



PROMAXIMA

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR	3
<i>Durchführung einer Risikobeurteilung</i>	3
<i>Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat</i>	3
<i>Beschreibung des Rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems</i>	4
<i>Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	4
<i>Ausblick 1. Halbjahr 2020</i>	4
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	5
<i>Einleitung</i>	7
<i>Gesellschaftsstruktur</i>	7
<i>Aktionariat</i>	8
<i>Kapitalstruktur</i>	8
<i>Statuten</i>	9
<i>Verwaltungsrat</i>	19
<i>Geschäftsleitung</i>	13
<i>Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen</i>	13
<i>Stimmrechtsvertreter</i>	13
<i>Revisionsstelle</i>	13
<i>Informationspolitik</i>	13
VERGÜTUNGSBERICHT	14
<i>Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts</i>	16
<i>Einleitung</i>	17
<i>Governance</i>	17
<i>Entschädigungen Verwaltungsrat</i>	18
<i>Dienstleistungs- / Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG</i>	20
<i>Entschädigungen Geschäftsleitung</i>	21
<i>Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder</i>	23
<i>Organdarlehen und -kredite</i>	23
<i>Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften</i>	23
<i>Beteiligungen an der Gesellschaft</i>	23
<i>Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen</i>	23
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2019 NACH SWISS GAAP FER MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	24
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER</i>	26
<i>Bilanz</i>	31
<i>Erfolgsrechnung</i>	33
<i>Geldflussrechnung</i>	34
<i>Eigenkapitalnachweis (EKP)</i>	35
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2019 nach Swiss GAAP FER</i>	36
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2019 NACH OR MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	54
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR</i>	56
<i>Bilanz</i>	61
<i>Erfolgsrechnung</i>	63
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2019</i>	64

Bericht zum Geschäftsjahr

*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 Konkurseröffnung 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 aktuell stark eingeschränkt. Der Verwaltungsrat verzichtet aufgrund der aktuellen Situation auf weiterführende Ergänzungen.

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 31.12.2019 hat sich zum Vorjahr verändert. Die Liegenschaften Aarau (Sanierungsbedarf), Grenchen und Zuzach wurden im 2019 verkauft. Die Liegenschaft Schaffhausen wurde im März 2020 veräussert. Sämtliche Verkäufe erfolgten unter dem Druck von Liquiditätsengpässen.

Mit Verwaltungsratsbeschluss vom 10. Oktober 2019 hat der Verwaltungsrat die Bilanzierung nach OR per 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umgestellt. Aufgrund der erwähnten Handelsregistersperre ist die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates nicht mehr möglich. Daher ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft besser und angemessen darstellen.

Die Bilanz zu Veräusserungswerten zeigt einen hälftigen Kapitalverlust. D.h., die hälftige Unterdeckung des Eigenkapitals besteht weiterhin auch nach Anpassung der Rechnungslegungsgrundsätze. Bei einer Bewertung zu Fortführungswerten (d.h. insbesondere Berücksichtigung des Anschaffungskostenprinzips gemäss OR) wäre die Gesellschaft im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung 2020.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

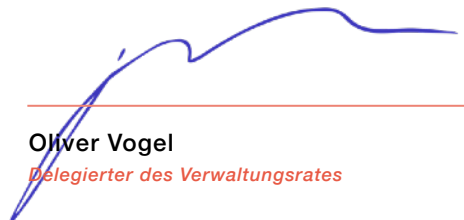
AUSBLICK 1. HALBJAHR 2020

Die Liquiditätslage ist unverändert angespannt. Durch die verschiedenen Handelsregistersperren sind die Handlungsmöglichkeiten drastisch eingeschränkt. Aus diesen Gründen sowie zur Liquiditätssicherung musste die Liegenschaft Schaffhausen veräussert werden. Die aktuellen Einnahmen lassen seit geraumer Zeit die Deckung der laufenden Kosten nicht mehr zu.

Mit freundlichen Grüssen
Promaxima IMMOBILIEN AG



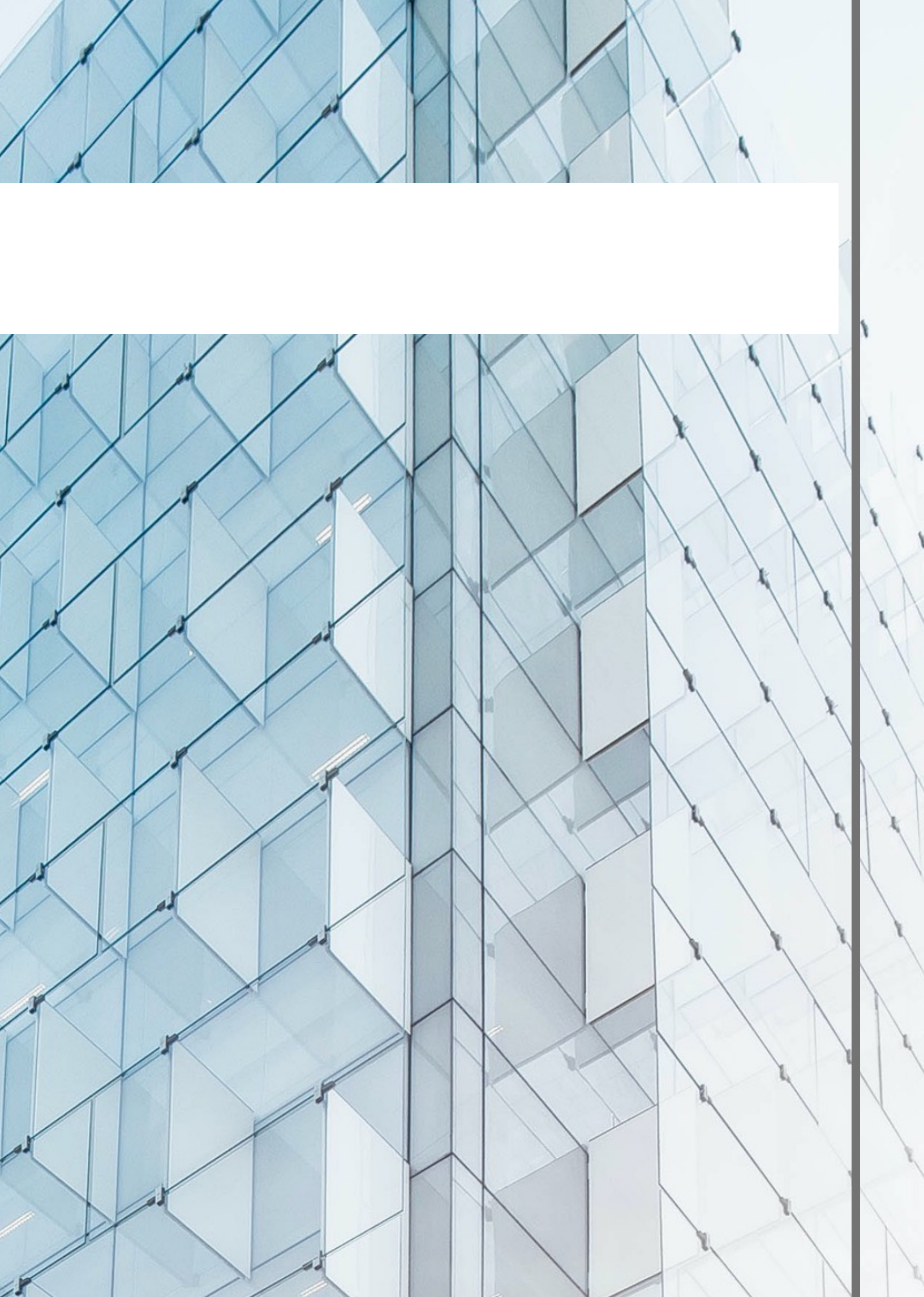
Andreas Thiemann
Präsident des Verwaltungsrates



Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrates



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT



Corporate Governance Bericht

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 2019 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, Geschäftsliegenschaften 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. 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. 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 Thiemann HypoServices AG und 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 Thiemann HypoServices AG mit Sitz in Muri einen Managementvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Januar 2019). Im Rahmen dieses Managementvertrags erbrachte die Thiemann HypoServices AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen, Finanzen und Controlling der Promaxima Immobilien AG. Der Vertrag wurde per 28.02.2019 aufgelöst.

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der Thiemann HypoServices AG sind auf S. 20-22 im Vergütungsbericht erwähnt.

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. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst und erst im März 2019 wieder erneuert.

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf S. 20-22 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 2019 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Cosmos SICAV*	800'000	19.78%
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»)*

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 2019	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2019 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 2019 kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2019 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Die Gesellschaft hat per 31.12.2019 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2019 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 «Ausländer».

Per 31. Dezember 2019 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2019 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 Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 (FinfraG) verpflichtet.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2019

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 Gesellschaften: Thiemann HypoServices AG, Lägern Invest AG, DataRent AG, Bulle & Bär Property Transaction SA, EMO Immobilien AG, Zug, Scherrer Asset Management AG, PBU Invest AG sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Wasserhahn Sicherheitstechnik GmbH, Präsident der Stiftung Luzerner Institut für Picotechnologie (LIP), Luzern, Vizepräsident der Stiftung für Quanten Gesundheit, Luzern.

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).

MARIE-THERESE RÖTHLISBERGER

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2016 (Rücktritt am 03.01.2020)

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Geboren 1972, Schweizer Staatsbürgerin, lic. iur., LL.M., mit langjähriger Erfahrung als Rechtsanwältin mit eigener Kanzlei

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Treusecur AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Schweizer Kredit AG (Finanzierungsgesellschaft), Hage Associates AG (internationale Rechtsberatung), Geschäftsführerin folgender Gesellschaften: Joseph Hage Aaronson LLC (internationale Rechtsberatung), Legal Excellence LLC (Rechtsberatung), ILFP International Law Firm Partners LLC (Rechtsberatung), RF Law GmbH sowie Inhaberin von: Röthlisberger-Fischer Rechtsanwälte (Rechtsberatung).

CHRISTOF TRUNIGER

Das Mandat von Christof Truniger endete anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Juli 2019. Aufgrund der aktuellen Handelsregistersperre konnte die Austragung 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.

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 2019 fanden 15 Verwaltungsratssitzungen statt. Davon wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. Bis zur Berichtsabgabe fanden im Geschäftsjahr 2020 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 2019 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungs-/ Managementvertrag

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 HypoServices AG.

Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf S. 20-22 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 2019 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

Andreas Thiemann (Januar und Februar 2019)
Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)
Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

Oliver Vogel (März bis Dezember 2019)
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 19 bis 21, in der Jahresrechnung OR auf der Seite 71 und in der Jahresrechnung FER auf den Seiten 51-52 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 2019 auf TCHF 81.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2019: TCHF 22.

INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.promaxima.ch zu finden.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt 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.



VERGÜTUNGSBERICHT





Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts



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

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2019 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.

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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Deborah Hug

Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 23. Juni 2020

Vergütungsbericht

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 2019 wird der ordentlichen Generalversammlung am 28. Juli 2020 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 «Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» in diesem Vergütungsbericht.

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

Zusätzlich und in Ergänzung schloss die Gesellschaft für die Übergangsperiode Januar und Februar 2019 einen Managementvertrag mit der Thiemann HypoServices AG ab. Im Rahmen dieses Managementvertrags erbrachte die Thiemann HypoServices AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsleitung.

Für Details siehe separaten Abschnitt «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» in diesem Vergütungsbericht.

Verwaltungsratsmitglied Andreas Thiemann ist mit 97 % an der Thiemann HypoServices AG 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 Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019 sodann erneuten Prüfungen unterzogen. Ebenfalls wurde der Vertrag mit der Thiemann HypoServices AG vom 8. März 2019 einer Prüfung unterzogen. 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:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
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	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungs-/ Managementvertrags mit SPQR Management GmbH und Thiemann HypoServices AG ¹	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr ²	-	-	-

¹ 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 die nicht zu marktüblichen Ansätzen entrichtet werden, jedoch unter der Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» gesondert offengelegt.

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

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 a.o. Generalversammlung am 19. Dezember 2018 fanden Neuwahlen des Verwaltungsrates statt. Andreas Thiemann wurde am 19.12.2018 zum neuen Präsidenten gewählt und erklärte Annahme der Wahl. Christof Truniger wurde anlässlich dieser a.o. Generalversammlung ebenfalls am 19.12.2018 gewählt und erklärte erst am 8. März 2019 die Annahme der Wahl. Sämtliche Verwaltungsräte stellten sich der Wiederwahl anlässlich der Generalversammlung vom 3. Juli 2019. Andreas Thiemann, Marie-Therese Röthlisberger und Oliver Vogel wurden anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 wiedergewählt. Da Christof Truniger anlässlich der Generalversammlung vom 3. Juli 2019 nicht wiedergewählt wurde, erhielt er keine Entschädigung.

HÖHE DER VERWALTUNGSRATSHONORARE

Funktion	2019		2018	
Verwaltungsratspräsident	CHF	20'000.00	CHF 20'000; Doppelfunktion Delegierter des VR (bis 19.12.2018)	
Delegierter des VR	CHF	20'000.00	CHF	20'000.00
Mitglied des VR	CHF	20'000.00	CHF	20'000.00

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2019 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.

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

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus drei Mitgliedern (31.12.2018 vier Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2019

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats- honorar	MwSt. / Sozialversicherung	Schadloshaltung	Total
Oliver Vogel	Delegierter	20'000	1'328	110'903	132'231
Marie-Therese Röthlisberger*	Mitglied	20'000	1'540	109'691	131'231
Andreas Thiemann**	Präsident	20'000	1'328	0	21'328
Total		60'000	4'196	220'594	284'790

*Austritt am 3. Januar 2020

Die von der Generalversammlung vom 3. Juli 2019 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CH 100'000.00 wurde nicht eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2019 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. Juli 2019, dies nachträglich zu genehmigen.

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitssklagen 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.

Berichtsjahr 2018

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats- honorar	MwSt. / Sozialversicherung	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Oliver Vogel	Präsident (bis 19.12.2018) und Delegierter	20'000	1'328	0	21'328
Marie-Therese Röthlisberger	Mitglied	20'000	1'540	0	21'540
Alex B. Frey*	Mitglied	20'000	172	0	20'172
Andreas Thiemann**	Präsident (ab 19.12.2018)	0	0	0	0
Christof Truniger***	Mitglied	0	0	0	0
Total		60'000	3'040	0	63'040

* Alex B. Frey trat am 19.12.2018 anlässlich der Generalversammlung zurück

** Andreas Thiemann wurde am 19.12.2018 als neuer Präsident des Verwaltungsrates gewählt

*** Christof Truniger wurde am 19.12.2018 als neues Mitglied des Verwaltungsrates gewählt, erklärte jedoch erst am 8. März 2019 die Annahme der Wahl.

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 250'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENSTLEISTUNGS-/ MANAGEMENTVERTRAG MIT SPQR MANAGEMENT GMBH SOWIE DER THIEMANN HYPOSERVICES AG

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. Februar 2016 für die Periode Januar bis Februar 2019 an den Verwaltungsrat und für die Periode vom März bis Dezember 2019 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.

Dementsprechend schloss die Gesellschaft mit der Thiemann HypoServices AG für die Periode Januar bis Februar 2019 und mit der SPQR Management GmbH ab 1. März 2019 einen Management- und Dienstleistungsvertrag ab.

Gegenstand des Managementvertrags mit der Thiemann HypoServices AG

Im Rahmen des Managementvertrages mit der Thiemann HypoServices AG hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom Januar bis Februar 2019 übertragen.

Konditionen und Dauer des Managementsvertrags mit Thiemann HypoServices AG

Die Thiemann HypoServices AG hat für erbrachte Managementdienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 20'000.00 (inkl. Spesen und MwSt) erhalten.

Gegenstand des Dienstleistungsvertrages mit der SPQR Management GmbH

Mit dem Dienstleistungsvertrag mit der der SPQR Management GmbH hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom März bis Dezember 2019 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 2019 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. 0.75 % bei Transaktionssumme bis CHF 10 Mio. 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 dauert 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 dauert. Er kann anschliessend von jeder Partei mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, andernfalls verlängert er sich automatisch um 1 Jahr.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die Thiemann HypoServices AG und 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 2019 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Thiemann HypoServices AG und 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)

Der Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus einem Mitglied (31.12.2018 ebenfalls ein Mitglied).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Geschäftsführer):

Berichtsjahr 2019**Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2019**

Im 2019 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee*	CHF	215'400	CHF	15'400	CHF	200'000
Zusatzleistungen*	CHF	53'850	CHF	3'850	CHF	50'000
Spesen und Auslagen	CHF	10'233	CHF	0	CHF	10'233
Total	CHF	279'483	CHF	19'250	CHF	260'233

Für die Thiemann HypoServices AG

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee*	CHF	40'000	CHF	2'860	CHF	37'140
Zusatzleistungen*	CHF	47'119	CHF	3'369	CHF	43'750
Spesen und Auslagen	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Total	CHF	87'119	CHF	6'229	CHF	80'890
Total Entschädigung GL	CHF	366'602	CHF	25'479	CHF	341'123

* 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 2018**Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH im Berichtsjahr 2018**

Im 2018 wurden folgende Fees bezahlt:

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee*	CHF	491'112	CHF	35'112	CHF	456'000
Spesen und Auslagen	CHF	21'231	CHF	0	CHF	21'231
Total	CHF	512'343	CHF	35'112	CHF	477'231

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

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juli 2020 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von wiederum maximal CHF 750'000.00 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 2019

Alle Beträge in CHF	Schadloshaltung	
Alex B. Frey	CHF	109'164

Im Vorjahr (Berichtsjahr 2018) wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 bestanden keine Organdarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

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

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

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2019 und 2018 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 2019 und 31. Dezember 2018 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 2019 und 2018 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 2018).

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.

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2019
nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER

FERAX

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die auf den Seiten 31 bis 53 dargestellte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2019 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 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 – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterung 31 – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Weiter besteht aufgrund von laufenden Rechtsstreitigkeiten eine erhebliche Unsicherheit, dass der Gesellschaftszweck zukünftig weiter erfüllt werden kann. Diese Umstände deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

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 untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:



Bewertungsgrundsätze: Umstellung von Nutzwerten auf Liquidations-/Veräusserungswerte

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Grundlagen der Jahresrechnung / Bewertungskonzept/-grundlage* – offengelegt und erläutert. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 31 – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Gemäss Verwaltungsrat kann die Gesellschaft aufgrund der laufenden Rechtsverfahren den Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausführen. Zudem sei eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft aufgrund der bestehenden Handelsregistersperre nicht mehr möglich.

Der Verwaltungsrat muss die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den laufenden Rechtsverfahren sicherstellen. Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat gezwungen, die bestehenden Immobilien nach und nach zu veräussern.

Als Folge hat der Verwaltungsrat entschieden, für die Bestimmung der aktuellen Werte gemäss Swiss GAAP FER nicht mehr auf Nutzwerte abzustützen, sondern auf Liquidations-/Veräusserungswerte. Die Anwendung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER prospektiv.

Die Bewertungsgrundlagen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung von Bilanz und Erfolgsrechnung. Das Bewertungskonzept ist daher besonders bedeutsam bezüglich der Darstellung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung der Ausgangslage mit dem Verwaltungsrat, (b) Beurteilung der korrekten Abbildung der Umstellung, (c) kritische Würdigung der verwendeten Bewertungsgrundlagen zur Bestimmung der aktuellen Werte, (d) Beurteilung der Vollständigkeit der zu erwartenden Kosten für die angesetzten Veräusserungswerte.

Bewertung der Renditeliegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze/Renditeliegenschaften* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 7 – *Renditeliegenschaften* – sowie in den – *Grundlagen der Jahresrechnung/Bewertungskonzept/-grundlage* – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 weist die Jahresrechnung Renditeliegenschaften im Gesamtwert von TCHF 20'872 aus, was rund 90% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundlage per 1. Juli 2019 basieren die aktuellen Werte der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2019 auf Liquidations-/Veräusserungswerten.

Die Renditeliegenschaften sind als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich der Bewertung bedeutsam. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden in der Regel (Vor-) Verkaufsofferten oder in der neuen Rechnungsperiode realisierte Verkaufspreise. Einzig die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen basiert auf einem Schätzwert («best estimate»), welcher sich aus einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlägen sowie einem provisorischen Kaufangebot ableitet.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung der bilanzierten Werte mit den (Vor-)Verkaufsofferten oder realisierten Kaufpreisen, (b) kritische Würdigung des externen Bewertungsgutachtens, (c) Beurteilung der im externen Gutachten verwendeten Modelle, Parameter und Inputdaten sowie stichprobenweise Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse, (d) kritische Würdigung der Kompetenz, Fähigkeit und Unabhängigkeit des unabhängigen Immobilienexperten, (e) Kritische Würdigung der berücksichtigten Abschläge.



Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA») sowie die damit zusammenhängenden Rückstellungen

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit mit TCA ist in der Erläuterung 31 – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung 16 – *Bedeutende Aktionäre* – dargestellt. Die Rückstellungen bezüglich der laufenden Rechtsverfahren sind in Erläuterung 11 – *Rückstellungen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang der Rechtsverfahren ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden. Im Ergebnis sind verschiedene Szenarien möglich, welche unter anderem auch Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben könnten. 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 Verwaltungsrat, (b) Einholen einer Bestätigung beim Rechtsvertreter der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) Besprechung des Sachverhaltes mit dem Rechtsvertreter der Gesellschaft, (d) kritische Würdigung der erfassten Rückstellungen im Zusammenhang mit den erwarteten Rechts- und Prozesskosten unter Einbezug eines juristischen Sachverständigen, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit nahestehenden Personen sind im Anhang in der Erläuterung 29 – *Transaktionen mit nahestehenden Personen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Aufgrund von Pressemitteilungen wurden hängige Rechtsverfahren gegenüber nahestehenden Personen der Gesellschaft (ein Aktionär sowie ein ehemaliger Verwaltungsrat) bekannt, welche andere Gesellschaften betrafen. Es stellte sich daraufhin die Frage, inwieweit die untersuchten Tatbestände auch Auswirkungen auf die Promaxima Immobilien AG hatten.

Zudem wurde gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Gesellschaft Verantwortlichkeitsklagen der TCA eingereicht. Diesbezüglich hält die Gesellschaft die Organe bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die damit zusammenhängenden Rechtskosten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen sind insbesondere bezüglich Marktkonformität und möglicher doloser Handlungen bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Befragung des Verwaltungsrates, (b) Prüfung von Journeleinträgen bezüglich Transaktionen mit nahestehenden Personen und damit verbundenen Einsicht in Belege, (c) Einsicht in Verträge mit der Unternehmensleitung, (d) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Marktkonformität der geleisteten Entschädigungen, (e) Einholung einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Unabhängigkeit der in den Liegenschaftsverkäufen involvierten Parteien.

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.

FERAX

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 abgedeckt 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 Unsicherheiten 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 ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Deborah Hug

Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 23. Juni 2020

Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	1'294'271	128'106
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	117'509	168'531
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	779'643	823'881
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	54'756	10'059
Renditeliegenschaften	7	20'872'035	0
Total Umlaufvermögen		23'118'214	1'130'577
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	3	1'850'088
Renditeliegenschaften	7	0	39'224'102
Total Anlagevermögen		3	41'074'190
TOTAL AKTIVEN		23'118'217	42'204'767

PASSIVEN

		31.12.2019	31.12.2018
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	400'337	629'875
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	151'008	338'088
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	145'670	87'551
Kurzfristige Rückstellungen	11	2'724'544	726'922
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	14'279'011	441'573
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		17'700'570	2'224'007
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	0	23'980'000
Latente Steuerverbindlichkeiten	14	0	2'978'261
Total langfristige Verbindlichkeiten		0	26'958'261
Total Fremdkapital		17'700'571	29'182'269
Aktienkapital	15	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	14'490'001	16'123'081
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-13'120'809	-7'149'038
Total Eigenkapital		5'417'647	13'022'498
Total Passiven		23'118'217	42'204'767

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Liegenschaftenertrag	17	1'109'000	2'362'524
Sonstige betriebliche Erträge	18	1'481	19'167
Total Betriebsertrag		1'110'481	2'381'691
Liegenschaftenaufwand	20	351'152	767'701
Personalaufwand	21	0	157'520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22	2'832'558	1'937'610
Total Betriebsaufwand		3'183'711	2'862'831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-2'073'230	-481'140
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7/14	-744'806	-2'163'236
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	19	-1'132'575	-2'183'448
Abschreibungen	23	0	-3'650
Betriebliches Ergebnis		-3'950'611	-4'831'474
Finanzergebnis	24	-2'103'970	-12'001'287
Ordentliches Ergebnis		-6'054'581	-16'832'761
Ausserordentlicher Erfolg	25	-389'241	-313'057
Ergebnis vor Steuern		-6'443'822	-17'145'818
Steuern	26	1'161'029	64'200
Jahresergebnis		-7'604'851	-17'210'019

GEWINN PRO AKTIE

		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
		[in CHF]	[in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	15	-1.88	-4.25

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

Geldflussrechnung

		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Jahresergebnis	ER	-7'604'851	-17'210'019
Abschreibungen	23	0	3'650
Abschreibung Darlehen	24	1'804'196	11'560'476
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	3'349'617	2'163'236
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen		0	17'185
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		7'809	122'374
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	14	-2'978'261	-284'138
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-5'421'490	-3'627'236
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	51'022	-87'597
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	44'238	-423'368
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-44'697	384'999
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	-229'538	284'868
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	-187'080	-140'252
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	10/11	1'996'310	459'663
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-3'791'234	-3'148'923
Einzahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	0	820'000
Rückzahlung Finanzanlagen	5	97'511	0
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	19	13'496'425	5'761'062
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	19	1'506'025	2'183'448
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		15'099'961	8'764'510
Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	-441'562	-1'771'841
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	0	3'000'000
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	-9'701'000	-7'600'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-10'142'562	-6'371'841
Veränderung Flüssige Mittel		1'166'165	-756'254
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	128'106	884'360
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	1'294'271	128'106
Veränderung Flüssige Mittel		1'166'165	-756'254

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Badwill	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2018	4'045'035	3'038'280	16'074'255	3'420	3'261'529	26'422'518
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-6'799'454	0	6'799'454	0
Einlage in die Kapitalreserve	0	3'810'000	0	0	0	3'810'000
Jahresergebnis	0	0	0	0	-17'210'019	-17'210'019
Bestand 31.12.2018	4'045'035	6'848'280	9'274'801	3'420	-7'149'038	13'022'498
[in CHF]						
Bestand 01.01.2019	4'045'035	6'848'280	9'274'801	3'420	-7'149'038	13'022'498
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-1'633'080	0	1'633'080	0
Jahresergebnis	0	0	0	0	-7'604'851	-7'604'851
Bestand 31.12.2019	4'045'035	6'848'280	7'641'721	3'420	-13'120'809	5'417'646

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 wurde eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der anteilige Badwill in die Gewinnreserven umgebucht.

Bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017 wurden 484'330 Namenaktien zu CHF 1.00 ausgegeben, zudem erfolgte eine Einlage von CHF 2'905'980 in die Kapitalreserve. Die Genehmigung dieser Kapitalreserve bleibt durch die ESTV vorbehalten. Für die Einlage in die Kapitalreserve in 2018 wird auf Transaktionen mit Nahestehende Personen verwiesen. Die Genehmigung bleibt durch die ESTV vorbehalten.

Genehmigtes Kapital	31.12.2019	31.12.2018
	0	2'022'517

Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen war gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zulies (vgl. Note 31).

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

Jahresergebnis 2018 gemäss Obligationenrecht	-7'307'202
Abwertung auf den Liegenschaften	-2'447'374
Verlust aus Verkauf Liegenschaften (inkl. Auflösung der latenten Steuern auf diesen Liegenschaften)	-9'206'578
Auflösung latenter Steuern	284'138
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	1'466'997
Jahresergebnis 2018 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-17'210'019
Jahresergebnis 2019 gemäss Obligationenrecht	-5'025'981
Abwertung auf den Liegenschaften	-3'349'617
Verlust aus Verkauf Liegenschaften	-1'299'934
Auflösung latenter Steuern	2'978'261
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	312'420
Einbringung der Rückstellungen für Liquidation und Steuern	-1'220'000
Jahresergebnis 2019 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-7'604'851

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2019 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 9. Juni 2020 genehmigt.

2. FORTFÜHRUNG

Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht mehr möglich. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterung zur Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung verwiesen (siehe Note 31). Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war eine ordentliche Liquidation aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht möglich. Um die Liquidität und damit die Fortführung der Gesellschaft zu sichern, war der Verwaltungsrat gezwungen, im Verlaufe des Geschäftsjahres verschiedene Immobilien zu veräussern.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten und der eingeschränkten Möglichkeit den Gesellschaftszweck zu erfüllen, bestehen erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft. Als Folge hat der Verwaltungsrat entschieden, die Jahresrechnung auf der Grundlage von Liquidationswerten zu erstellen. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die Veräusserungswerte die Vermögenslage der Gesellschaft besser abbilden.

3. BEWERTUNGSKONZEPT / -GRUNDLAGE

Der Verwaltungsrat muss die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren sicherstellen. Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat gezwungen, die bestehenden Aktiven nach und nach zu veräussern. Zur Bestimmung der aktuellen Werte gemäss Swiss GAAP FER wird daher nicht mehr auf Nutzwerte abgestützt, sondern auf Liquidations- /Veräusserungswerte. Die Anwendung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER prospektiv.

4. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mietforderungen und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

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 noch nicht erhaltene Erträge.

Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen umfassen Darlehen von Nahestehenden und Aktionären sowie Mietzinskautionen, welche zum Nominalwert ausgewiesen werden.

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Renditeliegenschaften dienten bisher langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum aktuellen Wert bilanziert.

Bis zum 31.12.2018 wurde der aktuelle Wert durch unabhängige Gutachter (Liegenschaftsschätzer) unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) oder der Ertrags- und Realwertmethode bestimmt. Basierend auf Erfahrungswerten, wurden auf den gemäss Gutachten bestimmten Werten Abschläge angesetzt und damit der Grad der Bewertungsunsicherheit berücksichtigt.

Um die Liquidität und damit die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 zu sichern, war die Gesellschaft gezwungen, verschiedene Liegenschaften zu veräussern (siehe auch Anmerkung 31 - Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit). Um die Liquidität und die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig zu sichern, wird ein Verkauf von weiteren Immobilien in Zukunft wahrscheinlich. Als Folge wurde der aktuelle Wert der Renditeliegenschaften per 31.12.2019 basierend auf den erwarteten Veräusserungswerten bestimmt. Die Veräusserungswerte bzw. die aktuellen Werte basieren dabei auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreise. Eine Ausnahme bildet die Liegenschaft Diessenhofen. Die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen basiert auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten per 31.12.2018 unter Berücksichtigung von aktuellen Abschlägen sowie einer provisorischen Kaufofferte basiert. Der berücksichtigte Abschlag wurde den aktuellen Gegebenheiten sowie den Erfahrungswerten basierend auf den getätigten Verkäufen angepasst. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER Rahmenkonzept erfolgt die Anpassung dieses Schätzwertes 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 werden unter Berücksichtigung 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.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen umfassen Einrichtungen und Mobiliar der Gesellschaft. Die mobilen Sachanlagen werden über eine feste Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

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

Die grundsätzlich langfristig abgeschlossenen Hypotheken werden per 31.12.2018 als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Aufgrund der kurzfristig zuerwartenden Veräusserung der bilanzierten Renditeliegenschaften, werden die Hypotheken (konsistent zum Ausweis der Renditeliegenschaften) seit dem 1. Juli 2019 unter den kurzfristigen 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 Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Veräusserungswerte in der handelsrechtlichen Bilanz (gemäss Vorschriften des Schweizer Obligationenrechts), bestehen per 31.12.2019 keine Bewertungsdifferenzen mehr bei den bilanzierten Werten. Als Folge wurden die per 31.12.2018 bilanzierten latenten Steuern erfolgswirksam aufgelöst.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint.

Es bestehen steuerlichen Verlustvorträge zur Aktivierung, jedoch ist die Realisierung im Moment nicht abschätzbar.

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 31.12.2018 und 31.12.2019 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter mehr. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung im Geschäftsjahr 2018 aufgelöst und seither 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.

1 | FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>		
Baloise Bank SoBA	1'225'313	0
Luzerner Kantonalbank	0	69'463
Schaffhauser Kantonalbank	36'104	22'182
Valiant Bank	7'628	8'599
WIR Bank	25'226	27'863
Total Flüssige Mittel	1'294'271	128'106

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Mietforderungen	124'159	181'231
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-6'650	-12'700
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117'509	168'531

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	143'625	210'301
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	500'184	500'184
Sonstige Forderungen	134'832	62'189
Diverse Vorschüsse	2	1
Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	51'206
Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	1'000	0
Total sonstige kurzfristige Forderungen	779'643	823'881

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Raumaufwand	50'070	0
Sachversicherungen und Gebühren	1'680	5'824
Verwaltung und Hauswartung	3'006	4'236
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	54'756	10'059

5 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Darlehen an Aktionäre (Vergleiche Erläuterung 30)	0	1
Darlehen an Dritte*	1	0
Darlehen an Nahestehende**	2	1'752'576
Mietzinskaution	0	97'511
Total Langfristige Finanzanlagen	3	1'850'088

* 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 der Berichtsperiode wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.

6 | MOBILE SACHANLAGEN

[in CHF]

	Mobilien und Einrichtungen	Total
<i>Anschaffungswerte am 01.01.2018</i>	116'925	116'925
<i>Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen</i>	0	0
<i>Abgänge aufgrund Verkauf</i>	-116'925	-116'925
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2018	0	0
<i>Wertberichtigungen am 01.01.2018</i>	6'090	6'090
<i>Planmässige Abschreibungen</i>	3'650	3'650
<i>Abgänge aufgrund Verkauf</i>	-9'740	-9'740
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2018	0	0
Total Mobile Sachanlagen	0	0

7 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]

	<i>Im Winkel, Balsthal</i>	<i>Impasse Plötscha 1+3, Fribourg</i>	<i>Route de Riedlé, Fribourg</i>	<i>Bielstrasse 136-138, Grenchen</i>	<i>Kreuz- gasse 6, Schaffhausen</i>	<i>Nordstr. 223 Zürich</i>
Marktwerte 01.01.2018	21'809'341	5'690'520	22'470'300	6'100'000	2'479'135	7'201'000
Investitionen	0	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	-5'690'520	-18'397'025	0	0	-5'802'819
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	-4'073'275	0	0	-1'398'181
Neubewertungen (netto)	-1'090'467	0	0	-500'000	-123'957	0
Marktwerte 31.12.2018	20'718'874	0	0	5'600'000	2'355'178	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'738'171	2'533'743	6'161'000
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	20'515'233	0	0	6'738'171	2'533'743	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	1'294'108	-108'259	-238'531	-638'171	-54'608	1'040'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2018	203'641	0	0	-1'138'171	-178'565	0
Marktwerte 01.01.2019	20'718'874	0	0	5'600'000	2'355'178	0
Investitionen	0	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	-5'039'812	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0	-560'188	0	0
Neubewertungen (netto)	-2'963'874	0	0	0	-242'943	0
Marktwerte 31.12.2019	17'755'000	0	0	0	2'112'235	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	20'515'233	0	0	6'738'171	2'533'743	0
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	20'515'233	0	0	0	2'533'743	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	203'641	0	0	-1'138'171	-178'565	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	-2'760'233	0	0	0	-421'508	0

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

Die Liegenschaften in Freiburg und die Liegenschaft in Zürich wurden im Geschäftsjahr 2018 veräussert. Die Liegenschaften in Grenchen, Zuzach und Aarau wurden im Geschäftsjahr 2019 veräussert.

In der Note 19 ist der Verlust aus den Verkäufen erläutert. Die Gründe für die Verkäufe sind in der Note 31 erläutert.

[in CHF]	Baslerstr. 18 Zurzach	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Weihermattstr. 96a, Aarau	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2018	7'420'000	1'217'000	2'646'000	77'033'296
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	-29'890'364
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0	-5'471'456
Neubewertungen (netto)	-417'550	-69'400	-246'000	-2'447'374
Marktwerte 31.12.2018	7'002'450	1'147'600	2'400'000	39'224'102
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	7'809'363	1'066'000	2'705'000	76'036'120
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	7'809'363	1'066'000	2'705'000	41'367'510
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	-389'363	151'000	-59'000	997'176
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2018	-806'913	81'600	-305'000	-2'143'408
Marktwerte 01.01.2019	7'002'450	1'147'600	2'400'000	39'224'102
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	-6'274'704	0	-2'181'909	-13'496'425
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	-727'746	0	-218'091	-1'506'025
Neubewertungen (netto)	0	-142'800	0	-3'349'617
Marktwerte 31.12.2019	0	1'004'800	0	20'872'035
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	7'809'363	1'066'000	2'705'000	41'367'510
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	0	1'066'000	0	24'114'976
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	-806'913	81'600	-305'000	-2'143'408
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	0	-61'200	0	-3'242'941

NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Abwertung Weihermatt / Aarau	0	-246'000
Abwertung Baslerstrasse / Zurzach	0	-417'550
Abwertung Bielstrasse / Grenchen	0	-500'000
Abwertung Im Winkel / Balsthal	-2'963'874	-1'090'467
Abwertung Kreuzgasse / Schaffhausen	-242'943	-123'957
Abwertung Museumsgasse / Diessenhofen	-142'800	-69'400
Total Verlust aus Abwertung Liegenschaften (Brutto)	-3'349'617	-2'447'374
Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	2'604'811	284'138
Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften	-744'806	-2'163'236

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

8 I VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	158'984	360'662
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	15'149	101'802
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	52'189	61'540
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	174'015	105'871
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	400'337	629'875

9 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	31.12.2019	31.12.2018
	<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	132'047	235'307
Sonstige Verbindlichkeiten	18'962	102'781
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	151'008	338'088

10 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	31.12.2019	31.12.2018
	<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Buchhaltung und Revision	75'000	60'000
Rechts- und Beratungskosten	33'963	17'146
Zinsen	0	8'486
Sonstiges	36'707	1'919
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	145'670	87'551

11 RÜCKSTELLUNGEN	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
<i>[in CHF]</i>		
Veränderung Rückstellungen in 2018		
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2018	191'199	0
Bildung Rückstellung für Rechtsberatung und Beratung	341'000	0
Bildung Rückstellung für Emissionsabgabe	38'100	0
Bildung Rückstellung Grundstückgewinnsteuern	258'880	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-125'257	0
Bildung der Steuerrückstellung	23'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2018	726'922	0
Bestand Rückstellungen per 31.12.2018		
Beratung und Rechtsberatung	341'000	0
Emissionsabgabe	38'100	0
Steuern (inkl. Grundstückgewinnsteuern im Geschäftsjahr 2018)	347'822	191'199
Total Langfristige Rückstellungen	726'922	191'199
Veränderung Rückstellungen in 2019		
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2019	726'922	0
Auflösung Rückstellung für Rechtsberatung und Beratung	-341'000	0
Bildung Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Bildung Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	1'115'000	0
Bildung Rückstellung für Miete	49'000	0
Bildung Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern	22'575	0
Verwendung der Rückstellung für Emissionsabgabe	-38'100	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-29'853	0
Bildung der Steuerrückstellung	1'120'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2019	2'724'544	0

	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Bestand Rückstellungen per 31.12.2019		
Beratung und Rechtsberatung	1'115'000	0
Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Rückstellung für Mietverpflichtungen	49'000	0
Ertragssteuer Steuern	1'179'089	0
Grundstückgewinnsteuern	281'455	0
Total Langfristige Rückstellungen	2'724'544	0

12 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	0	2'252
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	14'279'000	426'909
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	11
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	11	12'401
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14'279'011	441'573

13 | LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	0	1'350'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	0	5'138'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	0	1'640'000
Hypothek Valiant Bank	0	3'496'000
Hypothek WIR Bank	0	12'356'000
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	23'980'000

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

Verzinsung / Restlaufzeit	31.12.19 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Objekt				
Diessenhofen	690'000	0.90	Fest	12
Balsthal	980'000		Variabel	10
Balsthal	11'259'000		Variabel	10
Schaffhausen	1'350'000	1.55	Fest	64
Total Hypotheken	14'279'000		2'724'544	0
Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %)				
1.225				
Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %)				
1.280				
Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)				
24				
Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)				
43				

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 20'872'035 (Vorjahr: CHF 39'224'102) belastet.

14 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	2'978'261	6'550'407
<i>Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode</i>	-2'604'811	-284'138
<i>Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft</i>	-373'450	-3'288'008
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	0	2'978'261

15 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
<i>Vinkulierte Namenaktien</i>	1.00	4'045'035	4'045'035	4'045'035
Total			4'045'035	4'045'035

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2019 CHF 14'490'001 (Vorjahr: CHF 16'123'081).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, vor latenten Steuern</i>	1.34	3.96
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, nach latenten Steuern</i>	1.34	3.22

EREIGNIS PRO AKTIE

	2019	2018
Angaben Namensaktien		
<i>Ausgegebene Namenaktien</i>	<i>Anzahl</i> 4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien	4'045'035	4'045'035
<i>Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i> -7'604'851	-17'210'019
<i>Massgebliche Anzahl Aktien</i>	<i>Anzahl</i> 4'045'035	4'045'035
<i>Ergebnis je Namenaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i> -1.88	-4.25

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

16 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2019 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Stimmen	Stimmen Vorjahr
<i>Cosmos SICAV*</i>	800'000	0	19.78%	n/a
<i>Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaften gehalten</i>	136'830	135'317	3.38%	3.35%
<i>Schweizer Kredit AG, per 31.12.2018</i>	0	1'201'513	0.00%	29.70%

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 Cosmos SICAV sind nicht im Aktienregister eingetragen (sog. "Dispoaktien").

17 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 1'109'000 (Vorjahr: CHF 2'362'524) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
<i>Ist-Mieterträge</i>	1'570'142	2'725'329
<i>Ertragsminderungen / Leerstände</i>	-461'142	-362'805
Total Liegenschaftenertrag	1'109'000	2'362'524

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

	31.12.2019 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2018 Fälligkeit, Anteil in %
<i>Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse</i>	100.00	100.00
<i>Über 1 Jahr</i>	0.00	0.00
<i>Über 2 - 5 Jahre</i>	0.00	0.00
<i>Über 6 - 10 Jahre</i>	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 31.46% per 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 15.41%).

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	1'481	19'167
Total Sonstige betriebliche Erträge	1'481	19'167

19 NETTOERGEBNIS AUS VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Rte de Riedlé / Freiburg	0	-4'073'275
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Nordstrasse / Zürich	0	-1'398'181
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Weihermattstr. / Aarau	-218'091	0
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Bielstr. / Grenchen	-560'188	0
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Baslerstr. / Zurzach	-727'746	0
Total Verlust aus Verkauf Liegenschaften (Brutto)	-1'506'025	-5'471'456
Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	373'450	3'288'008
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	-1'132'575	-2'183'448

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

20 LIEGENSCHAFTAUFWAND	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
Liegenschaftsunterhalt	196'079	445'981
Versicherungsprämien	29'802	39'820
Nebenkosten	39'505	71'157
Verwaltungsaufwand	79'887	177'823
Liegenschaftssteuern	0	547
Diverser Liegenschaftsaufwand	5'881	32'373
Total Liegenschaftenaufwand	351'152	767'701

21 PERSONALAUFWAND	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
Löhne und Gehälter	0	141'330
Sozialversicherungen	0	12'491
Sonstiger Personalaufwand	0	3'698
Total Personalaufwand	0	157'520

22 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
--	--------------------------------------	--------------------------------------

<i>Raumaufwand</i>	279'117	179'334
<i>Fahrzeugaufwand</i>	0	20'019
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	3'469	11'224
<i>Büromaterial und Drucksachen</i>	626	1'164
<i>Telefon, Fax, Internet und Porti</i>	4'730	5'130
<i>Buchführung und Revision</i>	278'279	120'992
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	2'144'017	1'420'582
<i>Verwaltungsratshonorar</i>	67'459	63'040
<i>Informatikaufwand</i>	19'431	19'730
<i>Werbung und Repräsentation</i>	14'036	18'520
<i>Übriger Verwaltungsaufwand</i>	21'396	77'873
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	2'832'558	1'937'610

23 ABSCHREIBUNGEN	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

<i>Abschreibung Mobile Sachanlagen</i>	0	3'650
Total Abschreibungen	0	3'650

24 FINANZERGEBNIS	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

<i>Zinsen</i>	566	1'171
<i>Zinsen Darlehen</i>	0	80'164
<i>Kursdifferenzen</i>	1	64
Total Finanzertrag	567	81'399
<i>Zinsen und Spesen</i>	3'015	1'944
<i>Zinsen Darlehen</i>	2'305	0
<i>Zinsen Hypotheken</i>	294'867	520'267
<i>Kursdifferenzen</i>	154	0
<i>Abschreibung Darlehen</i>	1'804'196	11'560'476
Total Finanzaufwand	2'104'537	12'082'686
Finanzergebnis	-2'103'970	-12'001'287

25 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

01.01.2019	01.01.2018
31.12.2019	31.12.2018
[in CHF]	[in CHF]

Periodenfremde Aufwendungen	-390'931	-184'726
Periodenfremde Erträge	1'690	202'854
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	0	-17'185
Auflösung Forderung für Konventionalstrafe Generalunternehmer	0	-314'000
Total Ausserordentlicher Erfolg	-389'241	-313'057

Der periodenfremde Aufwand im Geschäftsjahr 2019 setzt sich primär aus einer im nachhinein bekanntgewordenen Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung von Hypotheken in der Höhe von CHF 296'100 im Zusammenhang mit den im Vorjahr veräusserten Liegenschaften in Freiburg zusammen.

26 | STEUERN

01.01.2019	01.01.2018
31.12.2019	31.12.2018
[in CHF]	[in CHF]

Steueraufwand	1'161'029	64'200
Veränderung der latenten Steuern	-2'978'261	-3'572'146
Total Steuern	-1'817'232	-3'507'946

01.01.2019	01.01.2018
31.12.2019	31.12.2018
[in CHF]	[in CHF]

In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern

Steuern laufendes Jahr	1'158'793	23'000
Steuern Vorjahre	2'236	41'201
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	1'161'029	64'200

01.01.2019	01.01.2018
31.12.2019	31.12.2018
[in CHF]	[in CHF]

Latenter Steueraufwand

Passive latente Steuern Vorjahr	2'978'261	6'550'407
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	-2'604'811	-284'138
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	-373'450	-3'288'008
Total passive latente Steuern	0	2'978'261

	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
Steuerüberleitung		
Ergebnis vor Steuern	-6'443'822	-17'145'818
Erwarteter Ertragssteuersatz	18.10%	20.00%
Erwarteter Steueraufwand	-1'166'332	-3'429'164
Effekt aus nicht realisierbarem Steuerertrag	909'703	1'461'440
Effekt aus nicht steuerbaren Bewertungsanpassungen	579'651	218'576
Effekt aus nicht steuerbarem Ergebnis aus Verkauf Liegenschaften	272'591	1'818'816
Effekt aus latenten Steuern	-539'065	-46'669
Effekt aus Steuern von Vorjahren	0	41'201
Effekt aus Auflösung ordentliche Abschreibungen in der Steuerbilanz	-56'548	0
Effekt aus Umstellung Bewertungsgrundlage Steuerbilanz	1'120'000	0
Effekt aus unterschiedlichen Steuerdomizilen	41'030	0
Effektiver Steueraufwand	1'161'029	64'200
Effektiver Steuersatz	-18.02%	-0.37%

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

Im Jahr 2018 betrug der effektive Steuersatz -0.37%. Im Jahr 2019 beläuft sich der Steuersatz auf -18.02%.

Aufgrund des Verlustes im Geschäftsjahr 2018 fallen nur Kapitalsteuern an. Aufgrund der verbuchten Aufwertungen fallen im Geschäftsjahr 2019 laufende Steuern an. Der erwartete Steuersatz setzt sich aus dem gerundeten Durchschnittssteuersatz aller Steuerdomizile zusammen.

27 | GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN

	31.12.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau		
Grundpfandrechte nominell	0	1'900'000
Hypothek	0	1'640'000
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	13'000'000	13'000'000
Hypothek	12'239'000	12'356'000
Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen		
Grundpfandrechte nominell	825'000	825'000
Hypothek	690'000	698'000
Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen		
Grundpfandrechte nominell	0	3'650'000
Hypothek	0	3'496'000

<i>Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>1'500'000</i>	<i>1'500'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>1'350'000</i>	<i>1'350'000</i>
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>0</i>	<i>5'300'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>0</i>	<i>4'440'000</i>

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestand noch eine bestellte, aber bereits eingeforderte, Sicherheit von CHF 9.8 Mio., deshalb wurde diese bei der Promaxima Immobilien AG entsprechend gebucht. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestanden keine weiteren bestellten Sicherheiten mehr.

28 I SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2018-31.12.2018	<i>Immobilien</i> <i>[in CHF]</i>	<i>Total</i> <i>[in CHF]</i>
<i>Betriebsertrag</i>	<i>2'381'691</i>	<i>2'381'691</i>
<i>Betriebsaufwand</i>	<i>-2'862'831</i>	<i>-2'862'831</i>
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	<i>-2'163'236</i>	<i>-2'163'236</i>
<i>Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</i>	<i>-2'183'448</i>	<i>-2'183'448</i>
<i>Abschreibungen</i>	<i>-3'650</i>	<i>-3'650</i>
<i>Betriebliches Ergebnis</i>	<i>-4'831'474</i>	<i>-4'831'474</i>

<i>Ordentliches Ergebnis</i>	<i>-16'832'761</i>	<i>-16'832'761</i>
-------------------------------------	---------------------------	---------------------------

01.01.2019-31.12.2019	<i>Immobilien</i> <i>[in CHF]</i>	<i>Total</i> <i>[in CHF]</i>
<i>Betriebsertrag</i>	<i>1'110'481</i>	<i>1'110'481</i>
<i>Betriebsaufwand</i>	<i>-3'183'711</i>	<i>-3'183'711</i>
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	<i>-744'806</i>	<i>-744'806</i>
<i>Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</i>	<i>-1'132'575</i>	<i>-1'132'575</i>
<i>Abschreibungen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Betriebliches Ergebnis</i>	<i>-3'950'611</i>	<i>-3'950'611</i>

<i>Ordentliches Ergebnis</i>	<i>-6'054'581</i>	<i>-6'054'581</i>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

29 I TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1'002 (Vorjahr: CHF 1'803'783) (vgl. Note 3 und 5) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 67'349 (Vorjahr: CHF 175'754) (vgl. Note 8), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

2019 [in CHF]	GL	VR	Nahe- stehende	Total
Management Fee	215'400	40'000	0	255'400
Spesen und Auslagen	10'233	0	0	10'233
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	0	220'594	109'164	329'758
Beratung	53'850	47'119	0	100'969

Die ordentlichen VR-Honorare sind in der Tabelle nicht aufgeführt. Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2019 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Die Darlehen und Kontokorrente mit zwei nahestehenden Personen mussten im Geschäftsjahr im Umfang von CHF 1'791'381 wertberichtigt werden, da eine Einbringung nur noch gerichtliche erzwungen werden könnte (vgl. Note 5).

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.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2018 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

2018 [in CHF]	GL	VR	Nahe- stehende	Total
Management Fee	456'000	0	0	456'000
Spesen und Auslagen	21'321	0	0	21'321

Während dem Geschäftsjahr musste die Gesellschaft zwei Schuldbriefe (CHF 12.7 Mio.) von einem Nahestehenden zurückkaufen. Die Rückkäufe erfolgten unter einem Teilverzicht von 1.2 Mio. zu Gunsten der Gesellschaft, sodass die Gesellschaft nur effektiv CHF 11.5 Mio. schuldete. Von diesen CHF 11.5 Mio. konnte die Gesellschaft nur einen Teil bezahlen, so dass der Nahestehende im Rahmen von weiteren CHF 3.81 Mio., die zum Bilanzstichtag noch ausstehend waren, eine Einlage in die Kapitaleinlagereserve einbrachte.

	2019 [in CHF]	2018 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	0	185'892
Innerhalb von 2-5 Jahren	0	43'875

31 | WESENTLICHE UNSICHERHEIT IN DER JAHRESRECHNUNG BEZÜGLICH FORTFÜHRUNGSFÄHIGKEIT

Nach wie vor befindet sich die Promaxima Immobilien AG in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung sämtlicher ihrer Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrats der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge, 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 fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden. Der Ausgang des laufenden Rechtsstreits ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da der Ausgang nur schwierig, wenn überhaupt, abgeschätzt werden kann.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefen über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich.

Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war die beschlossene Liquidation der Gesellschaft aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht umsetzbar.

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheidungen in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen. Der Verwaltungsrat wird für die ordentliche Generalversammlung 2020 wiederum Sanierungsmassnahmen traktandieren.

32 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 12. März 2020 deklarierte die World Health Organization das Corona Virus (COVID-19) offiziell als Pandemie. Zeitgleich haben viele Länder drastische Massnahmen ergriffen, um die Verbreitung des Virus einzuschränken. Die Gesellschaft ist von den getroffenen Massnahmen nur indirekt betroffen und hat die Einflüsse der Massnahmen des Bundes auf den Geschäftsverlauf und auf die Jahresrechnungen 2020 analysiert. Die Fortführung der Gesellschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt durch das Corona Virus nicht gefährdet. Die Pandemie ist ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag, welches nachweislich nach dem Bilanzstichtag eingetreten ist. Im Weiteren wurde die Liegenschaft Schaffhausen, um die Liquidität sicherzustellen, im März 2020 verkauft.

The background of the page is an abstract geometric pattern composed of numerous blue and white triangles of varying sizes, creating a faceted, crystalline effect. A solid red square is positioned in the upper left corner. The text is centered in the upper half of the page.

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2019
nach OR mit Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR

FERAX

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 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die auf den Seiten 61 bis 75 dargestellte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2019 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 – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit – im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Weiter besteht aufgrund von laufenden Rechtsstreitigkeiten eine erhebliche Unsicherheit, dass der Gesellschaftszweck zukünftig weiter erfüllt werden kann. Diese Umstände deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft bei einer Bewertung zu Fortführungswerten im Sinne von Art. 725 Abs. 2 überschuldet wäre.

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 untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:



Bewertungsgrundsätze: Umstellung von Fortführungswerte auf Veräusserungswerte

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Bewertungsgrundsätze* – offengelegt und erläutert. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung – *Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze* – sowie – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 war die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt (häufiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR). Als Folge hat der Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 Sanierungsmassnahmen beantragt, welche aufgrund der bestehenden Handelsregistersperre blockiert wurden. Insbesondere konnte die traktanderte Kapitalerhöhung nicht durchgeführt werden. Weiter war eine ordentliche Liquidation aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht möglich.

Gemäss Verwaltungsrat kann die Gesellschaft aufgrund der laufenden Rechtsverfahren den Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausführen. Zudem sei eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft aufgrund der bestehenden Handelsregistersperre nicht mehr möglich.

Der Verwaltungsrat muss die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den laufenden Rechtsverfahren sicherstellen. Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat gezwungen, die bestehenden Immobilien nach und nach zu veräussern.

Als Folge hat der Verwaltungsrat entschieden, die Buchführung ab 1. Juli 2019 auf die Grundlage von Liquidations-/Veräusserungswerten umzustellen. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die Veräusserungswerte die Vermögenslage der Gesellschaft besser abbilden.

Die Bewertungsgrundsätze bilden die Grundlage der Jahresrechnung und haben einen entscheidenden Einfluss auf die Darstellung von Bilanz und Erfolgsrechnung. Die Bewertungsgrundsätze sowie die Effekte aus der Umstellung von Fortführungs- auf Veräusserungswerte sind daher besonders bedeutsam bezüglich der Darstellung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung der Ausgangslage mit dem Verwaltungsrat, (b) Beurteilung der korrekten Abbildung der Umstellung und deren Effekte zusammen mit juristischer Sachverständigen, (c) kritische Würdigung der Darstellung und Offenlegung der Umstellungseffekte in der Jahresrechnung, (d) Prüfen der rechnerischen Richtigkeit der in der Jahresrechnung dargestellten Effekte, (e) Beurteilung des hälftigen Kapitalverlustes nach Umstellung auf Veräusserungseffekte.

Bewertung der Liegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Bewertungsgrundsätze / Immobile Sachanlagen* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung – *Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze* – sowie Erläuterung 6 – *Immobile Sachanlagen* – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 weist die Jahresrechnung Liegenschaften im Gesamtwert von TCHF 20'872 aus, was rund 90.28% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze per 1. Juli 2019 basiert die Bewertung der Liegenschaften per 31. Dezember 2019 auf Veräusserungswerten.

Die Liegenschaften sind als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich der Bewertung bedeutsam. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden in der Regel (Vor-) Verkaufsofferten oder in der neuen Rechnungsperiode realisierte Verkaufspreise. Einzig die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen basiert auf einem Schätzwert («best estimate»), welcher sich aus einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlägen sowie einem provisorischen Kaufangebot ableitet.



Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung der bilanzierten Werte mit den (Vor-)Verkaufsofferten oder realisierten Kaufpreisen (b) kritische Würdigung des externen Bewertungsgutachtens, (c) Beurteilung der im externen Gutachten verwendeten Modelle, Parameter und Inputdaten sowie stichprobenweise Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse, (d) kritische Würdigung der Kompetenz, Fähigkeit und Unabhängigkeit des unabhängigen Immobilienexperten, (e) Kritische Würdigung der berücksichtigten Abschlüsse.

Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA») sowie die damit zusammenhängenden Rückstellungen

Der Sachverhalt im Zusammenhang mit den laufenden Rechtsstreitigkeiten mit TCA ist im Anhang in der Erläuterung – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung – *Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung* – dargestellt. Die Rückstellungen bezüglich der laufenden Rechtsverfahren sind in Erläuterung 12 – *kurzfristige Rückstellungen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang der Rechtsverfahren ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden. Im Ergebnis sind verschiedene Szenarien möglich, welche unter anderem auch Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben könnten. 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 Verwaltungsrat, (b) Einholen einer Bestätigung beim Rechtsvertreter der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) Besprechung des Sachverhaltes mit dem Rechtsvertreter der Gesellschaft, (d) kritische Würdigung der erfassten Rückstellungen im Zusammenhang mit den erwarteten Rechts- und Prozesskosten unter Einbezug eines juristischen Sachverständigen, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit nahestehenden Personen sind im Anhang in der Erläuterung – *Wesentliche Unsicherheiten in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Aufgrund von Pressemitteilungen wurden hängige Rechtsverfahren gegenüber nahestehenden Personen der Gesellschaft (ein Aktionär sowie ein ehemaliger Verwaltungsrat) bekannt, welche andere Gesellschaften betrafen. Es stellte sich daraufhin die Frage, inwieweit die untersuchten Tatbestände auch Auswirkungen auf die Promaxima Immobilien AG hatten.

Zudem wurde gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Gesellschaft Verantwortlichkeitsklagen der TCA eingereicht. Diesbezüglich hält die Gesellschaft die Organe bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die damit zusammenhängenden Rechtskosten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen sind insbesondere bezüglich Marktkonformität und möglicher doloser Handlungen bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Befragung des Verwaltungsrates, (b) Prüfung von Journaleinträgen bezüglich Transaktionen mit nahestehenden Personen und damit verbundenen Einsicht in Belege, (c) Einsicht in Verträge mit der Unternehmensleitung, (d) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Marktkonformität der geleisteten Entschädigungen, (e) Einholung einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Unabhängigkeit der in den Liegenschaftsverkäufen involvierten Parteien.



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 abgedeckt 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 ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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 Generalversammlung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchgeführt wurde.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Deborah Hug

Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 23. Juni 2020

Bilanz

AKTIVEN	Anhang	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
		31.12.2019 [in CHF]	01.07.2019 [in CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Flüssige Mittel	1	1'294'271	218'971	218'971	128'106
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	117'509	181'696	181'696	168'531
Übrige kurzfristige Forderungen	3	779'643	6'066'771	1'026'959	823'881
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	54'756	9'271	9'271	10'059
Immobilie Sachanlagen (kurzfristig)	6	20'872'035	27'146'739	20'969'410	0
Total Umlaufvermögen		23'118'214	33'623'448	22'406'307	1'130'577
Finanzanlagen	5	3	1'858'200	1'858'200	1'850'088
Immobilie Sachanlagen	6	0	0	0	23'581'223
Immaterielle Werte	7	0	0	2'922'315	3'010'922
Total Anlagevermögen		3	1'858'200	4'780'515	28'442'233
TOTAL AKTIVEN		23'118'217	35'481'648	27'186'822	29'572'810

PASSIVEN	Anhang	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
		31.12.2019 [in CHF]	01.07.2019 [in CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	8	400'337	988'560	988'560	629'875
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	151'008	432'302	432'302	338'088
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	14'279'011	22'667'038	22'667'038	441'573
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	145'670	387'773	387'773	87'551
Kurzfristige Rückstellungen	12	2'724'544	2'632'960	1'412'960	726'922
Total kurzfristiges Fremdkapital		17'700'570	27'108'633	25'888'633	2'224'008
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13	0	0	0	23'980'000
Total langfristiges Fremdkapital		0	0	0	23'980'000
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035	4'045'035	4'045'035
Agioreserven		132'300	132'300	132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		6'715'980	6'715'980	6'715'980	6'715'980
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420	3'420	3'420
Verlustvortrag vom Vorjahr		-6'774'241	-7'527'933	-7'527'933	-220'731
Jahresverlust / Verlust der Periode		-5'025'981	-2'070'612	-2'070'612	-7'307'202
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte		6'321'134	7'074'826	0	0
Total Eigenkapital		5'417'646	8'373'015	1'298'189	3'368'802
TOTAL PASSIVEN		23'118'217	35'481'648	27'186'822	29'572'810

Erfolgsrechnung

	Anhang	2019 [in CHF]	2018 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	1'109'000	2'362'524
Liegenschaftenaufwand	B	-351'152	-767'701
Total Liegenschaftenerfolg		757'848	1'594'823
Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	C	-206'091	7'023'130
Übrige betriebliche Erträge	D	1'481	19'167
Total Betriebsertrag		-204'610	7'042'297
Personalaufwand	E	0	157'520
Übriger betrieblicher Aufwand	F	2'732'558	1'937'610
Abschreibungen	G	312'420	1'470'647
Total Betriebsaufwand		3'044'978	3'565'777
Betriebliches Ergebnis		-2'491'740	5'071'343
Finanzaufwand	H	2'104'537	12'082'686
Finanzertrag	I	567	81'399
Total Finanzergebnis		-2'103'970	-12'001'288
Ordentliches Ergebnis		-4'595'710	-6'929'945
Ausserordentlicher Erfolg	J	-389'241	-313'057
Total Betriebsfremdes Ergebnis		-389'241	-313'057
Ergebnis vor Steuern		-4'984'951	-7'243'002
Steuern	K	41'030	64'200
Jahresverlust		-5'025'981	-7'307'202

Anhang zur Jahresrechnung 2019

1. ALLGEMEINE GESELLSCHAFTSINFORMATIONEN

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

2. 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.

3. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

In der Jahresbilanz per 31. Dezember 2018 war die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt. Der Verwaltungsrat hat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen Sanierungsmassnahmen traktandiert. Diese Sanierungsmassnahmen wurden an der Generalversammlung nicht bewilligt.

Per 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2019 bestand diese hälftige Unterdeckung weiterhin und es liegt nachwievor ein hälftiger Kapitalverlust in Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR vor. Im Weiteren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht mehr möglich (siehe auch Unsicherheit bezüglich Fortführung). Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat beschlossen die Buchführung ab dem 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umzustellen. Dies bedeutet, dass die immobilen Sachanlagen zu ihrem Veräusserungswert über die Anschaffungsrespektive Herstellungskosten bilanziert werden. Die Umstellungen erfolgten per 1. Juli 2019. Die Auswirkungen der Anpassung aus der Umstellung der Rechnungslegung sind netto in der Eigenkapitalposition Effekt aus Umstellung der Rechnungslegung erfasst. Die Details der Umstellungen werden unter dem Kapitel Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze offengelegt.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Diese werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert ausgewiesen, abzüglich allfälliger notwendiger Wertberichtigungen.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen im Wesentlichen um noch nicht erhaltene Beträge.

Finanzanlagen

Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Note 5.

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.

Immobilie Sachanlagen

Für die Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019 erfolgte die Bewertung der Immobilien Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich ordentlicher Abschreibungen. Die immobilien Sachanlagen wurden mit 2% vom Buchwert abgeschrieben.

Per 1. Juli 2019 erfolgte die Umstellung der Bewertungsgrundsätze und die Immobilien Sachanlagen werden seitdem zu Veräusserungswerten bilanziert. Die Veräusserungswerte basieren i.d.R. auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen. Die Liegenschaft Diessenhoffen basiert auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlägen sowie einer provisorischen Kaufofferten basiert.

Immaterielle Werte

Der Goodwill entstand aus der Absorptionsfusion mit der ARCO TERRA AG in 2016. Der Fusionsverlust von CHF 6'337'385 wurde nicht komplett der Erfolgsrechnung belastet, vielmehr wurde er als Goodwill aktiviert und über 20 Jahre abgeschrieben.

Der Goodwill wurde im Zuge der Umstellungen auf Veräusserungswerte vollumfänglich abgeschrieben, um die Veräusserungswerte der Liegenschaften verlässlich darstellen zu können.

Vorjahresangabe: Der Goodwill aus der Absorptionsfusion der S.I. Belcoudre B AG wurde durch die Fusion mit der ARCO TERRA AG durch die Promaxima Immobilien AG übernommen. Dieser Goodwill wurde vollumfänglich mit den im Geschäftsjahr 2018 verkauften Liegenschaften verrechnet, da der Goodwill auf die verkauften Liegenschaften zurückzuführen war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert ausgewiesen.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert eingesetzt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Steuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen gebucht.

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.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

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.

	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
	31.12.2019	01.07.2019	30.06.2019	31.12.2018
	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]
1 Flüssige Mittel				
Baloise Bank SoBa	1'225'313	7'434	7'434	0
Schaffhauser Kantonalbank	36'104	16'385	16'385	22'182
Luzerner Kantonalbank	0	0	0	69'463
Valiant Bank	7'628	7'663	7'663	8'599
WIR Bank	25'226	187'489	187'489	27'863
Total	1'294'271	218'971	218'971	128'106
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124'159	192'126	192'126	181'231
Wertberichtigung Forderungen aus L. u. L.	-6'650	-10'430	-10'430	-12'700
Total	117'509	181'696	181'696	168'531
3 Übrige kurzfristige Forderungen				
Aufgelaufene Nebenkosten	143'625	407'345	407'345	210'301
Diverse Vorschüsse	2	1	1	1
Diverse Forderungen	134'832	68'222	68'222	62'189
Diverse Forderungen gegenüber Aktionär	1'000	0	0	0
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	500'184	500'184	500'184	500'184
Gegenüber Nahestehenden Zinsen	0	51'206	51'206	51'206
Forderung aus Verkauf Liegenschaft Grenchen	0	5'039'812	0	0
Total	779'643	6'066'771	1'026'959	823'881
4 Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1'680	2'253	2'253	5'824
Verwaltung und Hauswartung	3'006	7'019	7'019	4'236
Raumaufwand	50'070	0	0	0
Total	54'756	9'271	9'271	10'059
5 Finanzanlagen				
Mietzinskaution	0	97'511	97'511	97'511
Gegenüber Dritten*	1	0	0	0
Gegenüber Nahestehenden**	2	1'760'688	1'760'688	1'752'576
Gegenüber Aktionären	0	1	1	1
Total	3	1'858'200	1'858'200	1'850'088

* 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 der Berichtsperiode wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.

	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
	31.12.2019	01.07.2019	30.06.2019	31.12.2018
	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]
6 Immoblie Sachanlagen				
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	2'112'235	2'112'235	1'863'560	1'882'384
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	0	6'274'704	6'932'425	7'002'450
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	1'004'800	1'004'800	863'323	872'043
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	0	0	0	2'400'000
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	17'755'000	17'755'000	7'681'702	7'759'295
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	0	0	3'628'399	3'665'050
Total	20'872'035	27'146'739	20'969'410	23'581'223

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

7 Immaterielle Werte

Goodwill ARCO TERRA AG	0	0	2'922'315	3'010'922
Total	0	0	2'922'315	3'010'922

8 Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158'984	601'865	601'865	360'662
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	15'149	226'992	226'992	101'802
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	52'189	74'905	74'905	61'540
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	174'015	84'797	84'797	105'871
Total	400'337	988'560	988'560	629'875

9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	132'047	395'971	395'971	235'307
Diverse Verbindlichkeiten	18'962	36'331	36'331	102'781
Total	151'008	432'302	432'302	338'088

	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
	31.12.2019	01.07.2019	30.06.2019	31.12.2018
	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]
10 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Amortisationen, kurzfristiger Anteil Hypotheken	0	25'000	25'000	426'909
Kurzfristiger Anteil Hypothek*	14'279'000	22'535'141	22'535'141	0
Baloise Bank SoBa	0	0	0	2'252
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	94'485	94'485	11
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	11	12'412	12'412	12'401
Total	14'279'011	22'667'038	22'667'038	441'573

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

11 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorfälligkeitsentschädigung WIR Bank	0	296'100	296'100	0
Spesen	0	7'880	7'880	0
VR Honorare 2019	0	33'793	33'793	0
Buchhaltung und Beratung	30'000	10'000	10'000	10'000
Gegenüber Organ: Revision	45'000	40'000	40'000	50'000
Beratung und Rechtsberatung	33'963	0	0	17'146
Zinsen	0	0	0	8'486
Diverses	36'707	0	0	1'919
Total	145'670	387'773	387'773	87'551

12 Kurzfristige Rückstellungen

Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	1'115'000	1'115'000	1'115'000	341'000
Emissionsabgabe	0	0	0	38'100
Miete ungenutzte Mietflächen	49'000	0	0	0
Steuern	1'460'544	1'417'960	297'960	347'822
Liquidationsaufwendungen	100'000	100'000	0	0
Total	2'724'544	2'632'960	1'412'960	726'922

	Veräusserungswerte		Fortführungswerte	
	31.12.2019	01.07.2019	30.06.2019	31.12.2018
	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]	[in CHF]
13 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	0	0	0	1'350'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	0	0	0	5'138'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	0	0	0	1'640'000
Hypothek Valiant Bank	0	0	0	3'496'000
Hypothek WIR Bank	0	0	0	12'356'000
Total	0	0	0	23'980'000
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	0	0	0	16'550'000
Davon nach 5 Jahren fällig:	0	0	0	7'430'000
Total	0	0	0	23'980'000
A Liegenschaftenertrag			01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung			1'570'142	2'725'329
Ertragsmind., Leerstände und Forderungsverluste			-461'142	-362'805
Total			1'109'000	2'362'524
B Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen			196'079	445'981
Versicherungen			29'802	39'820
Nebenkosten			39'505	71'157
Liegenschaftssteuern			0	547
Übrige Liegenschaftskosten			5'881	32'373
Verwaltung und Hauswartung			79'887	177'823
Total			351'152	767'701
C Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen				
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften			-206'091	7'023'130
Total			-206'091	7'023'130
D Übrige betriebliche Erträge				
Übrige betriebliche Erträge			1'481	19'167
Total			1'481	19'167
E Personalaufwand				
Löhne und Gehälter			0	141'331
Sozialversicherungen			0	12'491
Übriger Personalaufwand			0	3'698
Total			0	157'520

	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
F Übriger betrieblicher Aufwand		
Raumaufwand	279'117	179'334
Fahrzeugaufwand	0	20'019
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	3'469	11'224
Büromaterial und Drucksachen	626	1'164
Telefon, Fax, Internet und Porti	4'730	5'130
Buchhaltung und Revision	278'279	120'992
Beratung und Rechtsberatung	2'044'017	1'420'582
Verwaltungsratshonorare	67'459	63'040
Informatikaufwand	19'431	19'730
Werbung und Repräsentation	14'036	18'520
Übriger Verwaltungsaufwand	21'396	77'873
Total	2'732'558	1'937'610

G Abschreibungen

Abschreibung Mobile Sachanlagen	0	3'650
Abschreibung Immobile Sachanlagen	223'813	1'123'354
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	88'607	231'143
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	0	112'500
Total	312'420	1'470'647

H Finanzaufwand

Zinsen und Spesen	3'015	1'944
Zinsen Darlehen	2'305	0
Zinsen Hypotheken	294'867	520'267
Abschreibung Darlehen*	1'804'196	11'560'476
Kursdifferenzen	154	0
Total	2'104'537	12'082'686

* Es handelt sich um Wertberichtigungen im Zusammenhang mit Darlehen gegenüber Nahestehenden. Diese Darlehen sind nur mittels weiterführenden rechtlichen Schritten einbringbar und deshalb wertberichtigt.

I Finanzertrag

Zinsen	566	1'171
Zinsen Darlehen	0	80'164
Kursdifferenzen	1	64
Total	567	81'399

	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]
J Ausserordentlicher Erfolg		
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	-390'931	-184'726
Einmalige und periodenfremde Erträge	1'690	202'854
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	0	-17'185
Auflösung Abgrenzung Konventionalstrafe	0	-314'000
Total	-389'241	-313'057

K Steuern

Steuern	38'793	23'000
Steuern Vorjahre	2'236	41'201
Total	41'030	64'200

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

	Veräusserungswerte 31.12.2019 [in CHF]	Fortführungswerte 31.12.2018 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	20'872'035	23'581'223
Buchwert der Hypotheken	14'279'000	24'406'909
Grundpfandrechte nominell	16'425'000	26'175'000

Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Innerhalb von 1 Jahr	0	185'892
Innerhalb von 2-5 Jahren	0	43'875
Total	0	229'767

Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

	0	9'800'000
Total	0	9'800'000

Die bestellte Sicherheit von CHF 9.8 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2018 eingefordert und entsprechend gebucht.

Genehmigtes Kapital

	0	2'022'517
Total	0	2'022'517

Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen war gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zuliess (vgl. "Fortführungsfähigkeit").

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten. Die Gesellschaft hat die Kapitaleinlagereserve vom 31. Dezember 2018 per 2. Juli 2019 gemeldet.

Revisionsstelle

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

	Veräusserungswerte 2019 [in CHF]	Fortführungswerte 2018 [in CHF]
Revisionsdienstleistungen	81'061	53'206
Übrige Dienstleistungen	22'463	0

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

	Anzahl Aktien	Anteil in %
31.12.2019*		
Cosmos SICAV**	800'000	19.78%
Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaft gehalten	136'830	3.38%
31.12.2018*		
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%
Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaft gehalten	135'317	3.35%

* 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").

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Nach wie vor befindet sich die Promaxima Immobilien AG in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung sämtlicher ihrer Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrats der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge, 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 fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden. Der Ausgang des laufenden Rechtsstreits ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da der Ausgang nur schwierig, wenn überabgeschätzt werden kann.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefen über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich.

Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war die beschlossene Liquidation der Gesellschaft aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht umsetzbar.

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen. Der Verwaltungsrat wird für die ordentliche Generalversammlung 2020 wiederum Sanierungsmassnahmen traktandieren.

Bei einer Bewertung zu Fortführungswerten (d.h. insbesondere Berücksichtigung des Anschaffungskostenprinzips gemäss OR) wäre die Gesellschaft im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet.

Die hälftige Unterdeckung des Eigenkapitals besteht weiterhin auch nach Anpassung der Rechnungslegungsgrundsätze. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung 2020.

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.

Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt seit 1. Juli 2019 zu Veräusserungswerten (Vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. In der folgenden Aufstellung wird der Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte wie folgt offengelegt:

[in CHF]	Liegenschaft Schaffhausen	Liegenschaft Balsthal	Liegenschaft Diessenhofen	Liegenschaft Zurzach	Liegenschaft Grenchen
Veräusserungswerte	2'112'235	17'755'000	1'004'800	6'274'704	5'039'812
Alter Buchwert (Fortführungswerte)	1'863'560	7'681'702	863'323	6'932'425	3'628'399
Wiedereingebrachte Abschreibungen	96'440	1'377'077	81'575	0	309'771
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswert	152'235	8'696'221	59'902	-657'721	1'101'642

Die Veräusserungswerte wurden von Vorverkaufsverträgen und verbindlichen Kaufofferten hergeleitet, abzüglich allfälliger Transaktionskosten von 5% auf dem Preis für die jeweiligen Liegenschaften.

Die Liegenschaft Diessenhofen basiert auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung eines Abschlages sowie einer provisorischen Kaufofferten basiert. Für gewisse Liegenschaften sind in der Vergangenheit bei der Auflösung der Hypothek Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen aus diesem Grund wurden der Schätzwerte für den bisherigen Abschlag von 5% auf einen mittleren Abschlag (Erfahrungswert) korrigiert. Diese Handhabung hat zu einer tieferen Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen geführt.

Die Liegenschaft Grenchen wurde per 1. Juli 2019 verkauft. Anstelle des Ausweises zu Veräusserungswerten im Anlagevermögen wird eine Forderung aus dem Verkauf per 1. Juli 2019 bilanziert. Die CHF 5'039'812 sind dementsprechend in der Note 3 zu finden.

Die Liegenschaften Zurzach und Grenchen wurden im Geschäftsjahr verkauft und mit dem effektiven Verkaufsbetrag abzüglich Transaktionskosten erfasst. Dies trifft auch für die Liegenschaft Schaffhausen zu, da diese im März 2020 verkauft wurde.

Im Weiteren wurden die immateriellen Werte "Goodwill" vollumfänglich diesem Netto-Effekt belastet und eine zusätzliche Rückstellung für die Liquidation der Gesellschaft über CHF 100'000 erfasst.

Der erfasste netto Effekt im Eigenkapital per 1. Juli 2019 kann wie folgt nachgewiesen werden:

<i>Aufwertung von Liegenschaften</i>	<i>10'010'000</i>
<i>Abwertung Liegenschaft Zurzach</i>	<i>-657'721</i>
<i>Wiedereingebrachte Abschreibungen</i>	<i>1'864'863</i>
<i>Abschreibung Goodwill</i>	<i>-2'922'315</i>
<i>Rückstellung für Liquidationskosten</i>	<i>-100'000</i>
<i>Rückstellung für Steuern</i>	<i>-1'120'000</i>
Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze	7'074'826

Der erfasste netto Effekt im Eigenkapital per 31. Dezember 2019 kann wie folgt nachgewiesen werden:

<i>Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze per 1. Juli 2019</i>	<i>7'074'826</i>
<i>Umgliederung in Verlustvortrag aufgrund Verkauf Liegenschaft Grenchen</i>	<i>-1'411'413</i>
<i>Umgliederung in Verlustvortrag aufgrund Verkauf Liegenschaft Zurzach</i>	<i>657'721</i>
Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze	6'321'134

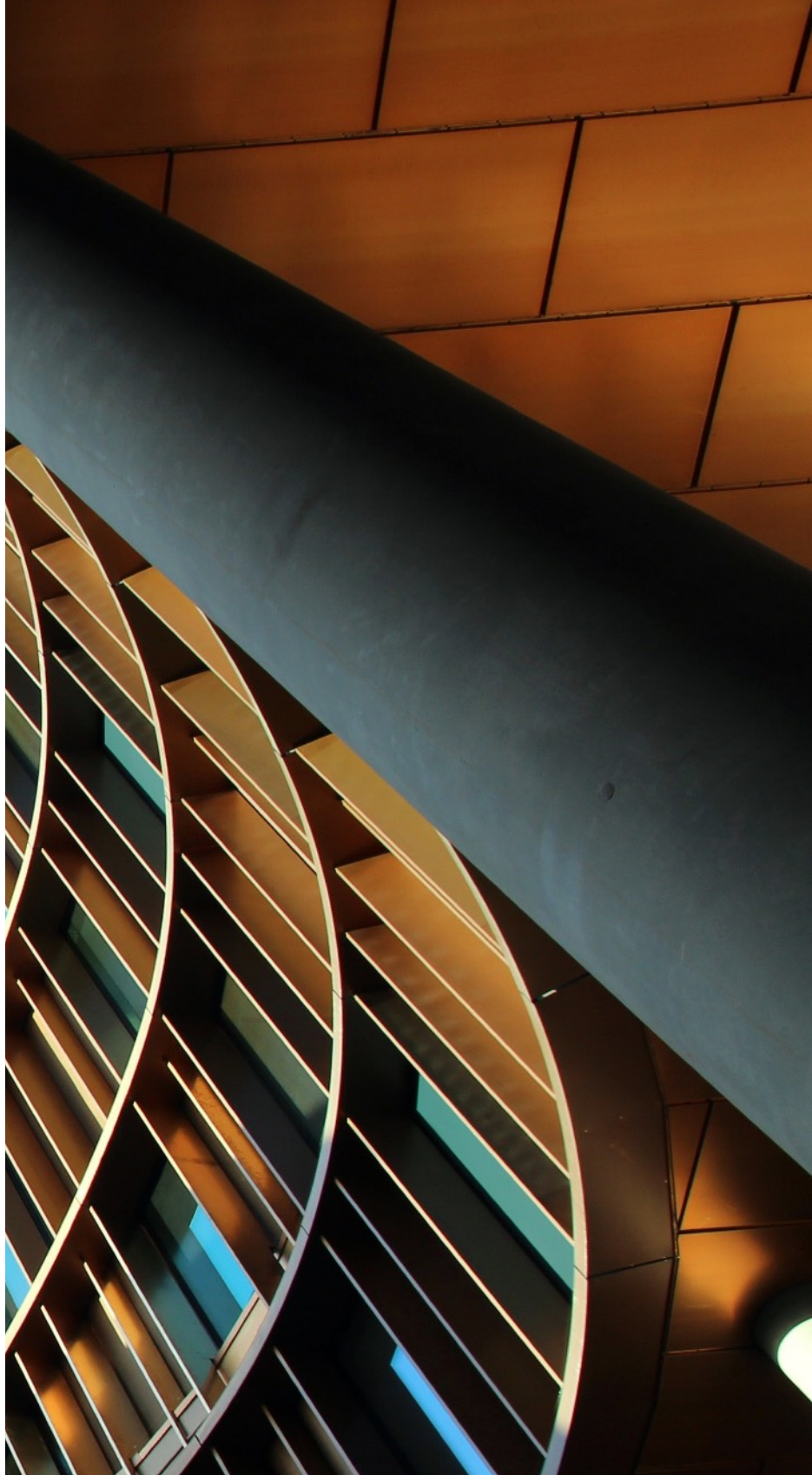
Überleitung Verlustvortrag per 31. Dezember 2019:

<i>Verlustvortrag per 1. Juli 2019</i>	<i>-7'527'933</i>
<i>Umgliederung Effekt aus Umstellung Rechnungslegungsgrundsätze (Grenchen)</i>	<i>1'411'413</i>
<i>Umgliederung Effekt aus Umstellung Rechnungslegungsgrundsätze (Zurzach)</i>	<i>-657'721</i>
Verlustvortrag per 31. Dezember 2019	-6'774'241

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 12. März 2020 deklarierte die World Health Organization das Corona Virus (COVID-19) offiziell als Pandemie. Zeitgleich haben viele Länder drastische Massnahmen ergriffen, um die Verbreitung des Virus einzuschränken. Die Gesellschaft ist von den getroffenen Massnahmen nur indirekt betroffen und hat die Einflüsse der Massnahmen des Bundes auf den Geschäftsverlauf und auf die Jahresrechnungen 2020 analysiert. Die Fortführung der Gesellschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt durch das Corona Virus nicht gefährdet. Die Pandemie ist ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag, welches nachweislich nach dem Bilanzstichtag eingetreten ist.

Im Weiteren wurde die Liegenschaft Schaffhausen, um die Liquidität sicherzustellen, im März 2020 verkauft.



Promaxima Immobilien AG
Bürgerstrasse 9 / C.0.2
6005 Luzern

Tel. +41 44 212 80 00
Fax +41 44 212 80 01
investor@promaxima.ch
www.promaxima.ch

