auf die Bewertungsbasis sowie die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Diesbezüglich wird auch auf die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit* – verwiesen.

### Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhaltes mit dem aktuellen Verwaltungsrat und dem mutmasslich zukünftigen Verwaltungsrat, (b) Einholen verschiedener Bestätigungen bei Rechtsvertretern der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) Einholen einer schriftlichen Bestätigung beim mutmasslich zukünftigen Verwaltungsrat bezüglich Fortführungswille, (d) Kritische Durchsicht der Protokolle des Verwaltungsrates, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

### *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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass mit Ausnahme der folgenden Einschränkung ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert. Bezogen auf den für das Unternehmen wesentlichen Prozess Liegenschaftenverwaltung sind im Bereich des externen Dienstleisters bzw. dessen Überwachung in wesentlichen Belangen keine angemessenen Kontrollen implementiert und dokumentiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner machen wir darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

Weiter weisen wir darauf hin, dass entgegen den Bestimmungen von Art. 699 Abs. 2 OR die Generalversammlungen betreffen die Geschäftsjahre 2020 und 2021 nicht innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchgeführt wurden.

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider

Zugelassener  
Revisionsexperte

Leitender Revisor



Emil Walt

Zugelassener  
Revisionsexperte

Zürich, 30. September 2022



## BILANZ

| AKTIVEN<br>(in CHF)                 | Anhang | Fortführungswerte Veräusserungswerte |                   |
|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-------------------|
|                                     |        | 31.12.2021                           | 31.12.2020        |
| Flüssige Mittel                     | 1      | 117 148                              | 321 837           |
| Übrige kurzfristige Forderungen     | 2      | 139 224                              | 201 554           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen        | 3      | 1 680                                | 24 708            |
| Immobilie Sachanlagen (kurzfristig) | 5      | 0                                    | 17 650 000        |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>         |        | <b>258 052</b>                       | <b>18 198 098</b> |
| Finanzanlagen                       | 4      | 3                                    | 3                 |
| Immobilie Sachanlagen               | 5      | 17 000 000                           | 0                 |
| <b>Total Anlagevermögen</b>         |        | <b>17 000 003</b>                    | <b>3</b>          |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                |        | <b>17 258 055</b>                    | <b>18 198 101</b> |



| PASSIVEN<br>(in CHF)                         | Anhang   | Fortführungswerte Veräusserungswerte |                   |
|----------------------------------------------|----------|--------------------------------------|-------------------|
|                                              |          | 31.12.2021                           | 31.12.2020        |
| Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen | 6        | 1 709 729                            | 118 036           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten        | 7        | 328 130                              | 130 702           |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  | 8        | 0                                    | 12 571 000        |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                | 9        | 169 628                              | 56 043            |
| Kurzfristige Rückstellungen                  | 10       | 165 956                              | 2 900 675         |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>      |          | <b>2 373 443</b>                     | <b>15 776 456</b> |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  | 11       | 11 819 000                           | 0                 |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>      |          | <b>11 819 000</b>                    | <b>0</b>          |
| Aktienkapital                                |          | 4 045 035                            | 4 045 035         |
| Agioreserven                                 |          | 132 300                              | 132 300           |
| Gesetzliche Kapitalreserven                  |          | 6 682 365                            | 6 682 365         |
| Gesetzliche Gewinnreserven                   |          | 3 420                                | 3 420             |
| Aufwertungsreserve                           | S.13 ff. | 9 318 298                            | 0                 |
| Verlustvortrag vom Vorjahr                   | S.13 ff. | -17 459 771                          | -5 479 088        |
| Jahresgewinn / Jahresverlust                 |          | 343 966                              | -2 962 385        |
| <b>Total Eigenkapital</b>                    |          | <b>3 065 612</b>                     | <b>2 421 646</b>  |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                        |          | <b>17 258 055</b>                    | <b>18 198 101</b> |



## ERFOLGSRECHNUNG

| (in CHF)                                                                | Anhang | 01.01.2021<br>-31.12.2021 | 01.01.2020<br>-31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| Liegenschaftenertrag                                                    | A      | 606 982                   | 468 159                   |
| Liegenschaftenaufwand                                                   | B      | -164 161                  | -176 285                  |
| <b>Total Liegenschaftenerfolg</b>                                       |        | <b>442 821</b>            | <b>291 874</b>            |
| Bewertungsanpassungen der Liegenschaften                                | C      | 0                         | -1 109 800                |
| Ergebnis aus Verkauf von Immobilien                                     | D      | 12 464                    | 0                         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                             |        | <b>12 464</b>             | <b>-1 109 800</b>         |
| Übriger betrieblicher Aufwand                                           | E      | 767 805                   | 1 248 628                 |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                            |        | <b>767 805</b>            | <b>1 248 628</b>          |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                                           |        | <b>-312 520</b>           | <b>-2 066 554</b>         |
| Finanzaufwand                                                           | F      | 291 322                   | 307 323                   |
| Finanzertrag                                                            | G      | 5                         | 232                       |
| <b>Total Finanzergebnis</b>                                             |        | <b>-291 317</b>           | <b>-307 091</b>           |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                                            |        | <b>-603 837</b>           | <b>-2 373 646</b>         |
| Ausserordentlicher Erfolg                                               | H      | 967 535                   | -522 549                  |
| <b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b> |        | <b>967 535</b>            | <b>-522 549</b>           |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                             |        | <b>363 698</b>            | <b>-2 896 195</b>         |
| Steuern                                                                 | I      | 19 733                    | 66 190                    |
| <b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>                                     |        | <b>343 966</b>            | <b>-2 962 385</b>         |



## ANHANG

### Allgemeines

Promaxima Immobilien AG, Luzern, ist im Handelsregister des Kantons Luzerns unter der Nummer CHE-113.063.890 eingetragen.

### Angewandte Bewertungsgrundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (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 eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

### Bewertungsgrundsätze

Die für den vorliegenden Abschluss angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Aufgrund der verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA") und der damit verbundenen Handelsregistersperre war die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates seit 2018 nicht mehr möglich. Weiter besteht seit dem 31. Dezember 2018 ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Die vom Verwaltungsrat beantragten Sanierungsmassnahmen sind von der Generalversammlung bisher nicht bewilligt worden und konnten nicht umgesetzt werden. Diesbezüglich wird auch auf die Anhangsangabe "Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit" verwiesen. Folglich war der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft besser und angemessener darstellen. Entsprechend wurden per 1. Juli 2019 Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können. Aufgrund der unveränderten Ausgangslage erfolgte auch die Buchführung und Bilanzierung per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 (Vorjahr dieser Jahresrechnung) zu Veräusserungs-/Liquidationswerten. Im Geschäftsjahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen werden. Die Vergleichsvereinbarung sieht u.a. vor, dass sämtliche Rechtsstreitigkeiten beigelegt werden. Bei einer erfolgreichen Umsetzung und Abwicklung der Vergleichsvereinbarung rechnet der Verwaltungsrat auch mit einer zeitnahen Aufhebung der bestehenden Handelsregistersperre. Weiter ist mit der Vergleichsvereinbarung der Übergang der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen Aktionär verbunden. Damit verbunden und geplant ist zudem eine Anpassung in der Zusammensetzung des Verwaltungsrates. Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der aktuelle sowie der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Vereinbarung zeitnah umgesetzt wird. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung die bisherigen Einschränkungen bezüglich Fortführungsfähigkeit beseitigt werden können und die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich wird. Insgesamt sind sowohl der aktuelle als auch der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat überzeugt, dass die Fortführungsfähigkeit möglich ist. Zudem ist der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat gewillt, die Gesellschaft fortzuführen.



## ANHANG

Als Folge der erwarteten Umsetzung der Vergleichsverhandlung sowie des damit verbundenen Fortführungswillens und der möglichen Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass wieder Fortführungswerte als Basis der Rechnungslegung angemessen sind. Entsprechend wird die Jahresrechnung 2021 wiederum zu Fortführungswerten erstellt.

Die Umstellung auf Fortführungswerte für den Jahresabschluss 2021 führt zu folgenden Effekten:

- Liegenschaft: Die per 31. Dezember 2021 gehaltene Liegenschaft Balsthal wird wiederum zu Anschaffungskosten bilanziert. Dazu wird der Effekt aus der damaligen Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Veräusserungswerte im Jahr 2019 per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erfolgsneutral aufgelöst bzw. rückgängig gemacht. Weiter wird die noch gehaltene Liegenschaft wiederum unter den langfristigen Vermögenswerten bilanziert und ausgewiesen.
- Hypotheken: Analog zur Liegenschaft werden die Hypotheken unter den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert und ausgewiesen.
- Rückstellungen: die im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten gebildeten Rückstellungen für Rechtskosten, welche zukünftig nicht mehr zu erwarten sind, wurden erfolgswirksam über das ausserordentliche Ergebnis aufgelöst.

Insgesamt führt die Umstellung auf Fortführungswerte dazu, dass die Gesellschaft per 31. Dezember 2021 gemäss Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet wäre. Um die Überschuldung zu beseitigen hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal in Übereinstimmung mit Art. 670 OR aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgt im Umfang bis zum Veräusserungswert der Liegenschaft in der Höhe von CHF 17'000'000. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen wird die Aufwertung erfolgsneutral erfasst und der Aufwertungsbetrag im Eigenkapital als Aufwertungsreserve separat ausgewiesen.

Weitere Details zu der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie der durchgeführten Aufwertung sind in der Anhangsangabe "Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung" dargestellt und erläutert.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

### **Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bilanziert.

### **Übrige kurzfristige Forderungen**

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungen**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen im Wesentlichen um im Voraus bezahlte Aufwendungen.

### **Finanzanlagen**

Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Note 4.



## ANHANG



### **Immobilie Sachanlagen**

Per 1. Juli 2019 erfolgte die Umstellung der Bewertungsgrundsätze und die Immobilien Sachanlagen werden seitdem zu Veräusserungswerten bilanziert. Die Veräusserungswerte per 31. Dezember 2020 basieren auf (Vor-) Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen. Mit der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Fortführungswerte per 31. Dezember 2021, wurden die Liegenschaften wieder zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und bilanziert. Als Folge der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Fortführungswerte wäre die Gesellschaft überschuldet. Um die Überschuldung zu beseitigen, hat der Verwaltungsrat entschieden, die Liegenschaft gemäss Art. 670 OR aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgte auf den Werten des bisher bilanzierten Veräusserungs- / Liquidationswertes ohne den Abschlag für allfällige Transaktionskosten. Der Verwaltungsrat beurteilt die Aufwertung als vorsichtig.

### **Wertbeeinträchtigungen**

Bei allen Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, ist der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert worden, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Ergebnis belastet wurde.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Diese Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert bilanziert.

### **Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert.

### **Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

### **Passive Rechnungsabgrenzungen**

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

### **Kurzfristige Rückstellungen**

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellung für laufende Steuerschulden sowie Rückstellungen für laufende Prozesse und Schadloshaltungserklärungen für den Verwaltungsrat in Sachen Rechtsstreit mit der TCA.

### **Ausserbilanzgeschäfte**

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

### **Buchhaltung**

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.



## ANHANG

| (in CHF)                                 | Fortführungswerte äusserungswerte |                |
|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
|                                          | 31.12.2021                        | 31.12.2020     |
| <b>1 Flüssige Mittel</b>                 |                                   |                |
| Baloise Bank SoBa                        | 109 294                           | 261 135        |
| Valiant Bank                             | 7 116                             | 7 336          |
| WIR Bank                                 | 739                               | 53 365         |
| <b>Total</b>                             | <b>117 148</b>                    | <b>321 837</b> |
| <b>2 Übrige kurzfristige Forderungen</b> |                                   |                |
| Aufgelaufene Nebenkosten                 | 58 693                            | 95 872         |
| Diverse Vorschüsse                       | 2                                 | 2              |
| Diverse Forderungen                      | 80 529                            | 105 680        |
| <b>Total</b>                             | <b>139 224</b>                    | <b>201 554</b> |
| <b>3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>    |                                   |                |
| Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben | 1 680                             | 1 680          |
| Verwaltungsratshonorar                   | 0                                 | 23 028         |
| <b>Total</b>                             | <b>1 680</b>                      | <b>24 708</b>  |
| <b>4 Finanzanlagen</b>                   |                                   |                |
| Gegenüber Dritten*                       | 1                                 | 1              |
| Gegenüber Nahestehenden**                | 2                                 | 2              |
| <b>Total</b>                             | <b>3</b>                          | <b>3</b>       |

\* Im Rahmen des Nachlasses der Schweizer Kredit AG erhielt die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ihren Forderungen anteilig entsprechend eine Forderung gegenüber Ron Dold im Nominalbetrag von CHF 5'417'533. Eine Einbringung dieser Forderung ist höchst unsicher und müsste gerichtlich erzwungen werden, weshalb die Forderung pro memoria (d.h. zu CHF 1) bilanziert wurde.



## ANHANG

|          | Fortführungswerte | Veräusserungswerte |
|----------|-------------------|--------------------|
| (in CHF) | 31.12.2021        | 31.12.2020         |

\*\* Die Darlehen an Nahestehende im Betrag von CHF 1'791'381 mussten im Geschäftsjahr 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.

### 5 Immoblie Sachanlagen

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen    | 0                 | 850 000           |
| Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl | 17 000 000        | 16 800 000        |
| <b>Total</b>                                | <b>17 000 000</b> | <b>17 650 000</b> |

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden. Im Vorjahr wurden die Immobilien Sachanlagen im Umlaufvermögen ausgewiesen, da die Bialnzierung zu Veräusserungs-/Liquidationswerten erfolgte. Aufgrund der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze per 31. Dezember 2021 auf Fortführungswerte werden die Immobilien Sachanlagen wieder im Anlagevermögen ausgewiesen.

### 6 Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

|                                                  |                  |                |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 680 374        | 46 806         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden        | 11 540           | 20 686         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Organen              | 3 328            | 28 811         |
| Vorauszahlungen von Mietern / Käufern            | 14 487           | 21 733         |
| <b>Total</b>                                     | <b>1 709 729</b> | <b>118 036</b> |

### 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten | 78 130         | 114 505        |
| Vorauszahlungen                         | 250 000        | 16 197         |
| <b>Total</b>                            | <b>328 130</b> | <b>130 702</b> |



## ANHANG

|          | Fortführungswerte äusserungswerte |            |
|----------|-----------------------------------|------------|
| (in CHF) | 31.12.2021                        | 31.12.2020 |

### 8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

|                                |          |                   |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| Kurzfristiger Anteil Hypothek* | 0        | 12 571 000        |
| <b>Total</b>                   | <b>0</b> | <b>12 571 000</b> |

\* Die Hypotheken werden wie auch die Liegenschaften (immobile Sachanlagen) kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaft innert Jahresfrist veräussert werden.

### 9 Passive Rechnungsabgrenzungen

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Buchhaltung und Beratung    | 20 000         | 20 000        |
| Gegenüber Organ: Revision   | 50 000         | 15 000        |
| Beratung und Rechtsberatung | 21 540         | 12 643        |
| Parteientschädigungen       | 0              | 7 504         |
| Diverses                    | 5 282          | 896           |
| Hypothekarzinsen            | 72 806         | 0             |
| <b>Total</b>                | <b>169 628</b> | <b>56 043</b> |

### 10 Kurzfristige Rückstellungen

|                                       |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Beratung und Rechtsberatung (Prozess) | 50 000         | 1 157 475        |
| Steuern                               | 15 956         | 1 643 200        |
| Liquidationsaufwendungen              | 0              | 100 000          |
| Konventionalstrafe                    | 100 000        | 0                |
| <b>Total</b>                          | <b>165 956</b> | <b>2 900 675</b> |

### 11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

|                   |                   |          |
|-------------------|-------------------|----------|
| Hypothek WIR Bank | 11 819 000        | 0        |
| <b>Total</b>      | <b>11 819 000</b> | <b>0</b> |



## ANHANG

|          | 01.01.2021  | 01.01.2020  |
|----------|-------------|-------------|
| (in CHF) | -31.12.2021 | -31.12.2020 |

### A Liegenschaftenertrag

|                                           |                |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ertrag aus Vermietung                     | 1 001 952      | 1 065 216      |
| Leerstände                                | -393 491       | -400 368       |
| Ertragsminderungen und Forderungsverluste | -1 480         | -196 689       |
| <b>Total</b>                              | <b>606 982</b> | <b>468 159</b> |

Die Ertragsminderungen und Forderungsverluste im Geschäftsjahr 2020 beinhalten diverse Differenzen, die im Rahmen des Liegenschaftsverwaltungswechsels erfolgswirksam korrigiert wurden.

### B Liegenschaftenaufwand

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Unterhalt und Reparaturen  | 84 436         | 94 685         |
| Versicherungen             | 15 224         | 17 905         |
| Nebenkosten                | 6 771          | 15 143         |
| Übrige Liegenschaftskosten | 4 122          | 94             |
| Verwaltung und Hauswartung | 53 607         | 48 458         |
| <b>Total</b>               | <b>164 161</b> | <b>176 285</b> |

### C Bewertungsanpassungen der Liegenschaften

|                                     |          |                   |
|-------------------------------------|----------|-------------------|
| Bewertungsanpassung LG Diessenhofen | 0        | -154 800          |
| Bewertungsanpassung LG Balsthal     | 0        | -955 000          |
| <b>Total</b>                        | <b>0</b> | <b>-1 109 800</b> |

### D Ergebnis aus Verkauf von Immobilien

|                                                     |               |          |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------|
| Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften | 12 464        | 0        |
| <b>Total</b>                                        | <b>12 464</b> | <b>0</b> |

### E Übriger betrieblicher Aufwand

|                                          |                |                  |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| Raumaufwand                              | 16 409         | 21 580           |
| Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben | 720            | 285              |
| Büromaterial und Drucksachen             | 552            | 1 441            |
| Telefon, Fax, Internet und Porti         | 3 420          | 3 698            |
| Buchhaltung und Revision                 | 140 947        | 135 975          |
| Beratung und Rechtsberatung              | 533 082        | 990 824          |
| Verwaltungsrats honorare                 | 46 019         | 46 078           |
| Informatikaufwand                        | 21 074         | 31 323           |
| Werbung und Repräsentation               | 3 706          | 12 984           |
| Übriger Verwaltungsaufwand               | 1 875          | 4 439            |
| <b>Total</b>                             | <b>767 805</b> | <b>1 248 628</b> |



## ANHANG

|                                                  | 01.01.2021     | 01.01.2020      |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| (in CHF)                                         | -31.12.2021    | -31.12.2020     |
| <b>F Finanzaufwand</b>                           |                |                 |
| Zinsen und Spesen                                | 1 139          | 8 021           |
| Zinsen Hypotheken                                | 290 180        | 299 177         |
| Kursdifferenzen                                  | 3              | 125             |
| <b>Total</b>                                     | <b>291 322</b> | <b>307 323</b>  |
| <b>G Finanzertrag</b>                            |                |                 |
| Zinsen                                           | 3              | 143             |
| Kursdifferenzen                                  | 2              | 89              |
| <b>Total</b>                                     | <b>5</b>       | <b>232</b>      |
| <b>H Ausserordentlicher Erfolg</b>               |                |                 |
| Einmalige und periodenfremde Aufwendungen        | -4 425         | -11 243         |
| Einmalige und periodenfremde Erträge             | 31 961         | 551             |
| Korrektur der Kapitaleinlagereserve (vgl. S. 12) | 0              | 33 615          |
| Anpassung der Steuerrückstellung 2019            | 0              | -523 200        |
| Periodenfremde Liegenschaftssteuern              | 0              | -22 273         |
| Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellungen    | 1 040 000      | 0               |
| Konventionalstrafe                               | -100 000       | 0               |
| <b>Total</b>                                     | <b>967 535</b> | <b>-522 549</b> |
| <b>I Steuern</b>                                 |                |                 |
| Steuern                                          | 25 000         | 42 688          |
| Steuern Vorjahre                                 | -5 267         | 23 502          |
| <b>Total</b>                                     | <b>19 733</b>  | <b>66 190</b>   |



## ANHANG

| (in CHF) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------|------------|------------|
|----------|------------|------------|

### Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt wie im Vorjahr im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

### Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Buchwert der Liegenschaften | 17 000 000 | 17 650 000 |
| Buchwert der Hypotheken     | 11 819 000 | 12 571 000 |
| Grundpfandrechte nominell   | 22 800 000 | 23 625 000 |

### Gesetzliche Kapitalreserven

Die gesetzliche Kapitalreserve wurde von der ESTV im Betrag von CHF 6'682'365 genehmigt.

### Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Ferax Treuhand AG in Zürich, hat die folgenden Leistungen erbracht:

|                           |        |         |
|---------------------------|--------|---------|
| Revisionsdienstleistungen | 70 163 | 119 625 |
| Übrige Dienstleistungen   | 0      | 5 467   |

### Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

| 31.12.2021*                                               | Anzahl Aktien | Anteil in % |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| ROHO Holding AG**                                         | 1 201 513     | 29,70%      |
| Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG | 135 317       | 3,35%       |
| 31.12.2020*                                               | Anzahl Aktien | Anteil in % |
| ROHO Holding AG**                                         | 1 200 000     | 29,67%      |
| Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG | 136 830       | 3,38%       |

\* Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befinden sich weiterhin im Rechtsstreit.

\*\* nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. "Dispoaktien"). Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.



## ANHANG

### Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit sowie Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die im Vorjahr eingeleiteten Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien weitergeführt und eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich zukünftige Aktionär und Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich umgesetzt werden. (Bezüglich Auswirkungen auf die Rechnungslegung wird auf Anhangsangabe "Bewertungsgrundsätze" verwiesen).

Ursprung der Rechtsstreitigkeiten war der Erwerb eines bedeutenden Aktienanteils an der Promaxima Immobilien AG durch die TCA (vgl. auch Anhangsangabe "Bedeutende Aktionäre"), einer ausländischen Aktionärin, welche nicht im Aktienbuch eingetragen wurde. Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte. Andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft, wodurch sie die Mehrheit an der Gesellschaft erlangt hätte. Nach Auffassung des Verwaltungsrates der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge gehabt, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform hätte fortführen können. Neue Objekte hätten zudem aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr erworben werden können. Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2021 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2022 erheblich ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben und keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der Rechtsstreitigkeiten stellten sich Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt war die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt möglich. Die vom Verwaltungsrat der Generalversammlung beantragten Sanierungsmassnahmen wurden zudem blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Zur Sicherung der Liquidität und damit verbunden der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Liegenschaft zu veräussern (vgl. Anhangsangabe 5).

Die noch nicht umgesetzte Vergleichsvereinbarung beinhaltet unter anderem auch die Übertragung der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen (Mehrheits-)Aktionär. Mit dem Erwerb der Aktien ist eine neue Zusammensetzung des Verwaltungsrates verbunden bzw. geplant. Die Wahl des neuen Verwaltungsrates wird für die kommende ordentliche Generalversammlung traktandiert.

Mit der erwarteten Umsetzung der Vergleichsvereinbarung können sämtliche Rechtsstreitigkeiten beigelegt werden. Zusammen mit der erwarteten Aufhebung der Handelsregistersperre wird damit die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich.

Ebenso wie der aktuelle Verwaltungsrat, ist auch der zukünftige Verwaltungsrat gewillt die Gesellschaft fortzuführen und ist von der Fortführungsfähigkeit überzeugt.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen jedoch nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des aktuellen und zukünftigen Verwaltungsrats zur Sicherung der Liquidität sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann.

Weiter besteht per 31. Dezember 2021 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR (nach Aufwertung). Der aktuelle und zukünftige Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich Unternehmensfortführung bewusst.



## ANHANG

(in CHF)

Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der zukünftige Verwaltungsrat die bestehenden Hypotheken mit einer höheren Hypothek zu besseren Konditionen zu refinanzieren. Zudem sind verschiedene Bauprojekte vorgesehen, welche die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft stärken sollen.

Im Zusammenhang mit dem per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestehenden hälftigen Kapitalverlust wird der Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2022 wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis wurde per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bereits eine Aufwertung der noch gehaltenen Immobilie Balsthal gemäss Art. 670 OR durchgeführt (vgl. diesbezüglich auch die Erläuterungen zur Aufwertung in der Anhangsangabe "Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung").

Wie erwähnt, konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung zum Zeitpunkt der Publikation der vorliegenden Jahresrechnung noch nicht umgesetzt und abgeschlossen werden. Sollte die Umsetzung (Closing) der Vergleichsvereinbarung wider Erwarten nicht stattfinden können, müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Die damit verbundenen wesentlichsten Effekte lassen sich wie folgt darstellen:

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bildung Rückstellung für erwartete Rechtskosten, Beratung und Schadloshaltung | 1 040 000 |
| Bildung Rückstellung für Liquidationskosten                                   | 100 000   |
| Erfassung Transaktionskosten bei den Liegenschaften                           | 200 000   |

Weiteres:

Im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten wurden gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe nach wie vor dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung würden auch diese Rechtsstreitigkeiten beigelegt.



## ANHANG

(in CHF)

### Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung

Die Rechnungslegung erfolgte vom 1. Juli 2019 bis zum 31. Dezember 2021 zu Veräusserungswerten (vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich war. In der folgenden Aufstellung wird der totale Effekt aus der Umstellung auf Veräusserungswerte per 1. Juli 2019 dargestellt:

| <b>Umstellung auf Veräusserungswerte</b>                                                 | <b>01.07.2019</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Umstellungseffekt Liegenschaften                                                         | 11 217 142        |
| Abschreibung Goodwill                                                                    | -2 922 315        |
| Rückstellung für Liquidationskosten                                                      | -100 000          |
| Rückstellung für Steuern                                                                 | -1 120 000        |
| <b>Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Veräusserungswerte</b> | <b>7 074 826</b>  |

Dabei teilt sich der Umstellungseffekt der Liegenschaften wie folgt auf die einzelnen Immobilien auf:

| <b>Umstellungseffekt Liegenschaften</b> | <b>01.07.2019</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Schaffhausen                            | 248 675           |
| Balsthal                                | 10 073 298        |
| Diessenhofen                            | 141 477           |
| Zurzach                                 | -657 721          |
| Grenchen                                | 1 411 413         |
| <b>Total Umstellungseffekt</b>          | <b>11 217 142</b> |

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen neu bewertet. Diese Bewertungsanpassungen führten zu einer Anpassung des ursprünglichen Umstellungseffektes und einer Reduktion der im Eigenkapital erfassten Anpassungen. Die erfassten Bewertungsanpassungen präsentieren sich wie folgt:

| <b>Bewertungsanpassungen</b>                         | <b>31.12.2020</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Balsthal                                             | -955 000          |
| Diessenhofen                                         | -154 800          |
| <b>Total Realisation durch Bewertungsanpassungen</b> | <b>-1 109 800</b> |

Weiter wurden in den Jahren 2019 bis 2021 verschiedene Liegenschaften veräussert und damit der im Eigenkapital erfasste Umstellungseffekt realisiert. Der Effekt aus dem Verkauf der Liegenschaften präsentiert sich wie folgt:

| <b>Realisation durch Verkauf</b>       | <b>Geschäftsjahr</b> |                 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Zurzach                                | 2019                 | 657 721         |
| Grenchen                               | 2019                 | -1 411 413      |
| Schaffhausen                           | 2020                 | -248 675        |
| Diessenhofen                           | 2021                 | 13 323          |
| <b>Total Realisation durch Verkauf</b> |                      | <b>-989 044</b> |



## ANHANG

(in CHF)

Per 31. Dezember 2021 ergibt sich daraus ein Rest-Effekt der im Eigenkapital erfassten Effekte bezüglich der Liegenschaften wie folgt:

|                                                                                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                         | <b>31.12.2021</b> |
| Netto Effekt Liegenschaften aus Umstellung Rechnungslegungsgrundsätze                   | 11 217 142        |
| Total Bewertungsanpassungen                                                             | -1 109 800        |
| Total Realisation durch Verkauf                                                         | -989 044          |
| <b>Total Rest-Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze nach Realisation</b> | <b>9 118 298</b>  |

Da per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 nur noch die Liegenschaft Balsthal gehalten wird, betrifft der gesamte oben aufgeführte Rest-Effekt diese Liegenschaft.

Durch die Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze von Veräusserungs-/Liquidationswerten auf Fortführungswerte per 31. Dezember 2021 werden bei den Liegenschaften wieder Anschaffungs- / Herstellungskosten massgebend. Als Folge ist der Rest-Effekt aus der ursprünglichen Umstellung erfolgsneutral aufzulösen.

Die resultierenden Effekte ergeben sich wie folgt:

|                                                                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                  | <b>31.12.2021</b> |
| Liegenschaften zu Veräusserungswert (Balsthal)                                   | 16 800 000        |
| Umstellung auf Fortführungswerte                                                 | -9 118 298        |
| <b>Buchwert Liegenschaft Balsthal zu Fortführungswerten (Anschaffungskosten)</b> | <b>7 681 702</b>  |

Übrige Effekte aus Umstellung auf Fortführungswerte:

Neben der Reduktion des Buchwertes der Liegenschaft Balsthal ist von den ursprünglichen Umstellungseffekten bei der Umstellung auf Fortführungswerte auch die Bildung der Rückstellung für Liquidationskosten erfolgsneutral aufzulösen. Bei den übrigen Effekten (Abschreibung Goodwill und Steuern) ergeben sich aufgrund der Realisation keine Auswirkungen:

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Liquidationskosten: erfolgsneutrale Auflösung |          |
| Rückstellung                                  | -100 000 |
| Verlustvortrag                                | 100 000  |

Abschreibung Goodwill: Realisiert über Verkauf der Liegenschaften

Steuern: Aufgrund des steuerlichen Aufwertungsstatbestands wurden die Steuern fällig und sind geschuldet.

### Aufwertung

Als Folge der Umstellung auf Fortführungswerte und der damit verbundenen Reduktion des Buchwertes der Liegenschaft Balsthal wäre die Gesellschaft überschuldet:

|                                                                      |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                                      |            | <b>31.12.2021</b> |
| Eigenkapital zu Veräusserungswerten                                  | 01.01.2021 | 2 421 646         |
| Anpassung Buchwert Liegenschaft aus Umstellung auf Fortführungswerte | 31.12.2021 | -9 118 298        |
| Auflösung Rückstellung Liquidationskosten                            | 31.12.2021 | 100 000           |
| Jahresgewinn                                                         | 2021       | 343 966           |
| <b>Eigenkapital zu Fortführungswerten</b>                            |            | <b>-6 252 686</b> |

Um eine Überschuldung gemäss Art. 725 Abs. 2 OR zu verhindern, hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal im Sinne von Art. 670 OR aufzuwerten. Dabei erfolgte die Aufwertung bis zum Betrag des bisherigen Veräusserungswertes ohne die bisher berücksichtigten Transaktionskosten für einen Verkauf. Der Verwaltungsrat erachtet die Bewertung als angemessen und vorsichtig.



## ANHANG

(in CHF)

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Liegenschaft Balsthal zu Fortführungswerten (Anschaffungskosten) | 7 681 702         |
| Aufwertung auf bisherigen Veräusserungswert                      | 9 118 298         |
| Aufwertung um die bisherigen Transaktionskosten                  | 200 000           |
| <b>Buchwert Balsthal nach Aufwertung</b>                         | <b>17 000 000</b> |

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| <b>Total Aufwertung (Aufwertungsreserve)</b> | <b>9 318 298</b> |
|----------------------------------------------|------------------|

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Total Eigenkapital nach Aufwertung</b> | <b>3 065 612</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

### Überleitung Verlustvortrag

|                                                                |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Verlustvortrag                                                 | 01.01.2020        | -5 479 088         |
| Jahresverlust 2020                                             |                   | -2 962 385         |
| Umstellung Rechnungslegung auf Fortführungswerte: Liegenschaft |                   | -9 118 298         |
| Umstellung Rechnungslegung auf Fortführungswerte: Rückstellung |                   | 100 000            |
| <b>Verlustvortrag</b>                                          | <b>31.12.2021</b> | <b>-17 459 771</b> |

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Als Folge der im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze und der damit aus steuerlicher Sicht verbundenen Aufwertung der Liegenschaften wurden Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von rund TCHF 1'643 fällig (vgl. auch Anhangsangabe 6 und 10). Aufgrund der angespannten Liquiditätslage (vgl. auch Anhangsangabe "Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit") konnte die Promaxima Immobilien AG die fälligen Steuerverbindlichkeiten nicht bezahlen. Zur Sicherung ihrer Forderung hat die Steuerbehörde die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 betrieben und pfändet bzw. vereinnahmt die Mietzinsenträge seit 08.04.2022 direkt. Seit dem 08.04.2022 vereinnahmt die Promaxima Immobilien AG entsprechend keine Mietzinsen mehr aus der noch einzig gehaltenen Liegenschaft Balsthal.

Aufgrund der erwarteten Umsetzung und Abwicklung der Vergleichsvereinbarung mit der TCA wurde der bestehende (Vor-)Verkaufsvertrag bezüglich Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wurde eine Konventionalstrafe in der Höhe von TCHF 100 geschuldet. Diese Konventionalstrafe wurde als Rückstellung erfasst (vgl. Anhangsangabe 10).

Des Weiteren wird auf das Kapitel Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit verwiesen.