



PROMAXIMA

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR	3
<i>Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	3
<i>Kommentare zu den Liegenschaften</i>	3
<i>Ausblick 1. Halbjahr 2018</i>	4
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	6
<i>Einleitung</i>	8
<i>Gesellschaftsstruktur</i>	8
<i>Aktionariat</i>	9
<i>Kapitalstruktur</i>	9
<i>Statuten</i>	10
<i>Verwaltungsrat</i>	11
<i>Geschäftsleitung</i>	14
<i>Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen</i>	14
<i>Stimmrechtsvertreter</i>	14
<i>Revisionsstelle</i>	14
<i>Informationspolitik</i>	14
VERGÜTUNGSBERICHT	15
<i>Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts</i>	17
<i>Einleitung</i>	18
<i>Governance</i>	18
<i>Entschädigungen Verwaltungsrat</i>	19
<i>Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GMBH</i>	21
<i>Entschädigungen Geschäftsleitung</i>	22
<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 31.12.2018 NACH SWISS GAAP FER MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	24
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER</i>	24
<i>Bilanz</i>	30
<i>Erfolgsrechnung</i>	32
<i>Geldflussrechnung</i>	33
<i>Eigenkapitalnachweis (EKP)</i>	34
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	35
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2018 NACH OR MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	51
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR</i>	53
<i>Bilanz</i>	57
<i>Erfolgsrechnung</i>	59
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2018</i>	60

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

Infolge der Handelsregistersperre, der hohen anstehenden Prozesskosten und der teilweise dringend anstehenden Renovationen und Sanierungen insbesondere in Fribourg, entschloss sich der Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG selektiv Liegenschaften zu verkaufen, um so den drohenden Liquiditätsengpass zu überbrücken.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Das Immobilienportfolio per 31.12.2018 hat sich zum Vorjahr verändert. Die Liegenschaft Zürich und die beiden Liegenschaften in Fribourg wurden im 2018 verkauft. Die Liegenschaft in Zurzach wurde ebenfalls im 2018 verkauft. Der Käufer fand jedoch keine Finanzierung und trat vom Kauf zurück.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten. Die beiden im 2017 und 2018 angestellten Mitarbeiter fanden neue Arbeitgeber.

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000.00 (welche dem Kaufpreis entsprechen). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank beträgt per 31.12.2018 CHF 1'640'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen per 31.12.2018 CHF 133'212.00. Der angesetzte Marktwert per 31.12.2018 **beträgt CHF 2'400'000.00** und basiert auf dem in 2019 erzielten Verkaufspreis.

Baslerstrasse 18, Zurzach AG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'809'000.00 (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage in den Jahren 2014 und 2015). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2018 CHF 4'440'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2018 betragen CHF 300'195.00. Der angesetzte Marktwert basierend auf einer Verkehrswertschätzung der Wüst & Partner per 31.12.2018 unter Berücksichtigung eines Abschlags im Rahmen von Ermessensspielräumen **beträgt CHF 7'002'450.00**.

Rathausgasse 6 / Museumgasse 5, Diessenhofen TG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 945'000.00 (Kaufpreis CHF 800'000.00 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 145'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2018 CHF 698'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2018 betragen CHF 62'160.00. Der angesetzte Marktwert basierend auf einer Verkehrswertschätzung der Wüst & Partner per 31.12.2018 unter Berücksichtigung eines Abschlags im Rahmen von Ermessensspielräumen **beträgt CHF 1'147'600.00.**

«Im Winkel», Balsthal SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2018 CHF 12'356'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2018 betragen CHF 953'313.00. Der angesetzte Marktwert basierend auf einer Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 30.06.2018 unter Berücksichtigung eines Abschlags im Rahmen von Ermessensspielräumen **beträgt CHF 20'718'874.00.**

Bielstrasse 136-138, Grenchen SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'938'170.00. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG beträgt per 31.12.2018 CHF 3'496'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2018 betragen 289'837.00. Der angesetzte Marktwert per 31.12.2018 **beträgt CHF 5'600'000.00** und basiert auf einem Kaufangebot in 2019.

Kreuzgasse 5, Schaffhausen SH

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank beträgt per 31.12.2018 CHF 1'350'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2018 betragen CHF 117'480.00. Der angesetzte Marktwert basierend auf einer Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 30.06.2018 unter Berücksichtigung eines Abschlags im Rahmen von Ermessensspielräumen **beträgt CHF 2'355'178.00.**

AUSBLICK 1. HALBJAHR 2019

Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG unverändert in zwei Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. Seite 9 "Bedeutende Aktionäre"). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte und mittlerweile verhinderte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung sämtlicher ihrer Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte nach Auffassung des Verwaltungsrats der Gesellschaft zur Folge, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; vgl. Seite 9 "Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch") ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden.

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von Nachgangsschuldbriefen. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligestellung von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befindet sich aktuell in der Nachlassstundung. Die Promaxima Immobilien AG musste dadurch einen Nachgangsschuldbrief über CHF 2.9 Mio. zurückkaufen. Der Schuldbrief über CHF 9,8 Mio. konnte von der Fischer & Co Beteiligungen AG zurückgekauft werden.

Um die Fortführung der Promaxima gewährleisten zu können wird der Verwaltungsrat folgende Lösungsversuche der Generalversammlung unterbreiten:

Kapitalerhöhung unter Verzicht der Teilnahme der Tyrol Crystal Assets um die Struktur wieder Lex Koller konform hinstellen. Mit der gezeichneten Kapitalerhöhung würde ein grösseres Portfolio in der deutschen Schweiz gekauft werden.

Sollte die Kapitalerhöhung wiederum blockiert werden sieht der Verwaltungsrat nur noch den Weg der Dekotierung von der Berner Börse und wird der Generalversammlung beantragen die Liquidation der Gesellschaft zu beschliessen und die Liegenschaften zu den bestmöglichen Preisen auf dem Markt zu verkaufen.

Mit freundliche Grüßen
Promaxima IMMOBILIEN AG



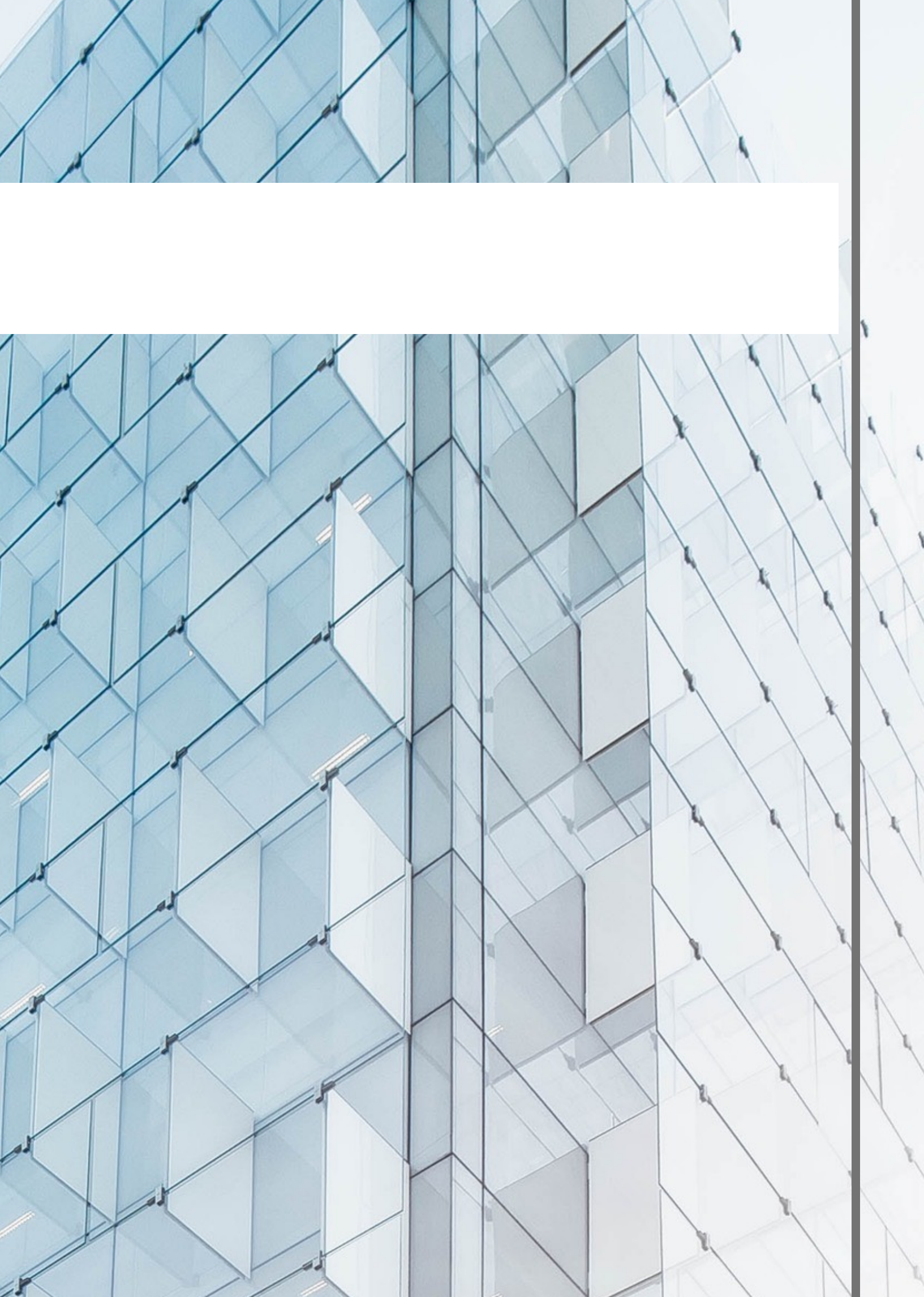
Andreas Thiemann
Präsident des Verwaltungsrates



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 2018 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 der SPQR Management GmbH

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

Die Promaxima Immobilien AG schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, im März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen, Finanzen und Controlling sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG. 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 Seite V4 bis V6 im Vergütungsbericht erwähnt.

Der Präsident und 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 2018 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf Seite 9 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2018 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 2018 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Schweizer Kredit AG, Zürich**	1'201'513	29.70%
Tyrol Crystal Assets SPF, Luxemburg*	2'058'067	50.88%

*nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. «Dispoaktien»)

** im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen

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 2018	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035
Genehmigtes Kapital	2'022'517	2'022'517

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 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

Der Verwaltungsrat ist 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 sind gestattet (Gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zulies.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2018 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2018

Die Gesellschaft hat per 31.12.2018 keine Veränderung des Aktienkapital gegenüber dem Vorjahr erfahren.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2018 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 2018 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2018 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. Es werden in dieser Zeit keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2018

ANDREAS THIEMANN

Präsident des Verwaltungsrats seit 2018

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1959, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

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

OLIVER VOGEL

Delegierter des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses

Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Luximo Group AG Zürich (Holding-Gesellschaft), Luximo Holding AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), 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

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), RF Law GmbH sowie Inhaberin von: Röthlisberger-Fischer Rechtsanwälte (Rechtsberatung)

CHRISTOF TRUNIGER

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1967, Schweizer Staatsbürger, Dr. iur. LL.M. mit langjähriger Erfahrung als Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei.

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Keine

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 16 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt. 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 2018 fanden neun Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurde zwei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

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 2018 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungsvertrag

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

Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seite 21 bis 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 berichten 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 2018 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Oliver Vogel

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 20 bis 22, in der Jahresrechnung OR auf der Seite 66 und in der Jahresrechnung FER auf der Seite 48 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 amtet 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 2018 auf TCHF 53.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2018: keine

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 2018 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 Vergütungsselementen 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Antonio Marin

Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 6. Juni 2019

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 Dienstleistungsvertrag mit der SPQR Management GmbH 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 2018 wird der ordentlichen Generalversammlung am 3. Juli 2019 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» in diesem Vergütungsbericht.

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

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag

Die Einführung einer Management Fee und von Sonderleistungen wurden vom Verwaltungsrat vor Vertragsabschluss im Juli 2015 geprüft und bei den Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019 sodann erneuten Prüfungen 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 Dienstleistungsvertrags mit SPQR Management GmbH	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	-	-	-

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 Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars 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. Gleichzeitig schied Alex B. Frey (bisher) aus dem Verwaltungsrat aus. 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.

HÖHE DER VERWALTUNGSRATSHONORARE

Funktion	2018		2017	
Verwaltungsratspräsident	Doppelfunktion Delegierter des VR (bis 19.12.2018)		Doppelfunktion Delegierter des VR	
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 2018 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 Präsident des Verwaltungsrats (bis 19.12.2018) und Geschäftsführer Oliver Vogel hält 100% an der SPQR Management GmbH, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abschloss. Die Entschädigungen für das Salär als Geschäftsführer der Gesellschaft und die Zusatzentschädigungen durch die Beteiligung an der SPQR Management GmbH sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik «Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH» enthalten.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus vier Mitgliedern (31.12.2017 drei Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

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		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 und 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.

Die von der Generalversammlung vom 7. Juni 2018 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CH 100'000.00 wurde eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. Juli 2019, dies zu genehmigen.

Berichtsjahr 2017

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	MwSt.	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Oliver Vogel*	Präsident und Delegierter	20'000	1'328	0	21'328
Marie-Therese Röthlisberger*	Mitglied	20'000	1'600	0	21'600
Alex B. Frey	Mitglied	20'000	497	4'200	24'697
Total		60'000	3'425	4'200	67'625

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

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 2019 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 100'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung 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 SPQR Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag ab. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags 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 2018 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

Die SPQR Management GmbH erhält für erbrachte Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 41'667.00 (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 abgeschlossen, welcher bis zum 28. Februar 2019 dauert. Er kann anschliessend von jeder Partei mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden, andernfalls verlängert er sich automatisch um 1 Jahr.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die SPQR Management GmbH aufgrund des 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 2018 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütete.

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

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus einem Mitglied (31.12.2017 ebenfalls ein Mitglied).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Geschäftsführer) an die SPQR Management GmbH:

Berichtsjahr 2018

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag

Im 2018 wurden folgende Fees bezahlt:

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

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

Berichtsjahr 2017

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee	CHF	462'759	CHF	37'021	CHF	499'780
Spesen und Auslagen	CHF	5'931		-	CHF	5'931
Total	CHF	468'690	CHF	37'021	CHF	505'711

*Die Rechnung wird von einem MwSt-pflichtigen Subjekt gestellt und sind daher mehrwertsteuerpflichtig.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von wiederum maximal CHF 750'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat von einem Wachstum der Gesellschaft aus.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Es wurden im Berichtsjahr 2018 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Organdarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 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 sind im Detail unter «Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH» erläutert.

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2018 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2018 keine Aktien gehalten.

VERGÜTUNGEN ZU BEGINN DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Im Berichtsjahr 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 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.

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 31.12.2018
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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die auf den Seiten 30 bis 50 dargestellte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2018 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. Würde die Fähigkeit der Gesellschaften zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit verunmöglicht, müsste die Jahresrechnung auf Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

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

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

Wir haben untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:



Bewertung der Renditeliegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 7 – Renditeliegenschaften – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 weist die Jahresrechnung Renditeliegenschaften im Gesamtwert von TCHF 39'224 aus, was rund 93% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt erfolgswirksam zu Marktwerten.

Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften bilden Verkehrswertschätzungen von unabhängigen Immobilienexperten sowie (sofern vorhanden) Kaufangebote von Dritten. Die dabei verwendeten Parameter und Modelle basieren zum Teil auf Einschätzungen und Annahmen des Managements, welche mit Ermessensspielräumen verbunden sind.

Als Folge sind die Renditeliegenschaften als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich Bewertung bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) kritische Würdigung der externen Bewertungsgutachten, (b) Beurteilung der in den externen Gutachten verwendeten Modelle, Parameter und Inputdaten sowie stichprobenweise Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse, (c) kritische Würdigung der Kompetenz, Fähigkeit und Unabhängigkeit der unabhängigen Immobilienexperten, (d) Abstimmung der in der Bilanz angesetzten Werte mit Kaufangeboten/Kaufverträgen (sofern vorhanden), (e) Beurteilung der Angemessenheit der internen Prozesse und implementierten Kontrollen im Rahmen der IKS Existenzprüfung, (f) Abstimmung der berechneten Marktwerte der Immobilienexperten mit der Jahresrechnung.

Rechtsstreitigkeit mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA»)

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.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang des Rechtsstreits 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 Sachverhalts mit dem Verwaltungsrat, (b) Einholen einer Bestätigung beim Rechtsvertreter der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) Besprechung des Sachverhalts mit dem Rechtsvertreter der Gesellschaft, (d) kritische Würdigung der erfassten Rückstellungen im Zusammenhang mit den erwarteten Rechts- und Prozesskosten, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.



Transaktionen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Schuldbriefen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Schuldbriefen sind in den Erläuterungen zum Eigenkapitalnachweis (EKP), Erläuterung 29 – Transaktionen mit nahestehenden Personen – sowie in Erläuterung 31 – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Promaxima Immobilien AG einen Vertrag mit einem Aktionär zur Stellung von Sicherheiten abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden zwei Schuldbriefe über Total MCHF 11.5 übertragen. Im Zusammenhang mit der eingeleiteten Nachlassstundung über den Aktionär musste die Promaxima Immobilien AG die Schuldbriefe zurückkaufen. Als Folge musste eine Forderung und eine Verbindlichkeit über den gesamten Betrag von MCHF 11.5 bilanziert werden, wobei die Forderung zu 100% wertberichtigt wurde.

Die Verbindlichkeit wurde im Umfang von MCHF 3.81 als Kapitaleinlage eingebracht. Der Restbetrag wurde via Barzahlung oder Verrechnung getilgt.

Bei den beschriebenen Transaktionen waren nahestehende Personen involviert. Der Sachverhalt ist einerseits betragsmässig wesentlich für die Gesellschaft und andererseits bezüglich konformer Abwicklung bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhaltes mit dem Verwaltungsrat, (b) Abstimmung der in der Jahresrechnung erfassten Beträge mit Grundlagendokumenten, (c) kritische Beurteilung von Verträgen und Vereinbarungen bezüglich vollständiger und konformer Abbildung in der Jahresrechnung, (d) Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht abgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschun-

FERAX

gen, 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



Antonio Marin

Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 6. Juni 2019

Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	128'106	884'360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	168'531	80'934
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	823'881	400'513
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	10'059	395'058
Total Umlaufvermögen		1'130'577	1'760'865
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	1'850'088	2'654'012
Mobile Sachanlagen	6	0	110'835
Renditeliegenschaften	7	39'224'102	77'033'296
Total Anlagevermögen		41'074'190	79'798'143
TOTAL AKTIVEN		42'204'767	81'559'008

PASSIVEN

	Erläuterung	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	629'875	345'007
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	338'088	478'339
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	87'551	163'610
Kurzfristige Rückstellungen	11	726'922	191'199
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	441'573	1'642'178
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		2'224'007	2'820'332
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	23'980'000	45'765'750
Latente Steuerverbindlichkeiten	14	2'978'261	6'550'407
Total langfristige Verbindlichkeiten		26'958'261	52'316'157
Total Fremdkapital		29'182'269	55'136'490
Aktienkapital	15	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	16'123'081	19'112'535
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-7'149'038	3'261'529
Total Eigenkapital		13'022'498	26'422'519
Total Passiven		42'204'767	81'559'008

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

		01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Liegenschaftenertrag	17	2'362'524	3'061'142
Sonstige betriebliche Erträge	18	19'167	526'034
Total Betriebsertrag		2'381'691	3'587'176
Liegenschaftenaufwand	20	767'701	992'866
Personalaufwand	21	157'520	14'249
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22	1'937'610	1'367'874
Total Betriebsaufwand		2'862'831	2'374'990
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-481'140	1'212'186
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7/14	-2'163'236	-1'258'036
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	19	-2'183'448	-60'660
Abschreibungen	23	-3'650	-6'090
Betriebliches Ergebnis		-4'831'474	-112'600
Finanzergebnis	24	-12'001'287	-717'354
Ordentliches Ergebnis		-16'832'761	-829'954
Ausserordentlicher Erfolg	25	-313'057	1'423'336
Ergebnis vor Steuern		-17'145'818	593'382
Steuern	26	64'200	23'887
Jahresergebnis		-17'210'019	569'495

GEWINN PRO AKTIE

		01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
		[in CHF]	[in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	15	-4.25	0.15

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

Geldflussrechnung

		01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Jahresergebnis	ER	-17'210'019	569'495
Abschreibungen	21	3'650	28'649
Abschreibung Darlehen	24	11'560'476	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	2'163'236	1'258'036
Fondsunwirksame Auflösung der Rückstellungen		0	-1'283'000
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen		17'185	0
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		122'374	336'866
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	14	-284'138	-103'955
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-3'627'236	806'091
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-87'597	-18'133
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	-423'368	84'691
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	384'999	-395'058
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	284'868	-411'414
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	-140'252	-14'440
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	10/13	459'663	-2'770
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-3'148'923	48'967
Auszahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	0	-97'502
Einzahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	820'000	1'935'011
Investitionen in Mobile Sachanlagen	6	0	-116'925
Investitionen in Renditeliegenschaften	7	0	-786'114
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	18	5'761'062	0
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	18	2'183'448	60'660
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		8'764'510	995'130
Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	-1'771'841	-163'678
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	3'000'000	100'000
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	-7'600'000	-438'599
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-6'371'841	-502'276
Veränderung Flüssige Mittel		-756'254	541'821
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	884'360	342'539
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	128'106	884'360
Veränderung Flüssige Mittel		-756'254	541'821

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Badwill	Eigene Aktien	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2017	3'560'705	132'300	16'074'255	-3'000	3'420	2'692'033	22'459'713
Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017	484'330	2'905'980	0	0	0	0	3'390'310
Korrektur Erwerb eigener Aktien	0	0	0	3'000	0	0	3'000
Jahresergebnis	0	0	0	0	0	569'495	569'495
Bestand 31.12.2017	4'045'035	3'038'280	16'074'255	0	3'420	3'261'529	26'422'519

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Badwill	Eigene Aktien	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2018	4'045'035	3'038'280	16'074'255	0	3'420	3'261'529	26'422'518
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-6'799'454	0	0	6'799'454	0
Einlage in die Kapitalreserve	0	3'810'000	0	0	0	0	3'810'000
Jahresergebnis	0	0	0	0	0	-17'210'019	-17'210'019
Bestand 31.12.2018	4'045'035	6'848'280	9'274'801	0	3'420	-7'149'038	13'022'498

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von 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 veräussert. Deshalb wird der negative Goodwill anteilig aufgelöst und 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.

Beim Erwerb der eigenen Aktien in 2016 handelt es sich um eine Fehlbuchung. Diese Buchung wurde im Geschäftsjahr 2017 ausserordentlich über die Erfolgsrechnung korrigiert.

Der Verwaltungsrat ist 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 sind gestattet.

Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zulies.

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

Jahresergebnis 2017 gemäss Obligationenrecht	256'071
Abwertung auf den Liegenschaften	-1'258'036
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Luzern	-53'523
Auflösung latenter Steuern	103'955
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	1'521'028
Jahresergebnis 2017 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	569'495
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

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2018 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.

Umstellung der Darstellung und Vorjahresvergleich

Aufgrund der bessern Leserlichkeit wurden Transaktionen aus Verkäufen in einer Nettoposition in der Erfolgsrechnung dargestellt. Dies hat zur Folge, dass die Vorjahreszahlen in dieses Format eingegliedert wurden und somit die Erfolgsrechnung eine etwas andere Gliederung aufweist. Die Vorjahresperiode ist in Anbetracht der Darstellung nicht vollumfänglich vergleichbar. Die Auswirkungen dieser Umstellungen sind im Geschäftsbericht unter der jeweiligen Position erwähnt.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 7. Juni 2019 genehmigt.

3. 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 betriebs- wirtschaftlich 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 sowie Aktionären, welche zum Nominalwert ausgewiesen werden.

Mobile Sachanlagen

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Die übernommenen Liegenschaften werden halbjährlich geschätzt unter Verwendung der Ertrag- und Realwertmethode. Basierend auf Erfahrungswerten und sofern erforderlich, werden auf den gemäss Gutachen bewerteten Werten Abschläge berücksichtigt. Sofern verbindliche Kaufpreise oder -angebote vorliegen, werden diese als Basis für die Bewertung der Liegenschaften herangezogen. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Die Renditeliegenschaften im Bau werden umklassifiziert, wenn der hauptsächliche Teil der geplanten Bauarbeiten abgeschlossen ist. Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

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 als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen 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.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint. Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge zur Aktivierung.

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 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter mehr. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung im Geschäftsjahr aufgelöst.

Fondsunwirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Der Verkauf der Liegenschaft in Luzern in 2017 erfolgte durch Übernahme der Hypothek und Gewährung eines Darlehens an den Verkäufer.

Die Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017 erfolgte vollumfänglich in Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft.

1 | FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>		
Baloise Bank SoBA	0	653'942
Luzerner Kantonalbank	69'463	46'938
Schaffhauser Kantonalbank	22'182	92'987
Valiant Bank	8'599	5'834
WIR Bank	27'863	84'659
Total Flüssige Mittel	128'106	884'360

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mietforderungen	181'231	98'480
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-12'700	-17'546
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168'531	80'934

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	210'301	290'910
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	500'184	0
Sonstige Forderungen	62'189	49'850
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	1	50'714
Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	51'206	9'038
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	823'881	400'513

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Sonstige betriebliche Erträge (Vergleiche Erläuterung 18)	0	314'000
Mieten, Leasing	0	56'227
Sachversicherungen und Gebühren	5'824	2'573
Verwaltung und Hauswartung	4'236	22'258
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'059	395'058

5 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Darlehen an Aktionäre (Vergleiche Erläuterung 30)	1	1'606'511
Darlehen an Nahestehende	1'752'576	950'000
Mietzinskaution	97'511	97'502
Total Langfristige Finanzanlagen	1'850'088	2'654'012

6 | MOBILE SACHANLAGEN

[in CHF]	Mobiliar und Einrichtun- gen	Total
Anschaffungswerte am 01.01.2017	0	0
Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen	116'925	116'925
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2017	116'925	116'925

Wertberichtigungen am 01.01.2017	0	0
Planmässige Abschreibungen	6'090	6'090
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2017	6'090	6'090
Total Mobile Sachanlagen	110'835	110'835
Ansaffungswerte am 01.01.2018	116'925	116'925
Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen	0	0
Abgänge aufgrund Verkauf	-116'925	-116'925
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2018	0	0
Wertberichtigungen am 01.01.2018	6'090	6'090
Planmässige Abschreibungen	3'650	3'650
Abgänge aufgrund Verkauf	-9'740	-9'740
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2018	0	0
Total Mobile Sachanlagen	0	0

7 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]	Im Winkel, Balsthal	Impasse Plötscha 1+3, Fribourg	Route de Riedlé, Fribourg	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuz- gasse 6, Schaffhausen	Nordstr. 223 Zürich
Marktwerte 01.01.2017	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	6'987'000
Investitionen	0	0	0	426'333	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-690'659	-109'480	-229'700	73'668	-20'865	214'000
Marktwerte 31.12.2017	21'809'341	5'690'520	22'470'300	6'100'000	2'479'135	7'201'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	6'161'000
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'738'171	2'533'743	6'161'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	826'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2017	1'294'108	-108'259	-238'531	-638'171	-54'608	1'040'000
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	-22'470'300	0	0	-7'201'000
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
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	108'259	238'531	6'738'171	2'533'743	-1'040'000
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	-108'259	-238'531	-1'138'171	-178'565	1'040'000

Die Liegenschaften in Fribourg und die Liegenschaft in Zürich wurden im Geschäftsjahr veräussert. in der Note 19 ist der Verlust aus dem Verkauf erläutert.

Die Gründe für die Verkäufe sind in der Note 31 erläutert.

[in CHF]	Baslerstr. 18 Zurzach	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Weihermattstr. 96a, Aarau	Hauptstr. 37b, Luzern*	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2017	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	81'912'000
Investitionen	0	0	0	359'781	786'114
Akquisitionen	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	-4'346'121	-4'346'121
Wertberichtigungen	0	0	0	-60'660	-60'660
Neubewertungen (netto)	-425'000	-6'000	-64'000	0	-1'258'037
Marktwerte 31.12.2017	7'420'000	1'217'000	2'646'000	0	77'033'296
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	79'603'264
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	7'809'363	1'066'000	2'705'000	0	76'036'120
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	35'637	157'000	5'000	53'523	2'308'735
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2017	-389'363	151'000	-59'000	0	997'176
Marktwerte 01.01.2018	7'420'000	1'217'000	2'646'000	0	77'033'296
Investitionen	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	-35'361'820
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-417'550	-69'400	-246'000	0	-2'447'374
Marktwerte 31.12.2018	7'002'450	1'147'600	2'400'000	0	39'224'102
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	7'809'363	1'066'000	2'705'000	0	76'036'120
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	7'809'363	1'066'000	2'705'000	0	40'674'300
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	-389'363	151'000	-59'000	0	997'176
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2018	-806'913	81'600	-305'000	0	-1'450'198

*Die Liegenschaft Hauptstrasse 37b in Luzern wird gemäss Kaufvertrag vom 07. August 2017 für CHF 4'450'000.00 verkauft. Der Verkauf brachte netto CHF 4'346'121.00 ein und wurde mit bestehenden Darlehen gegenüber Aktionären verrechnet. Dabei wurden die Transaktionskosten von CHF 103'879.00 abgezogen. Bei der Wertberichtigung von CHF 60'660.00 handelt es sich um den realisierten Verlust aus dem Verkauf.

8 I VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	360'662	176'970
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	101'802	1'800
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	61'540	0
Vorauszahlungen von Mietern	105'871	166'237
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629'875	345'007

9 I SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	235'307	438'041
Sonstige Verbindlichkeiten	102'781	40'298
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	338'088	478'339

10 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Unterhalt für Renditeliegenschaften	0	11'211
Stellung von Kreditsicherheiten	0	19'167
Handänderungssteuer	0	33'375
Buchhaltung und Revision	60'000	53'800
Rechts- und Beratungskosten	17'146	43'217
Zinsen	8'486	0
Sonstiges	1'919	2'841
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	87'551	163'610

11 | RÜCKSTELLUNGEN

[in CHF]	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2017	54'318	1'335'785
Erfolgswirksame Auflösung der Rückstellung für Renovation	0	-1'283'000
Verwendung der Rückstellung für Tankrevision / Boilerentkalkung	0	-34'193
Erfolgswirksame Auflösung der Rückstellung für Tankrevision / Boilerentkalkung	0	-18'592
Verwendung der Steuerrückstellung	-38'118	0
Bildung der Steuerrückstellung	175'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2017	191'199	0
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 für 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

12 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	2'252	0
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	426'909	830'000
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	11	812'178
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	12'401	0
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	441'573	1'642'178

13 | LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	1'350'000	5'300'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	5'138'000	5'476'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	1'640'000	1'670'000
Hypothek Valiant Bank	3'496'000	3'528'000
Hypothek WIR Bank	12'356'000	29'791'750
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	23'980'000	45'765'750

Die Darstellung der Hypotheken und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden im aktuellen Geschäftsjahr leicht angepasst. Die neue Darstellung dient der Übersichtlichkeit und fasst gewisse Positionen zusammen.

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 3.58 Jahre (Vorjahr: 4.4 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.28% (Vorjahr: 1.37%). Die kurzfristigen Kredite wurden zum Teil auf einer flexiblen Basis, die langfristigen hingegen eher zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 39'224'102 (Vorjahr: CHF 77'033'297) belastet.

14 I LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	6'550'407	6'654'362
<i>Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode</i>	-284'138	-103'955
<i>Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft</i>	-3'288'008	0
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	2'978'261	6'550'407

15 I EIGENKAPITAL

<i>Zusammensetzung Grundkapital</i>	<i>Nominalwert CHF</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Stimmen</i>	<i>Kapital CHF</i>
<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 2018 CHF 19'112'535 (Vorjahr: CHF 19'112'535).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, vor latenten Steuern</i>	3.96	8.58
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, nach latenten Steuern</i>	3.22	6.88

EREIGNIS PRO AKTIE

	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Angaben Namensaktien		
<i>Ausgegebene Namenaktien</i>	<i>Anzahl</i> 4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien	4'045'035	3'843'231
<i>Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i> -17'210'019	569'495
<i>Massgebliche Anzahl Aktien</i>	<i>Anzahl</i> 4'045'035	3'843'231
<i>Ergebnis je Namenaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i> -4.25	0.15

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

16 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2018 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%	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.

17 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 2'362'524 (Vorjahr: CHF 3'061'142) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
Ist-Mieterträge	2'725'329	3'573'244
Ertragsminderungen / Leerstände	-362'805	-512'102
Total Liegenschaftenertrag	2'362'524	3'061'142

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

	31.12.2018 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2017 Fälligkeit, Anteil in %
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.00	100.00
Über 1 Jahr	0.00	0.00
Über 2 - 5 Jahre	0.00	0.00
Über 6 - 10 Jahre	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 15.41% per 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 14.21%).

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
Sonstige betriebliche Erträge	19'167	526'034
Total Sonstige betriebliche Erträge	19'167	526'034

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Stellung von Kreditsicherheiten und eine Forderung aus Nichterfüllung des Generalunternehmers bezüglich dem eingegangenen Generalunternehmer-Vertrag. Da sich dieser Generalunternehmer seit dem Geschäftsjahr in Liquidation befindet, wurde auf eine weitere Aktivierung der Forderung aus Nichterfüllung verzichtet und die bestehende Aktivierung vollumfänglich abgeschrieben.

19 NETTOERGEBNIS AUS VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	-2'183'448	-60'660
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	-2'183'448	-60'660

20 LIEGENSCHAFTAUFWAND	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
---------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Liegenschaftsunterhalt	445'981	573'336
Versicherungsprämien	39'820	46'086
Nebenkosten	71'157	93'852
Verwaltungsaufwand	177'823	222'271
Liegenschaftssteuern	547	44'940
Diverser Liegenschaftsaufwand	32'373	12'381
Total Liegenschaftenaufwand	767'701	992'866

21 PERSONALAUFWAND	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
-----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Löhne und Gehälter	141'330	10'000
Sozialversicherungen	12'491	3'599
Sonstiger Personalaufwand	3'698	650
Total Personalaufwand	157'520	14'249

22 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	01.01.2018 31.12.2018 [in CHF]	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Raumaufwand	179'334	2'189
Fahrzeugaufwand	20'019	10'874
Sachversicherungen und Gebühren	11'224	13'221
Büromaterial und Drucksachen	1'164	4'064
Telefon, Fax, Internet und Porti	5'130	2'311
Buchführung und Revision	120'992	109'694
Rechts- und Beratungskosten	1'420'582	1'093'731
Verwaltungsratshonorar	63'040	75'905
Informatikaufwand	19'730	18'294
Werbung und Repräsentation	18'520	8'540
Übriger Verwaltungsaufwand	77'873	29'051
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	1'937'610	1'367'874

23 | ABSCHREIBUNGEN

01.01.2018	01.01.2017
31.12.2018	31.12.2017
[in CHF]	[in CHF]

Abschreibung Mobile Sachanlagen	3'650	6'090
Total Abschreibungen	3'650	6'090

24 | FINANZERGEBNIS

01.01.2018	01.01.2017
31.12.2018	31.12.2017
[in CHF]	[in CHF]

Zinsen	1'171	1'879
Zinsen Darlehen	80'164	45'892
Kursdifferenzen	64	358
Total Finanzertrag	81'399	48'127
Zinsen und Spesen	1'944	4'290
Zinsen Darlehen	0	99'292
Zinsen Hypotheken	520'267	639'340
Abschreibung Darlehen	11'560'476	22'559
Total Finanzaufwand	12'082'686	765'481
Finanzergebnis	-12'001'287	-717'354

25 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

01.01.2018	01.01.2017
31.12.2018	31.12.2017
[in CHF]	[in CHF]

Periodenfremde Aufwendungen	-184'726	-72'730
Periodenfremde Erträge	202'854	213'066
Auflösung von Rückstellungen für Renovationen	0	1'283'000
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-17'185	0
Auflösung Forderung für Konventionalstrafe Generalunternehmer	-314'000	0
Total Ausserordentlicher Erfolg	-313'057	1'423'336

26 | STEUERN

01.01.2018	01.01.2017
31.12.2018	31.12.2017
[in CHF]	[in CHF]

Steueraufwand	64'200	127'842
Veränderung der latenten Steuern	-284'138	-103'955
Total Steuern	-219'938	23'887

	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	[in CHF]	[in CHF]
In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern		
Steuern laufendes Jahr	23'000	71'045
Steuern Vorjahre	41'201	-47'158
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	64'200	23'887
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	[in CHF]	[in CHF]
Latenter Steueraufwand		
Passive latente Steuern Vorjahr	6'550'407	6'654'362
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	-284'138	-106'925
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	-3'288'008	2'970
Total passive latente Steuern	2'978'261	6'550'407
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	[in CHF]	[in CHF]
Steuerüberleitung		
Ergebnis vor Steuern	-17'145'818	593'382
Anwendbarer Ertragssteuersatz	20.00%	20.00%
Erwarteter Steueraufwand	-3'429'164	118'676
Effekt aus nicht realisierbarem Steuerertrag	1'461'440	0
Effekt aus nicht steuerbaren Bewertungsanpassungen	218'576	-52'598
Effekt aus nicht steuerbarem Ergebnis aus Verkauf Liegenschaften	1'818'816	10'705
Effekt aus latenten Steuern	-46'669	-5'738
Effekt aus Steuern von Vorjahren	41'201	-47'158
Effektiver Steueraufwand	64'200	23'887
Effektiver Steuersatz	-0.37%	4.03%

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

Die Darstellung der Steuerüberleitung wurde im aktuellen Geschäftsjahr angepasst.

Im Jahr 2017 betrug der effektive Steuersatz 4.03%. Im Jahr 2018 beläuft sich der Steuersatz auf -0.37%.

Aufgrund des Verlustes fallen im Geschäftsjahr 2018 nur Kapitalsteuern an. Die errechneten Prozentsätze sind nicht vergleichbar.

**27 | GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG
EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN
ODER ABGETRETENEN AKTIVEN**
31.12.2018
[in CHF]

31.12.2017
[in CHF]

<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>1'900'000</i>	<i>1'900'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>1'640'000</i>	<i>1'700'000</i>
<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>13'000'000</i>	<i>13'000'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>12'356'000</i>	<i>12'512'000</i>
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>825'000</i>	<i>825'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>698'000</i>	<i>706'000</i>
<i>Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>0</i>	<i>3'700'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>0</i>	<i>3'589'000</i>
<i>Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>0</i>	<i>14'500'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>0</i>	<i>14'028'750</i>
<i>Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>3'650'000</i>	<i>3'650'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>3'496'000</i>	<i>3'560'000</i>
<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>1'400'000</i>
<i>Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>0</i>	<i>4'300'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>0</i>	<i>4'000'000</i>
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	<i>5'300'000</i>	<i>5'300'000</i>
<i>Hypothek</i>	<i>4'440'000</i>	<i>5'100'000</i>

Im Vorjahr wurden zur weiteren freien Verpfändung Sicherheiten im Rahmen von CHF 12.7 Mio. an die Culfaro International Corp.

in Panama gestellt. Gemäss Vertrag zur Stellung dieser Sicherheiten vom 25. Januar 2017 wurde ein angemessenes Honorar dafür entrichtet. Im Geschäftsjahr 2018 mussten diese Sicherheiten zurückgekauft werden (siehe Note 31 für die Abwicklung).

Per Bilanzstichtag besteht noch eine bestellte, aber bereits eingeforderte, Sicherheit von CHF 9.8 Mio., deshalb wurde diese bei der Promaxima Immobilien AG entsprechend gebucht.

28 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Aargau, Fribourg, Luzern, 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.

01.01.2017-31.12.2017	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
Betriebsertrag	3'587'176	3'587'176
Betriebsaufwand	-2'374'990	-2'374'990
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-1'258'036	-1'258'036
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	-60'660	-60'660
Abschreibungen	-6'090	-6'090
Betriebliches Ergebnis	-112'600	-112'600

Ordentliches Ergebnis	-829'954	-829'954
------------------------------	-----------------	-----------------

Aufgrund der Umstellung in der Darstellung bezüglich den Verkäufen von Liegenschaften hat sich der Vorjahreswert des ordentlichen und des betrieblichen Ergebnisses verändert.

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

Ordentliches Ergebnis	-16'832'761	-16'832'761
------------------------------	--------------------	--------------------

29 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1'803'783 (Vorjahr: CHF 2'565'549) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 175'754 (Vorjahr: CHF 813'978), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Management Fee	456'000	619'780
Spesen und Auslagen	21'231	5'931
Provision für Vermittlung	0	98'319
Beratung	0	4'200

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

Zudem fanden im Geschäftsjahr diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Die mobilen Sachanlagen wurde an einen Nahestehenden zu marktüblichen Konditionen veräussert. Die Gesellschaft wollte die Sachanlagen schnellstmöglich verkaufen, so dass ein kleiner Verlust aus dem Verkauf resultierte.

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, so dass 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 Kapitaleinlagere-sse einbrachte.

Die gemieteten Büroräumlichkeiten wurden an einen Nahestehenden zu marktüblichen Konditionen untervermietet. Dies betrifft vor allem das Geschäftsjahr 2017.

30 | NICHT BILANZIERTE LEASINGVERPFLICHTUNGEN

	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
<i>Innerhalb von 1 Jahr</i>	185'892	209'491
<i>Innerhalb von 2-5 Jahren</i>	43'875	251'443
Total	229'767	460'934

Die nicht bilanzierten Leasingverpflichtungen werden zu einem grossen Teil durch den mit dem Untermieter abgeschlossenen Untermietvertrag gedeckt. Dies gilt vor allem für das Geschäftsjahr 2017.

31 | WESENTLICHE UNSICHERHEIT IN DER JAHRESRECHNUNG BEZÜGLICH FORTFÜHRUNGSFÄHIGKEIT

Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG in zwei 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 blockiert, 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. Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von zwei Nachgangsschuldbriefen in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio.. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligestellung von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befindet sich aktuell in der Nachlassstundung. Die Gesellschaft musste dadurch die zwei Nachgangsschuldbriefe über Total CHF 11.5 Mio. zurückkaufen und in der Folge im gleichen Umfang der Forderungen wertberichtigen. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen wurde ein Teilbetrag in der Höhe von CHF 3.81 Mio., der durch den Rückkauf der Schuldbriefe entstandenen Verbindlichkeit in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio., durch den Gläubiger als Kapitaleinlage eingebracht. Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft im Geschäftsjahr massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben werden, sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und den Rückkaufen der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein.

Also besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Der Verwaltungsrat überbrückte die Liquiditätsengpässe während des Geschäftsjahres mit dem Verkauf von Liegenschaften. Zudem wurden verschiedene Massnahmen ergriffen, um den Liquiditätsengpässen entgegen zu wirken. 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 geht davon aus, dass die beschlossenen Massnahmen die Liquiditätsengpässe ausmerzen. Im Weiteren ist sich der Verwaltungsrat des Risikos bezüglich der Unsicherheit der Unternehmensfortführung bewusst, ist aber von der Fähigkeit zur Fortführung der Gesellschaft überzeugt.

Die Bilanzierung erfolgt zu Fortführungswerten, da der Verwaltungsrat von der Fortführung ausgeht und von der Fortführungsfähigkeit überzeugt ist. Die Fortführung ist jedoch nicht alleine von den in der Jahresrechnung dargestellten Werten und den laufenden Ergebnissen der Gesellschaft abhängig. An der ordentlichen Generalversammlung zur Jahresrechnung 2018 sollen geplante Kapitalmassnahmen zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Annahme dieser Massnahmen kann der Verwaltungsrat nicht beeinflussen. Sofern die traktandierte Kapitalerhöhung nicht genehmigt wird und nicht zur Umsetzung gelangt, besteht ein hohes Risiko, dass die Gesellschaft nicht fortgeführt werden kann und deshalb liquidiert wird. Für die ordentliche Generalversammlung zur Jahresrechnung 2018 ist deshalb die Liquidation direkt nach der Genehmigung der Kapitalerhöhung als Eventualantrag traktandiert, sofern die Kapitalerhöhung nicht genehmigt wird.

32 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

In Anlehnung an den letzten Abschnitt wurde im April 2019 die Liegenschaft Weihermattstrasse 96a in Aarau für CHF 2.4 Mio. verkauft, dies zur Verbesserung der weiterhin angespannten Liquiditätsituation. Zu diesem Wert wurde die Liegenschaft auch per 31.12.2018 bewertet.



JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2018 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 2018, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die auf den Seiten 57 bis 69 dargestellte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2018 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. Würde die Fähigkeit der Gesellschaften zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit verunmöglicht, müsste die Jahresrechnung auf Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

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

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

Wir haben untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:

FERAX

Bewertung der Liegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – Bewertungsgrundsätze / Immoblie Sachanlagen – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 7 – Immoblie Sachanlagen – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 weist die Jahresrechnung Liegenschaften im Gesamtwert von TCHF 23'581 aus, was rund 79.74% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um die planmässigen Abschreibungen und notwendigen Wertberichtigungen.

Als Folge sind die Liegenschaften als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich Bewertung bedeutsam. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden Verkehrswertschätzungen von zwei unabhängigen Immobilienexperten sowie (sofern vorhanden) Kaufangebote von Dritten.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) kritische Würdigung der externen Bewertungsgutachten, (b) Beurteilung der in den externen Gutachten verwendeten Modelle, Parameter und Inputdaten sowie stichprobenweise Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse, (c) kritische Würdigung der Kompetenz, Fähigkeit und Unabhängigkeit der unabhängigen Immobilienexperten, (d) Beurteilung der Angemessenheit der internen Prozesse und implementierten Kontrollen im Rahmen der IKS Existenzprüfung, (e) Beurteilung der planmässigen Abschreibung bezüglich Angemessenheit und rechnerischer Richtigkeit.

Rechtsstreitigkeit mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA»)

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit 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.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang des Rechtsstreits 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, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

FERAX

Transaktionen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Schuldbriefen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Schuldbriefen sind im Anhang in der Erläuterung – Wesentliche Unsicherheiten in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Promaxima Immobilien AG einen Vertrag mit einem Aktionär zur Stellung von Sicherheiten abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden zwei Schuldbriefe über Total MCHF 11.5 übertragen. Im Zusammenhang mit der eingeleiteten Nachlassstundung über den Aktionär musste die Promaxima Immobilien AG die Schuldbriefe zurückkaufen. Als Folge musste eine Forderung und eine Verbindlichkeit über den gesamten Betrag von MCHF 11.5 bilanziert werden, wobei die Forderung zu 100% wertberichtigt wurde.

Die Verbindlichkeit wurde im Umfang von MCHF 3.81 als Kapitaleinlage eingebracht. Der Restbetrag wurde via Barzahlung oder Verrechnung getilgt.

Bei den beschriebenen Transaktionen waren nahestehende Personen involviert. Der Sachverhalt ist einerseits betragsmässig wesentlich für die Gesellschaft und andererseits bezüglich konformer Abbildung bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhaltes mit dem Verwaltungsrat, (b) Abstimmung der in der Jahresrechnung erfassten Beträge mit Grundlagendokumenten, (c) kritische Beurteilung von Verträgen und Vereinbarungen bezüglich vollständiger und konformer Abbildung in der Jahresrechnung, (d) Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

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.

FERAX

- ▶ 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.

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).

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Antonio Marin
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 6. Juni 2019

Bilanz

AKTIVEN

	Anhang	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	128'106	884'360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	168'531	80'934
Übrige kurzfristige Forderungen	3	823'881	400'513
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	10'059	395'058
Total Umlaufvermögen		1'130'577	1'760'865
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	5	1'850'088	2'654'012
Mobile Sachanlagen	6	0	110'835
Immobilien Sachanlagen	7	23'581'223	41'173'216
Immaterielle Werte	8	3'010'922	9'753'160
Total Anlagevermögen		28'442'233	53'691'223
TOTAL AKTIVEN		29'572'810	55'452'088

PASSIVEN

		31.12.2018	31.12.2017
	Anhang	[in CHF]	[in CHF]
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	629'875	345'007
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	338'088	478'339
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	441'573	1'642'178
Passive Rechnungsabgrenzungen	12	87'551	163'610
Kurzfristige Rückstellungen	13	726'922	191'199
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'224'008	2'820'334
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14	23'980'000	45'765'750
Total langfristiges Fremdkapital		23'980'000	45'765'750
Eigenkapital			
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035
Agioreserven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		6'715'980	2'905'980
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420
Verlustvortrag		-220'731	-476'802
Jahresverlust / Jahresgewinn		-7'307'202	256'071
Total Eigenkapital		3'368'802	6'866'004
TOTAL PASSIVEN		29'572'810	55'452'088

Erfolgsrechnung

	Anhang	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	2'362'524	3'061'142
Liegenschaftenaufwand	B	-767'701	-992'867
Total Liegenschaftenerfolg		1'594'823	2'068'275
Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	C	7'023'130	-7'137
Übrige betriebliche Erträge	D	19'167	526'034
Total Betriebsertrag		7'042'297	518'896
Personalaufwand	E	157'520	14'249
Übriger betrieblicher Aufwand	F	1'937'610	1'367'873
Abschreibungen	G	1'470'647	1'527'118
Total Betriebsaufwand		3'565'777	2'909'240
Betriebliches Ergebnis		5'071'343	-322'069
Finanzaufwand	H	12'082'686	765'482
Finanzertrag	I	81'399	48'128
Total Finanzergebnis		-12'001'287	-717'353
Ordentliches Ergebnis		-6'929'945	-1'039'423
Ausserordentlicher Erfolg	J	-313'057	1'423'336
Total Betriebsfremdes Ergebnis		-313'057	1'423'336
Ergebnis vor Steuern		-7'243'002	383'913
Steuern	K	64'200	127'842
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-7'307'202	256'071

Anhang zur Jahresrechnung 2018

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 die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind 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.

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.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Es wurden die folgenden linearen Abschreibungen vorgenommen:

Mobiliar und Einrichtungen Abschreibung: 12.50% Nutzungsdauer: 8 Jahre

Immobilien Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Liegenschaften wurden mit 2% vom Buchwert abgeschrieben.

Immaterielle Werte

Der Goodwill entstand aus der Absorptionsfusion mit der ARCO TERRA AG. Der Fusionsverlust von CHF 6'337'385 wurde nicht komplett der Erfolgsrechnung belastet, vielmehr wurde er als Goodwill aktiviert und wird über 20 Jahre abgeschrieben. Der Goodwill wurde in 2018 anteilig mit den im Geschäftsjahr verkauften Liegenschaften verrechnet, da der Goodwill anteilig auf die verkauften Liegenschaften zurückzuführen war.

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.

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.

1 Flüssige Mittel	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Baloise Bank SoBa	0	653'942
Schaffhauser Kantonalbank	22'182	92'987
Luzerner Kantonalbank	69'463	46'938
Valiant Bank	8'599	5'834
WIR Bank	27'863	84'659
Total	128'106	884'360
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181'231	98'480
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-12'700	-17'546
Total	168'531	80'934
3 Übrige kurzfristige Forderungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene Nebenkosten	210'301	290'910
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	1	50'714
Diverse Forderungen	62'189	49'850
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	500'184	0
Gegenüber Nahestehenden Zinsen	51'206	9'038
Total	823'881	400'513
4 Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mieten, Leasing	0	56'227
Übrige betriebliche Erträge	0	314'000
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	5'824	2'573
Verwaltung und Hauswartung	4'236	22'258
Total	10'059	395'058
5 Finanzanlagen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mietzinskaution	97'511	97'502
Gegenüber Nahestehenden	1'752'576	950'000
Gegenüber Aktionären	1	1'606'511
Total	1'850'088	2'654'012

6 Mobile Sachanlagen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mobiliar und Einrichtungen	0	110'835
Total	0	110'835
7 Immobile Sachanlagen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich	0	5'316'500
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'882'384	1'920'800
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	7'002'450	7'420'000
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	872'043	889'840
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	2'400'000	2'641'100
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	7'759'295	7'917'649
Liegenschaft Route du Riedlé, Fribourg	0	5'636'960
Liegenschaft Impasse de la Plötscha 1 + 3, Fribourg	0	5'690'520
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'665'050	3'739'847
Total	23'581'223	41'173'216
8 Immaterielle Werte	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Goodwill ARCO TERRA AG	3'010'922	5'703'160
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	0	4'050'000
Total	3'010'922	9'753'160
9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360'662	176'970
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	101'802	1'800
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	61'540	0
Vorauszahlungen von Mietern	105'871	166'237
Total	629'875	345'007
10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	235'307	438'041
Diverse Verbindlichkeiten	102'781	40'298
Total	338'088	478'339
11 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	426'909	830'000
Baloise Bank SoBa	2'252	0
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	11	812'178
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	12'401	0
Total	441'573	1'642'178

12 Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Unterhalt für Liegenschaften	0	11'211
Stellung von Kreditsicherheiten	0	19'167
Handänderungssteuer	0	33'375
Buchhaltung und Revision	60'000	53'800
Beratung und Rechtsberatung	17'146	43'217
Zinsen	8'486	0
Diverses	1'919	2'841
Total	87'551	163'610
13 Kurzfristige Rückstellungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Beratung und Rechtsberatung	341'000	0
Emissionsabgabe	38'100	0
Steuern	347'822	191'199
Total	726'922	191'199
14 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	1'350'000	5'300'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	5'138'000	5'476'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	1'640'000	1'670'000
Hypothek Valiant Bank	349'600	3'528'000
Hypothek WIR Bank	12'356'000	29'791'750
Total	23'980'000	45'765'750
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	16'550'000	28'512'750
Davon nach 5 Jahren fällig:	7'430'000	17'253'000
Total	23'980'000	45'765'750
A Liegenschaftenertrag	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	2'725'329	3'573'244
Ertragsminderungen, Leerstände und Forderungsverluste	-362'805	-512'102
Total	2'362'524	3'061'142
B Liegenschaftenaufwand	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	445'981	573'336
Versicherungen	39'820	46'086
Nebenkosten	71'157	93'852
Liegenschaftssteuern	547	44'940
Übrige Liegenschaftskosten	32'373	12'381
Verwaltung und Hauswartung	177'823	222'271
Total	767'701	992'867

C Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	7'023'130	-7'137
Total	7'023'130	-7'137
D Übrige betriebliche Erträge	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Übrige betriebliche Erträge	19'167	526'034
Total	19'167	526'034
E Personalaufwand	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Löhne und Gehälter	141'331	10'000
Sozialversicherungen	12'491	3'599
Übriger Personalaufwand	3'698	650
Total	157'520	14'249
F Übriger betrieblicher Aufwand	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Raumaufwand	179'334	2'189
Fahrzeugaufwand	20'019	10'874
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	11'224	13'221
Büromaterial und Drucksachen	1'164	4'064
Telefon, Fax, Internet und Porti	5'130	2'311
Buchhaltung und Revision	120'992	109'694
Beratung und Rechtsberatung	1'420'582	1'093'731
Verwaltungsrats honorare	63'040	75'905
Informatikaufwand	19'730	18'294
Werbung und Repräsentation	18'520	29'051
Übriger Verwaltungsaufwand	77'873	8'540
Total	1'937'610	1'367'873
G Abschreibungen	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	3'650	6'090
Abschreibung Immobile Sachanlagen	1'123'354	979'188
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	231'143	316'840
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	112'500	225'000
Total	1'470'647	1'527'118
H Finanzaufwand	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Zinsen und Spesen	1'944	4'290
Zinsen Darlehen	0	99'292
Zinsen Hypotheken	520'267	639'340
Abschreibung Darlehen	11'560'476	22'559
Total	12'082'686	765'482
I Finanzertrag	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Zinsen	1'171	1'879
Zinsen Darlehen	80'164	45'892
Kursdifferenzen	64	358
Total	81'399	48'128

J Ausserordentlicher Erfolg	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	-184'726	-72'730
Einmalige und periodenfremde Erträge	202'854	213'066
Auflösung Rückstellung Renovation	0	1'283'000
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-17'185	0
Auflösung Abgrenzung für Konventionalstrafe	-314'000	0
Total	-313'057	1'423'336
K Steuern	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Steuern	23'000	175'000
Steuern Vorjahre	41'201	-47'158
Total	64'200	127'842

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

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	23'581'223	41'173'216
Buchwert der Hypotheken	24'406'909	46'595'750
Grundpfandrechte nominell	26'175'000	48'675'000

Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	185'892	209'491
Innerhalb von 2-5 Jahren	43'875	251'443
Total	229'767	460'934

Die nicht bilanzierten Leasingverpflichtungen werden zu einem grossen Teil durch den mit dem Untermieter abgeschlossenen Untermietvertrag gedeckt. Dies gilt vor allem für das Geschäftsjahr 2017.

Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
	9'800'000	12'700'000
Total	9'800'000	12'700'000

Gesetzliche Kapitalreserven

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

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten.

Revisionsstelle

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

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Revisionsdienstleistungen	53'206	38'800
Übrige Dienstleistungen	0	4'514

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

	Anzahl Aktien	Anteil in %
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%

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 momentan im Rechtsstreit.

Genehmigtes Kapital

	31.12.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
	2'022'517	2'022'517
Total	2'022'517	2'022'517

Der Verwaltungsrat ist 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 sind gestattet (Gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zulies (Vgl. "Fortführungsfähigkeit").

Häfftiger Kapitalverlust

Per 31.12.2018 weist das Eigenkapital der Gesellschaft einen häfftigen Kapitalverlust aus. Der Verwaltungsrat hat bereits Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung zur Jahresrechnung 2018 traktandiert. Somit werden den Vorgaben von Art. 725 Abs. 1 OR Rechnung getragen. (Vgl. "Fortführungsfähigkeit")

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG in zwei 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 blockiert, 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.

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von zwei Nachgangsschuldbriefen in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio.. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligestellung von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befindet sich aktuell in der Nachlassstundung. Die Gesellschaft musste dadurch die zwei Nachgangsschuldbriefe über total CHF 11.5 Mio. zurückkaufen und in der Folge im gleichen Umfang der Forderungen wertberichtigen. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen wurde ein Teilbetrag in der Höhe von CHF 3.81 Mio., der durch den Rückkauf der Schuldbriefe entstandenen Verbindlichkeit in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio., durch den Gläubiger als Kapitaleinlage eingebracht.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft im Geschäftsjahr massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben werden, sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden.

Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und den Rückkaufen der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein.

Also besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Der Verwaltungsrat überbrückte die Liquiditätsengpässe während des Geschäftsjahres mit dem Verkauf von Liegenschaften. Zudem wurden verschiedene Massnahmen ergriffen, um den Liquiditätsengpässen entgegen zu wirken. 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 geht davon aus, dass die beschlossenen Massnahmen die Liquiditätsengpässe ausmerzen.

Im Weiteren ist sich der Verwaltungsrat des Risikos bezüglich der Unsicherheit der Unternehmensfortführung bewusst, ist aber von der Fähigkeit zur Fortführung der Gesellschaft überzeugt.

Die Bilanzierung erfolgt zu Fortführungswerten, da der Verwaltungsrat von der Fortführung ausgeht und von der Fortführungsfähigkeit überzeugt ist. Die Fortführung ist jedoch nicht alleine von den in der Jahresrechnung dargestellten Werten und den laufenden Ergebnissen der Gesellschaft abhängig. An der ordentlichen Generalversammlung zur Jahresrechnung 2018 sollen geplante Kapitalmassnahmen zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Annahme dieser Massnahmen kann der Verwaltungsrat nicht beeinflussen. Sofern die traktandierte Kapitalerhöhung nicht genehmigt wird und nicht zur Umsetzung gelangt, besteht ein hohes Risiko, dass die Gesellschaft nicht fortgeführt werden kann und deshalb liquidiert wird. Für die ordentliche Generalversammlung zur Jahresrechnung 2018 ist deshalb die Liquidation direkt nach der Genehmigung der Kapitalerhöhung als Eventualantrag traktandiert, sofern die Kapitalerhöhung nicht genehmigt wird.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In Anlehnung an den letzten Abschnitt wurde im April 2019 die Liegenschaft Weihermattstrasse 96a in Aarau für CHF 2.4 Mio. verkauft, dies zur Verbesserung der weiterhin angespannten Liquiditätssituation.







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