



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

# Geschäftsbericht per 31. Dezember 2024

---



## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024                                                                            | 1  |
| Corporate Governance Report 2024                                                                                  | 4  |
| Vergütungsbericht 2024 mit Bericht Revisionsstelle                                                                | 12 |
| Jahresabschluss per 31.12.2024 der Promaxima Immobilien AG nach<br>Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle | 19 |
| Bilanz                                                                                                            | 24 |
| Erfolgsrechnung                                                                                                   | 25 |
| Geldflussrechnung                                                                                                 | 26 |
| Eigenkapitalnachweis                                                                                              | 27 |
| Anhang zum Abschluss                                                                                              | 28 |
| Jahresabschluss per 31.12.2024 der Promaxima Immobilien AG<br>nach OR mit Bericht der Revisionsstelle             | 40 |
| Bilanz                                                                                                            | 44 |
| Erfolgsrechnung                                                                                                   | 45 |
| Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung                                                                             | 46 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses                                                                  | 52 |

---



## **Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG kann mit dem vorliegenden Geschäftsbericht (Beilage 1) gute Neuigkeiten berichten. Wie im letzten Geschäftsbericht berichtet, konnten wesentliche Problembereiche erfolgreich bearbeitet und gelöst werden.

Im Frühjahr und Herbst 2024 konnten weitere Streitigkeiten aus der Vergangenheit beigelegt werden. Dies ermöglicht der Promaxima Immobilien AG zuversichtlich in die Zukunft zu blicken und ihre ursprüngliche Geschäftstätigkeit – dem Aufbau und dem Halten eines werthaltigen Immobilienportfolios – unter positiven Vorsignalen fortzusetzen.

Am 26. Juni 2024 hat die ordentliche Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 stattgefunden. Anlässlich dieser Generalversammlung wurden die Statuten revidiert und der Geschäftsbericht 2023 genehmigt.

Die LLB (Schweiz) AG hat einer Finanzierung der Liegenschaft in Balsthal SO zugestimmt. Die bestehenden Hypothekarkredite bei der WIR Bank wurden per Juli 2024 abgelöst. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Promaxima Immobilien AG deutlich und trägt spürbar zur Sanierung der Gesellschaft bei.

Für weitere Erläuterungen wird auf die Abschnitte Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung und Ausblick 2025 verwiesen.

### **Durchführung einer Risikobeurteilung**

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

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

### **Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat**

Zu den Aufgaben des Verwaltungsrats der Promaxima Immobilien AG gehören die Überwachung des Risikomanagementsystems und die Behandlung aller Risiken, insbesondere Markt-, Kredit- und operationelle Risiken sowie Reputationsrisiken. Dabei werden bedeutende aktuelle Risikothemen besprochen und evaluiert. Auf dieser Basis



werden dann strategische und organisatorische Entscheidungen mit dem Ziel getroffen, die Risikopositionen der Promaxima Immobilien AG zu minimieren/optimieren.

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

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

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

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

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

Das Immobilienportfolio per 31.12.2024 hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Im Moment hält die Gesellschaft als einziges Asset die Grossüberbauung in Balsthal.

Durch die Auszahlung der neuen Grundpfandkredite löste sich ein grosser Teil des bisher bestehenden Liquiditätsengpasses. Der erste Teilbetrag des Kredites wurde dazu verwendet, (a) die Kredite der Gesellschaft bei der WIR Bank Genossenschaft abzulösen und (b) mit dem Restbetrag des ersten Teilbetrages wurden die im Betreibungsregister per Ende August 2024 angeführten Steuerschulden der Gesellschaft bezahlt. Nach Bezahlung der genannten Steuerschulden gelangte der zweite Teilbetrag des Grundpfandkredites zur Auszahlung an die Gesellschaft.

Die Liegenschaft GB Balsthal/1584, Grossmatt, wurde per 3. September 2024 aus der Zwangsverwaltung entlassen und steht nun unter Eigenverwaltung der Gesellschaft. Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgte bis 31.12.2024 aus Praktikabilitätsgründen weiterhin durch die vom Betreibungsamt eingesetzte Verwaltung. Infolge Pensionierung des zuständigen Verwalters wurde nun mit Vertragsbeginn per 1. Januar 2025 ein neuer Verwalter beauftragt. Seit Beginn der Eigenverwaltung konnte der Leerstand reduziert und die Mietzinseinnahmen gesteigert werden.

Die Schätzung per 31.12.2024 weist sanierungsbedingt einen tieferen Marktwert aus; mittelfristig wird eine Wertsteigerung erwartet.

Per 31.12.2024 hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.



### **Ausblick erstes Halbjahr 2025**

Die Liquiditätsslage ist weniger angespannt wie in den vergangenen Jahren. Mit der Auszahlung der neuen Grundpfandkredite, den Begleichungen der im Geschäftsjahr 2024 offenen Steuerforderungen und der damit verbundenen Aufhebung der Zwangsverwaltung seitens des Betreibungsamtes kann die Promaxima Immobilien AG wieder eigenständig und eigenwirtschaftlich handeln.

Die bisher vom Betreibungsamt gepfändeten Mietzinserträge werden seit der Aufhebung im September 2024 vollumfänglich zugunsten der Promaxima Immobilien AG ausbezahlt. Die Planung sieht vor mit dem Ertragsüberschuss weiter Wohnungen zu sanieren und den Mietertrag zu steigern.

Mit freundliche Grüßen

**PROMAXIMA IMMOBILIEN AG**

Hans Peter Buchschacher  
Präsident des Verwaltungsrats

Laetizia Riedel Röthlisberger  
Mitglied des Verwaltungsrats



## **CORPORATE GOVERNANCE REPORT 2024**

### **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 2024 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten vom 26. Juni 2024 können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») ist seit dem 30. September 2016 an der BX Swiss AG (vormals 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 und diese finanzieren, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft direkt oder indirekt mit sich bringen kann oder die geeignet sind, ihre Entwicklung oder diejenige von Gruppengesellschaften zu fördern.

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

### **Operative Führung**

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2024 keinen Gebrauch gemacht.

## AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2024 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2024 keine eigenen Aktien.

### Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2024 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 2024 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

| Aktionär                                       | Anzahl Aktien | Anteil am Aktienkapital |
|------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Tyrol Crystal Assets SPF                       | 1'348'345     | 33.33%                  |
| ROHO Holding AG                                | 1'216'926     | 30.08%                  |
| Aixco Group AG und Immotrust Unternehmungen AG | 135'317       | 3.35%                   |

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

## KAPITALSTRUKTUR

| Kapitalstruktur per 31. Dezember 2024 | CHF       | Namenaktien |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| Ordentliches Kapital                  | 4'045'035 | 4'045'035   |

### Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 beträgt CHF 4'045'035.00 und ist eingeteilt in 4'045'035 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

### Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2024 kein genehmigtes Kapital.

### Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2024 kein bedingtes Kapital.

### Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2024 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2024

Die Gesellschaft hat per 31.12.2024 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

## Statuten

Die per 31. Dezember 2024 gültige Fassung der Statuten datiert vom 26. Juni 2024.

## 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. 3b der Statuten bedarf die Übertragung der Namenaktien der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen:

- a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.

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 2024 ist die Tyrol Crystal Assets SPF als ausländische Person (juristische Person) mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine weiteren entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

Der Verwaltungsrat schiebt in der Regel Entscheide über Gesuche von Erwerbern von Aktien um Anerkennung ab dem 20. Tag vor der Generalversammlung bis zum Tag nach der Generalversammlung auf (gestützt auf Art. 3a der Statuten). Es werden in dieser Zeit keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.



## Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens fünf Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und der Anträge angebeht. Der Verwaltungsrat hat die Generalversammlung innert 40 Tagen seit Empfang des Begehrens einzuberufen.

Die Generalversammlung wird mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag nach Wahl des Verwaltungsrates durch Brief oder durch E-Mail an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen oder durch Mitteilung im Publikationsorgan der Gesellschaft einberufen. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre, je samt kurzer Begründung, bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, außer über einen Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Aktionäre, die mindestens 0.5 Prozent des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung der Generalversammlung verlangen. Das Begehren ist schriftlich an den Verwaltungsrat zu richten und hat den Verhandlungsgegenstand und/oder den Antrag zu nennen. Es muss der Gesellschaft mindestens 45 Kalendertage vor der Generalversammlung schriftlich zugehen.

Spätestens zwanzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht und der Vergütungsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf die Auflegung dieser Unterlagen hinzuweisen.

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag.

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 Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatenhandel (FinfraG) verpflichtet.

## VERWALTUNGSRAT

### Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2024

#### **Hans Peter Buchschacher**

Präsident des Verwaltungsrats

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

*Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich*

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

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: *Altura Development AG, Altura RE AG, Arco Development AG, AXIS Invest AG, AXIS Liegenschaften AG, Bellenia SA, Bauteil AG, Buchschacher Immobilien AG, Contag Liegenschaften AG, Conti Services AG, Idewa Liegenschaften AG, Immobiliaris Liegenschaften AG, Heiro AG, HPL Liegenschaften AG, Heuwaage Immobilien AG, Liegenschaften AG Zürich, ROHO Holding AG, Solarchain AG, Swiss Immovalor AG, Templum Immobilien AG, USB Holding AG, Old Fashion Bar AG, Sureos AG, Paninvest-Liegenschaften AG, Piaget Innenausbau AG in Konkursliquidation.*

#### **Laetizia Riedel Röthlisberger**

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

*Jahrgang 1974, Österreichische Staatsbürgerin*

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

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: *Tyrol Crystal Assets SPF, RSN-Schweiz GmbH, Grund & Mobil Verwaltungs AG.*

#### **Hakan Solak**

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

*Jahrgang 1975, Türkischer Staatsangehöriger*

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

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: *AXIS Invest AG, Liegenschaften AG Zürich, Swiss Valor GmbH, AXIS Real Estate, Altura Development AG.*

## Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates endet mit Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung durch die Generalversammlung. Ersatzweise gewählte Mitglieder des Verwaltungsrates treten in die verbleibende Amtszeit des Mitglieds ein, das sie ersetzen. Die Mitglieder des Verwaltungsrates sind jederzeit wieder wählbar.

Der Verwaltungsratspräsident wird ebenfalls jährlich von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer des Verwaltungsratspräsidenten endet mit Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung durch die Generalversammlung. Wird das Amt des Verwaltungsratspräsidenten zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen vakant, ernennt der Verwaltungsrat aus dem Kreis seiner Mitglieder einen neuen Verwaltungsratspräsidenten für die verbleibende Amtsdauer. Der Verwaltungsratspräsident ist jederzeit wieder wählbar.

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten sowie der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vize-Präsidenten ernennen.

Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben sowie die Vertretung der Gesellschaft an eine oder mehrere natürliche Personen, welche weder Mitglieder des Verwaltungsrates noch Aktionäre sein müssen, übertragen. Er erlässt das Organisationsreglement. Im Berichtsjahr 2024 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

Der Verwaltungsrat hält auf Einladung des Präsidenten oder des Geschäftsführers Sitzungen ab, so oft, wie es die Geschäfte der Gesellschaft dies erfordern oder sobald es ein Mitglied wünscht, mindestens zweimal jährlich. In der Regel werden vier ordentliche Sitzungen durchgeführt.

## Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus zwei oder mehr Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich von der Generalversammlung in separaten Wahlgängen gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung durch die Generalversammlung. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, ernennt der Verwaltungsrat aus seinem Kreis neue Mitglieder für die verbleibende Amtsdauer. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses sind jederzeit wieder wählbar.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten des Vergütungsausschusses in einem Reglement, soweit diese sich nicht aus den Statuten ergeben. Im Übrigen konstituiert sich der Vergütungsausschuss selbst, insbesondere wählt er aus seiner Mitte den Vorsitzenden.

Der Ausschuss trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

## Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsführung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und besorgt alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft übertragen sind.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen;
2. Festlegung der Organisation;
3. Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
4. Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung der Zeichnungsberechtigung;
5. Obergewalt über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
6. Erstellung des Geschäftsberichts, des Vergütungsberichts und des Berichts über die nichtfinanziellen Belange nach Art. 964a ff. OR sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
7. Beschlussfassung über die Anträge zuhanden der Generalversammlung hinsichtlich der zu genehmigenden Vergütungen je gesondert für den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats gemäss Art. 31 und Art. 33 der Statuten;
8. Festlegung der Anforderungen an Vollmachten und Weisungen der Aktionäre an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter;
9. Einreichung eines Gesuchs um Nachlassstundung und Benachrichtigung des Gerichts im Falle der Überschuldung;
10. Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
11. Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen;
12. Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der besonders befähigten Revisoren für die Fälle, in welchen das Gesetz den Einsatz solcher Revisoren vorsieht.



## **ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN**

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht, in der Jahresrechnung OR und in der Jahresrechnung FER enthalten.

## **STIMMRECHTSVERTRETER**

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

Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 24 der Statuten.

## **REVISIONSSTELLE**

PricewaterhouseCoopers AG amtiert seit 2022 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Thomas Ebinger, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich für das Berichtsjahr 2024 bisher auf CHF 54'050.00.

## **INFORMATIONSPOLITIK**

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

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

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

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG, Luzern

### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 15 bis 18 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 15 bis 18) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn

von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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 identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marino Oeschger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Mai 2025



## **VERGÜTUNGSBERICHT 2024**

### **EINLEITUNG**

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

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 2024 wird der ordentlichen Generalversammlung am 24. Juni 2025 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 22, 23 und 28 ff. festgelegt.

Die Statuten können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») hat für das Jahr 2024 kein Anstellungsverhältnis mit einer natürlichen Person.

Im Berichtsjahr erbringen die Mitglieder des Verwaltungsrates alle Managementdienstleistungen zugunsten der Promaxima Immobilien AG. Ein Honorar wird nicht verrechnet.

### **VERGÜTUNGSAUSSCHUSS**

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäß Artikel 22 der Statuten aus zwei oder mehr 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 jederzeit möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat aus seinem Kreis neue Mitglieder für die verbleibende Amtsdauer. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

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

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

## MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES PER 31. DEZEMBER 2024

(durch Revisionsstelle geprüft)

### Hans Peter Buchschacher

Präsident des Verwaltungsrats

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

### Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Altura Development AG, Altura RE AG, Arco Development AG, AXIS Invest AG, AXIS Liegenschaften AG, Bellenia SA, Bauteil AG, Buchschacher Immobilien AG, Contag Liegenschaften AG, Conti Services AG, Idewa Liegenschaften AG, Immobiliaris Liegenschaften AG, Heiro AG, HPL Liegenschaften AG, Heuwaage Immobilien AG, Liegenschaften AG Zürich, ROHO Holding AG, Solarchain AG, Swiss Immovalor AG, Templum Immobilien AG, USB Holding AG, Old Fashion Bar AG, Sureos AG, Paninvest-Liegenschaften AG, Piaget Innenausbau AG in Konkursliquidation.

### Laetizia Riedel Röthlisberger

Mitglied des Verwaltungsrats

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1974, Österreichische Staatsbürgerin

### Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Tyrol Crystal Assets SPF, RSN-Schweiz GmbH, Grund & Mobil Verwaltungs AG.

<sup>1</sup> Vergütungen zugunsten von Unternehmen, in welchen die betreffenden Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung keine beherrschende Stellung haben und sofern diese Vergütungen gleichzeitig zu marktüblichen Ansätzen in Geld entrichtet wurden, sind von der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgenommen. Solche Vergütungen werden im Vergütungsbericht, sofern sie nicht zu marktüblichen Ansätzen entrichtet werden, jedoch unter der Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» gesondert offengelegt.

## Hakan Solak

Mitglied des Verwaltungsrats

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses Jahrgang 1975, Türkischer Staatsangehöriger

## Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: AXIS Invest AG, Liegenschaften AG Zürich, Swiss Valor GmbH, AXIS Real Estate, Altura Development AG.

## 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 ordentlichen Generalversammlung 2023 am 26. Juni 2024 fanden die Wieder- und Neuwahlen des Verwaltungsrates statt. Hans Peter Buchschacher, Hakan Solak und Laetizia Riedel Röthlisberger wurden für ein (weiteres) Jahr gewählt.

### Höhe der Verwaltungsrats honorare

| Verwaltungsrat          | Funktion                 | 2024     | 2023     |
|-------------------------|--------------------------|----------|----------|
| Hans Peter Buchschacher | Verwaltungsratspräsident | 0        | 0        |
| Oliver Vogel            | Delegierter des VR       | 0        | 0        |
| Hakan Solak             | Mitglied des VR          | 0        | 0        |
| <b>Total CHF</b>        |                          | <b>0</b> | <b>0</b> |

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2024 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.

## ÜBERSICHT ÜBER DIE ENTSCHÄDIGUNGEN AN DIE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2024 aus drei Mitgliedern (31.12.2023 drei Mitglieder).

## Berichtsjahr 2023

| Verwaltungsrat          | Funktion                 | Verwaltungsrats-<br>honorar | Mehrwertsteuer/<br>Sozialvers. | Schadlos-<br>haltung | Zusatz-DL/<br>Beratung | Total<br>CHF |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|
| Hans Peter Buchschacher | Verwaltungsratspräsident | 0                           | 0                              | 0                    | 0                      | 0            |
| Oliver Vogel            | Delegierter des VR       | 0                           | 0                              | 0                    | 25'000                 | 0            |
| Hakan Solak             | Mitglied des VR          | 0                           | 0                              | 0                    | 0                      | 0            |
| <b>Total CHF</b>        |                          | <b>0</b>                    | <b>0</b>                       | <b>0</b>             | <b>25'000</b>          | <b>0</b>     |

## Berichtsjahr 2024

| Verwaltungsrat              | Funktion  | Verwaltungsrats-<br>honorar | Mehrwertsteuer/<br>Sozialvers. | Schadlos-<br>haltung | Zusatz-DL/<br>Beratung | Total<br>CHF |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|
| Hans Peter Buchschacher     | Präsident | 0                           | 0                              | 0                    | 0                      | 0            |
| Laetizia Riedel Rötliberger | Mitglied  | 0                           | 0                              | 0                    | 0                      | 0            |
| Hakan Solak                 | Mitglied  | 0                           | 0                              | 0                    | 0                      | 0            |
| <b>Total CHF</b>            |           | <b>0</b>                    | <b>0</b>                       | <b>0</b>             | <b>0</b>               | <b>0</b>     |

Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2024 beantragt der Verwaltungsrat die diesbezügliche Genehmigung der Generalversammlung vom 24. Juni 2025.

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom Jahr 2025 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 10'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

## ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht kein Mandatsverhältnis mit einer externen Managementgesellschaft. Auch bestehen keine Anstellungsverhältnisse innerhalb der Gesellschaft.

## ÜBERSICHT ÜBER DIE ENTSCHÄDIGUNGEN AN DIE MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2024 aus keinem Mitglied (31.12.2023 ebenfalls kein Mitglied). Es wurden keine Entschädigungen entrichtet.

## ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Orgendarlehen oder -kredite zu nicht marktüblichen Bedingungen. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2024 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

(durch Revisionsstelle geprüft)

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2024 keine Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

## BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT

(durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats waren per 31. Dezember 2024 folgende Anzahl von Aktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen:

| Aktionär                 | Verwaltungsrat              | Funktion  | Anzahl      | Anteil am     | Anzahl      | Anteil am     |
|--------------------------|-----------------------------|-----------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                          |                             |           | Aktien 2024 | Aktienkapital | Aktien 2023 | Aktienkapital |
| ROHO Holding AG          | Hans Peter Buchschacher     | Präsident | 1'216'926   | 30.08%        | 1'197'110   | 29.59%        |
| Tyrol Crystal Assets SPF | Laetizia Riedel Rötliberger | Mitglied  | 1'348'345   | 33.33%        | 1'348'345   | 33.33%        |

## VERGÜTUNGEN ZU BEGINN DES ARBEITSVERHÄLTNISSES

(durch Revisionsstelle geprüft)

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

Unzulässige Vergütungen (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2024 keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet.

Mandate mit ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrates bzw. der Geschäftsleitung

(durch Revisionsstelle geprüft)

Es gibt keine laufenden Mandate mit ehemaligen Verwaltungsrats- bzw. Geschäftsleitungsmitgliedern.

## 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 22, 23 sowie 28 ff. der Statuten maßgebend.

# Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

an die Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG, Luzern

## Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

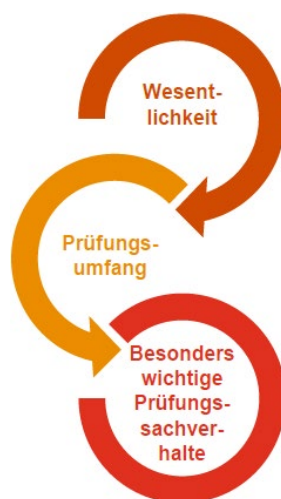
Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 24 bis 39) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Erfordernis von Art. 962a OR.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit Art. 962a Abs. 3 OR und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

## Unser Prüfungsansatz



### Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 204'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditelegenschaft – Annahmen / Bewertungsveränderungen

### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtwesentlichkeit</b>                                              | CHF 204'000                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bezugsgrösse</b>                                                      | Total Aktiven                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b> | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Total der Aktiven, da dieses aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobilien-gesellschaften darstellt. |

### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

## Bewertung der Renditeliegenschaft – Annahmen / Bewertungsveränderungen

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Unser Prüfungsvorgehen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Das Anlagevermögen der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus einer Renditeliegenschaft zusammen, welche per 31. Dezember 2024 mit CHF 20'110'000. bewertet ist.</p> <p>Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 98.3%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle, wie die Discounted Cash-Flow («DCF») Methode, beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, Diskontsatz). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.</p> <p>Vgl. Grundlagen der Jahresrechnung (Seite 28 ff.), Anmerkung 5 Renditeliegenschaften (Seite 31).</p> | <p>Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaft haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Bewertungs-sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.</p> <p>Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte eine Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von Aspekten wie z.B. Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten der Renditeliegenschaft (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurde auf Stichprobenbasis überprüft. Des Weiteren erfolgte eine Beurteilung der Angemessenheit der in der DCF-Bewertung verwendeten Diskontsatzes.</p> <p>Wir erachten das von der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.</p> |

## Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach OR, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt der Jahresrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten 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.

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Marino Oeschger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Mai 2025

## Bilanz

### Aktiven

| in CHF                            | Erläuterung | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                   | 1           | 260'518           | 660               |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 2           | 49'109            | 367'005           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen      | 3           | 36'264            | 0                 |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>       |             | <b>345'891</b>    | <b>367'664</b>    |
| Langfristige Finanzanlagen        | 4           | 1                 | 1                 |
| Renditeliegenschaften             | 5           | 20'110'000        | 20'885'000        |
| <b>Total Anlagevermögen</b>       |             | <b>20'110'001</b> | <b>20'885'001</b> |
| <b>Total Aktiven</b>              |             | <b>20'455'892</b> | <b>21'252'665</b> |

### Passiven

| in CHF                                           | Erläuterung | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6           | 63'982            | 355'493           |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 7           | 391'746           | 2'076'843         |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 8           | 57'365            | 1'052'383         |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 9           | 150'560           | 157'000           |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 10          | 160'000           | 11'820'288        |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>823'652</b>    | <b>15'462'008</b> |
| Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten         | 11          | 13'035'000        | 0                 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten          | 12          | 581'447           | 0                 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  | 13          | 493'000           | 541'000           |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>14'109'447</b> | <b>541'000</b>    |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>14'933'099</b> | <b>16'003'008</b> |
| Aktienkapital                                    | EKP / 14    | 4'045'035         | 4'045'035         |
| Kapitalreserven                                  | EKP         | 6'814'665         | 6'814'665         |
| Gewinnreserven                                   | EKP         | -5'336'907        | -5'610'043        |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>5'522'792</b>  | <b>5'249'657</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>20'455'892</b> | <b>21'252'665</b> |

## Erfolgsrechnung

| in CHF                                                      | Erläuterung | (restated) <sup>1</sup>   |                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                             |             | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
| Liegenschaftenertrag                                        | 16          | 682'708                   | 578'797                   |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>682'708</b>            | <b>578'797</b>            |
| Liegenschaftenaufwand                                       | 17          | -251'784                  | -231'457                  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          | 18          | -257'222                  | -361'269                  |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>-509'007</b>           | <b>-592'726</b>           |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>173'702</b>            | <b>-13'929</b>            |
| <sup>1</sup> Neubewertung Renditeliegenschaften             | 5           | -775'000                  | -1'647'000                |
| <b><sup>1</sup> Betriebliches Ergebnis</b>                  |             | <b>-601'298</b>           | <b>-1'660'929</b>         |
| Finanzergebnis                                              | 19          | -409'245                  | -504'206                  |
| Betriebsfremdes Ergebnis                                    | 20          | 1'243'318                 | 0                         |
| <b><sup>1</sup> Ergebnis vor Steuern</b>                    |             | <b>232'774</b>            | <b>-2'165'135</b>         |
| <sup>1</sup> Steuern                                        | 21          | 40'361                    | 221'100                   |
| <b>Ergebnis</b>                                             |             | <b>273'135</b>            | <b>-1'944'035</b>         |

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

| Gewinn pro Aktie (in CHF)             | Erläuterung |      |       |
|---------------------------------------|-------------|------|-------|
| Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert | 14          | 0.07 | -0.48 |

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

## Geldflussrechnung

|                                                              |             | (restated) <sup>1</sup> |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                                              |             | 01.01.2024              | 01.01.2023  |
| in CHF                                                       | Erläuterung | -31.12.2024             | -31.12.2023 |
| Ergebnis                                                     | ER          | 273'135                 | -1'944'035  |
| <sup>1</sup> Neubewertung Renditeliegenschaften              | 5           | 775'000                 | 1'647'000   |
| Fondsunwirksame Erträge/Aufwendungen                         |             | 0                       | 2           |
| <sup>1</sup> Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten     | 13          | -48'000                 | -229'000    |
| Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen                | 2           | 317'896                 | -262'620    |
| Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen                     | 3           | -36'264                 | 3'732       |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6           | -291'511                | 21'539      |
| Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 7           | -1'685'097              | 198'155     |
| Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 8           | -995'018                | 564'744     |
| Veränderung Rückstellungen                                   | 9           | -6'440                  | 0           |
| Veränderung Sonstige langfristige Verbindlichkeiten          | 12          | 581'447                 | 0           |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                      |             | <b>-1'114'853</b>       | <b>-482</b> |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                   |             | <b>0</b>                | <b>0</b>    |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten                          | 10          | -11'820'288             | 0           |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten                             | 10/11       | 13'195'000              | 0           |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                  |             | <b>1'374'712</b>        | <b>0</b>    |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           |             | <b>259'859</b>          | <b>-482</b> |
| <b>Fondsnachweis</b>                                         |             |                         |             |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode                | 1           | 660                     | 1'142       |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode                  | 1           | 260'518                 | 660         |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           |             | <b>259'859</b>          | <b>-482</b> |

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

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

## Eigenkapitalnachweis (EKP)

| in CHF                    | Aktien-<br>kapital | Kapitalreserven  | Gewinnreserven    | Total<br>Eigenkapital |
|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Bestand 01.01.2023</b> | <b>4'045'035</b>   | <b>6'814'665</b> | <b>-3'666'008</b> | <b>7'193'692</b>      |
| Ergebnis                  |                    |                  | -1'944'035        | -1'944'035            |
| <b>Bestand 31.12.2023</b> | <b>4'045'035</b>   | <b>6'814'665</b> | <b>-5'610'043</b> | <b>5'249'657</b>      |
| <b>Bestand 01.01.2024</b> | <b>4'045'035</b>   | <b>6'814'665</b> | <b>-5'610'043</b> | <b>5'249'657</b>      |
| Ergebnis                  |                    |                  | 273'135           | 273'135               |
| <b>Bestand 31.12.2024</b> | <b>4'045'035</b>   | <b>6'814'665</b> | <b>-5'336'907</b> | <b>5'522'792</b>      |

## Anhang zur Jahresrechnung

### Grundlagen

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG, Luzern, wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2024 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

### Grundlagen der Jahresrechnung

#### Fortführung

Zur Fortführungsfähigkeit wird auf Anhangsangabe 25 verwiesen.

#### Korrektur von Fehlern im Vorjahr

Fehler im Abschluss des Vorjahres werden retrospektiv korrigiert. Wir verweisen auf Note 26.

#### Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die einzelnen Zahlen in der Jahresrechnung sowie in den Anhängen werden für die Publikation gerundet. Die Berechnungen werden jedoch anhand der nicht gerundeten Zahlen vorgenommen. Deshalb können Rundungsdifferenzen entstehen.

#### Flüssige Mittel

Die Position „Flüssige Mittel“ beinhaltet Bankguthaben. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

#### Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen (siehe Anhangsangabe 2).

#### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Die Finanzanlagen umfassen Forderungen gegenüber Dritten und Nahestehenden. Die Einbringung sämtlicher Forderungen ist unsicher, weshalb die Forderungen wertberichtigt wurden und pro Memoria bilanziert werden.

#### Renditeliegenschaften

Die bestehenden Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted Cash-Flow Methode von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert.

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.

Allfällige Investitionen und Großunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

#### 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 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.

## Anhang zur Jahresrechnung

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden als separate langfristige Position im Fremdkapital 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 Renditeliegenschaften. 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.

### 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.

### 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.

### Personal und Vorsorgeeinrichtung

Im Aktuellen sowie im Vorjahr beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeitenden. Die Promaxima Immobilien AG ist daher keinem Vorsorgewerk angeschlossen.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gesetzliche oder faktische Verpflichtung entstand, der Abfluss von Mitteln zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Die gebildeten Rückstellungen stellen die bestmögliche Einschätzung der endgültigen Verpflichtung dar.

### Umsatzlegung

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stellen Ist-Mieterträge dar.

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 | Flüssige Mittel

| in CHF                       | 31.12.2024     | 31.12.2023 |
|------------------------------|----------------|------------|
| Baloise Bank SoBA            | 0              | 660        |
| Bank LLB (Schweiz) AG        | 260'518        | 0          |
| <b>Total Flüssige Mittel</b> | <b>260'518</b> | <b>660</b> |

### 2 | Sonstige kurzfristige Forderungen

| in CHF                                         | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten             | 36'698        | 53'396         |
| Sonstige Forderungen                           | 12'409        | 313'106        |
| WIR Bank Genossenschaft                        | 0             | 501            |
| Diverse Vorschüsse                             | 1             | 1              |
| <b>Total Sonstige kurzfristige Forderungen</b> | <b>49'109</b> | <b>367'005</b> |

### 3 | Aktive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF                                    | 31.12.2024    | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------|---------------|------------|
| Vorauszahlung                             | 6'486         | 0          |
| Steuerguthaben Vorjahre                   | 29'778        | 0          |
| <b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>36'264</b> | <b>0</b>   |

### 4 | Langfristige Finanzanlagen

| in CHF                                  | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <sup>1</sup> Darlehen an Aktionäre      | 1          | 1          |
| <b>Total Langfristige Finanzanlagen</b> | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

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



## Anhang zur Jahresrechnung

### 5 I Renditeliegenschaften

| in CHF                                            | Überbauung Im Winkel,<br>Balsthal | Total             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Marktwerte 01.01.2023</b>                      | <b>22'532'000</b>                 | <b>22'532'000</b> |
| Neubewertungen                                    | -1'647'000                        | -1'647'000        |
| <b>Marktwerte 31.12.2023</b>                      | <b>20'885'000</b>                 | <b>20'885'000</b> |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023           | 20'515'233                        | 20'515'233        |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023           | 20'515'233                        | 20'515'233        |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023 | 2'016'767                         | 2'016'767         |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2023 | 369'767                           | 369'767           |
| <b>Marktwerte 01.01.2024</b>                      | <b>20'885'000</b>                 | <b>20'885'000</b> |
| Neubewertungen                                    | -775'000                          | -775'000          |
| <b>Marktwerte 31.12.2024</b>                      | <b>20'110'000</b>                 | <b>20'110'000</b> |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024           | 20'515'233                        | 20'515'233        |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2024           | 20'515'233                        | 20'515'233        |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024 | 369'767                           | 369'767           |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2024 | -405'233                          | -405'233          |

Durch mangelnden Unterhalt und erhöhte Leerstände ist der Marktwert der Liegenschaft gesunken. Um dem entgegenzuwirken, wurden Sanierungsmassnahmen ergriffen, mit dem Ziel, die Leerstände zu reduzieren und die Attraktivität der Immobilie zu steigern. Infolge dieser Massnahmen konnten erste Vermietungserfolge erzielt werden, was mittelfristig zu einer nachhaltigen Ertragssteigerung und damit auch zu einer positiven Entwicklung des Immobilienwerts führen dürfte.

### Neubewertung Renditeliegenschaften

| in CHF                                                                      | 31.12.2024      | 31.12.2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Abwertung Liegenschaft Im Winkel / Balsthal                                 | -775'000        | -1'647'000        |
| <b>Total Ergebnis aus Bewertung Liegenschaften</b>                          | <b>-775'000</b> | <b>-1'647'000</b> |
| Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern                                   | 48'000          | 229'000           |
| <b>Total Ergebnis aus Neubewertung Liegenschaften nach latenten Steuern</b> | <b>-727'000</b> | <b>-1'418'000</b> |



## Anhang zur Jahresrechnung

### 6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF                                                        | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten                       | 63'982        | 300'918        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden                     | 0             | 54'575         |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>63'982</b> | <b>355'493</b> |

### 7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| in CHF                                               | 31.12.2024     | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Diverse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten          | 141'746        | 127'037          |
| Vorauszahlungen                                      | 250'000        | 250'000          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Organen                  | 0              | 321'450          |
| Steuerverbindlichkeiten                              | 0              | 1'378'357        |
| <b>Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>391'746</b> | <b>2'076'843</b> |

### 8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF                                                       | 31.12.2024    | 31.12.2023       |
|--------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Buchhaltung und Revision                                     | 26'215        | 75'000           |
| Vergleichsvereinbarung Miteigentümergeinschaft, Schaffhausen | 31'150        | 0                |
| Hypothekarzinsen                                             | 0             | 725'429          |
| Betreibungsgebühren und Verzugszinsen                        | 0             | 218'150          |
| Abgrenzungen Liegenschaft                                    | 0             | 33'805           |
| <b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                   | <b>57'365</b> | <b>1'052'383</b> |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 9 I Kurzfristige Rückstellungen

#### Veränderung Rückstellungen in 2023

| in CHF                                          | Kurzfristige   | Langfristige |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2023 | 157'000        | 0            |
| Verwendung Steuerrückstellung                   | -7'000         | 0            |
| Bildung der Steuerrückstellung                  | 7'000          | 0            |
| <b>Total Rückstellungen am 31.12.2023</b>       | <b>157'000</b> | <b>0</b>     |

#### Bestand Rückstellungen per 31.12.2023

| in CHF                                               | Kurzfristige   | Langfristige |
|------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Beratung und Rechtsberatung                          | 50'000         | 0            |
| Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal | 100'000        | 0            |
| Ertragssteuer Steuern                                | 7'000          | 0            |
| <b>Total Rückstellungen</b>                          | <b>157'000</b> | <b>0</b>     |

#### Veränderung Rückstellungen in 2024

| in CHF                                          | Kurzfristige   | Langfristige |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2024 | 157'000        | 0            |
| Verwendung Steuerrückstellung                   | -7'000         | 0            |
| Bildung der Steuerrückstellung                  | 560            | 0            |
| <b>Total Rückstellungen am 2024</b>             | <b>150'560</b> | <b>0</b>     |

#### Bestand Rückstellungen per 31.12.2024

| in CHF                                                                              | Kurzfristige   | Langfristige |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Rechtsberatung in Streitfällen                                                      | 50'000         | 0            |
| <sup>1</sup> Rückstellung für Rechtsfall Liegenschaft Balsthal (Konventionalstrafe) | 100'000        | 0            |
| Steuerrückstellung aktuelles Jahr                                                   | 560            | 0            |
| <b>Total Rückstellungen</b>                                                         | <b>150'560</b> | <b>0</b>     |

<sup>1</sup> Die Gesellschaft ist in einem Forderungsprozess betreffend einer passivierten Vorauszahlung sowie einer Konventionalstrafe im Zusammenhang mit einem gescheiterten Liegenschafts Kauf in Balsthal beklagt. Sie macht eine Gegenforderung geltend, die verrechnungsweise eingebracht wurde; weitere Verrechnungsansprüche bleiben vorbehalten, da Editionsbegehren noch hängig sind. Die Rückstellung wurde aufgrund einer vorsichtigen Einschätzung gebildet, wobei die genaue Höhe der potenziellen Verpflichtung sowie der Ausgang des Verfahrens mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

## Anhang zur Jahresrechnung

### 10 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

| in CHF                                            | 31.12.2024     | 31.12.2023        |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| WIR Bank Genossenschaft                           | 0              | 1'288             |
| Kurzfristiger Anteil Hypotheken                   | 160'000        | 11'819'000        |
| <b>Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>160'000</b> | <b>11'820'288</b> |

Details zu den Hypothekerverbindlichkeiten sind in Note 11 offengelegt.

### 11 | Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten

| in CHF                                                | 31.12.2024        | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Bank LLB (Schweiz) AG                                 | 13'035'000        | 0          |
| <b>Total Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten</b> | <b>13'035'000</b> | <b>0</b>   |

| Verzinsung / Restlaufzeit<br>Objekt | 31.12.2023<br>in CHF | Zins<br>% | Verzinsung | Laufzeit in<br>Monaten |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|
| Balsthal                            | 980'000              | 4.5       | fix        | 3                      |
| Balsthal                            | 10'839'000           | 4.5       | fix        | 3                      |
| <b>Total Hypotheken</b>             | <b>11'819'000</b>    |           |            |                        |

| Verzinsung / Restlaufzeit<br>Objekt | 31.12.2024<br>in CHF | Zins<br>% | Verzinsung | Laufzeit in<br>Monaten |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|
| Balsthal (1. Tranche)               | 12'920'000           | 1.98      | fix        | 18                     |
| Balsthal (2. Tranche)               | 275'000              | 1.39      | fix        | 18                     |
| <b>Total Hypotheken</b>             | <b>13'195'000</b>    |           |            |                        |

|                                                                        |      |    |
|------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %)         | 1.97 |    |
| Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %) | 4.50 |    |
| Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)                            |      | 18 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)                    |      | 3  |

### 12 | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

| in CHF                                               | 31.12.2024     | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Darlehen von Organen                                 | 418'278        | 0          |
| Darlehen von Aktionären                              | 163'169        | 0          |
| <b>Total Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>581'447</b> | <b>0</b>   |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 13 | Latente Steuerverbindlichkeiten

| in CHF                                                        | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode | -541'000        | -770'000        |
| <b>Total Latente Steuerverbindlichkeiten</b>                  | <b>-541'000</b> | <b>-770'000</b> |
| Veränderung aufgrund Neubewertung der Renditeliegenschaft     | 48'000          | 229'000         |
| <b>Total Latente Steuerverbindlichkeiten</b>                  | <b>-493'000</b> | <b>-541'000</b> |

### 14 | Eigenkapital

| Zusammensetzung Grundkapital in CHF | Nominal | Anzahl    | Stimmen          | Kapital CHF      |
|-------------------------------------|---------|-----------|------------------|------------------|
| Vinkulierte Namenaktien             | 1.00    | 4'045'035 | 4'045'035        | 4'045'035        |
| <b>Total</b>                        |         |           | <b>4'045'035</b> | <b>4'045'035</b> |

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31.12.2024 CHF 9'318'297.60 (Vorjahr: CHF 9'318'297.60).

### Ergebnis pro Aktie

| Angaben Namenaktien                        |        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Ausgegebene Namenaktien                    | Anzahl | 4'045'035        | 4'045'035        |
| Ausgegebene Inhaberaktien                  | Anzahl | 0                | 0                |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Aktien</b> |        | <b>4'045'035</b> | <b>4'045'035</b> |
| Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar    | CHF    | 273'135          | -1'944'035       |
| Massgebliche Anzahl Aktien                 | Anzahl | 4'045'035        | 4'045'035        |
| Ergebnis je Namenaktie, unverwässert       | CHF    | 0.07             | -0.48            |

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

### 15 | Bedeutende Aktionäre

Per 2024 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

| Anzahl bzw. in %                               | Aktien    | Vorjahr   | Anteil | Vorjahr |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|
| Tyrol Crystal Assets SPF                       | 1'348'345 | 1'348'345 | 33.33% | 33.33%  |
| ROHO Holding AG                                | 1'216'926 | 1'197'110 | 30.08% | 29.59%  |
| Aixco Group AG und Immotrust Unternehmungen AG | 135'317   | 135'317   | 3.35%  | 3.35%   |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 16 | Liegenschaftenertrag

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

|                                           | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| in CHF                                    |                           |                           |
| Soll-Mieterträge                          | 942'078                   | 935'594                   |
| Leerstände                                | -237'179                  | -280'140                  |
| Ertragsminderungen und Forderungsverluste | -22'191                   | -76'657                   |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>         | <b>682'708</b>            | <b>578'797</b>            |

### 17 | Liegenschaftenaufwand

|                                    | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| in CHF                             |                           |                           |
| Liegenschaftsunterhalt             | 92'700                    | 98'770                    |
| Versicherungsprämien               | 16'703                    | 15'948                    |
| Nebenkosten                        | 97'475                    | 79'760                    |
| Diverser Liegenschaftsaufwand      | 44'907                    | 36'980                    |
| <b>Total Liegenschaftenaufwand</b> | <b>251'784</b>            | <b>231'457</b>            |

### 18 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

|                                                 | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| in CHF                                          |                           |                           |
| Raumaufwand                                     | 2'594                     | 2'594                     |
| Sachversicherungen und Gebühren                 | 3'884                     | 228                       |
| Büromaterial und Drucksachen                    | 66                        | 68                        |
| Telefon, Fax, Internet und Porti                | 429                       | 1'261                     |
| Buchführung und Revision                        | 109'030                   | 188'703                   |
| Rechts- und Beratungskosten                     | 132'294                   | 142'241                   |
| Informatikaufwand                               | 4'134                     | 11'351                    |
| Werbung und Repräsentation                      | 4'791                     | 6'020                     |
| Übriger Verwaltungsaufwand                      | 0                         | 8'802                     |
| <b>Total Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>257'222</b>            | <b>361'269</b>            |

### 19 | Finanzergebnis

|                            | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| in CHF                     |                           |                           |
| Zinsen und Spesen          | -7'511                    | -76'228                   |
| Zinsen Darlehen            | -8'876                    | -1'006                    |
| Zinsen Hypotheken          | -392'859                  | -426'969                  |
| Kursdifferenzen            | 0                         | -3                        |
| <b>Total Finanzaufwand</b> | <b>-409'245</b>           | <b>-504'206</b>           |
| <b>Finanzergebnis</b>      | <b>-409'245</b>           | <b>-504'206</b>           |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 20 | Betriebsfremdes Ergebnis

|                                        | 01.01.2024       | 01.01.2023  |
|----------------------------------------|------------------|-------------|
| in CHF                                 | -31.12.2024      | -31.12.2023 |
| <sup>1</sup> Bereinigungen             | 1'278'953        | 0           |
| Bildung Rückstellungen für Rechtsfälle | -35'635          | 0           |
| <b>Total Betriebsfremdes Ergebnis</b>  | <b>1'243'318</b> | <b>0</b>    |

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gebuchte, aber bestrittene Rechnungen, die im Rahmen von Vergleichen, Gerichtsurteilen und Direktzahlungen von Organen in Höhe von TCHF 298 bereinigt werden konnten. Ausserdem betrifft es den Anteil eines wieder eingebrachten Darlehens gegenüber einer nahestehenden Person in Höhe von TCHF 980.

### 21 | Steuern

|                           |               | (restated) <sup>1</sup> |
|---------------------------|---------------|-------------------------|
|                           | 01.01.2024    | 01.01.2023              |
| in CHF                    | -31.12.2024   | -31.12.2023             |
| <sup>1</sup> Steuererfolg | 40'361        | 221'100                 |
| <b>Total Steuern</b>      | <b>40'361</b> | <b>221'100</b>          |

### In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern

|                                                        |               | (restated) <sup>1</sup> |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
|                                                        | 01.01.2024    | 01.01.2023              |
| in CHF                                                 | -31.12.2024   | -31.12.2023             |
| Steuern laufendes Jahr                                 | -7'639        | -7'180                  |
| Steuern Vorjahre                                       | 0             | -720                    |
| <sup>1</sup> Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern | 48'000        | 229'000                 |
| <b>Steueraufwand in der Erfolgsrechnung</b>            | <b>40'361</b> | <b>221'100</b>          |

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

### 22 | Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven

| in CHF                                      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal |            |            |
| Grundpfandrechte nominell                   | 23'075'000 | 22'800'000 |
| Hypothek                                    | 13'195'000 | 11'819'000 |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 23 | Segmentsberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden im Kanton Solothurn erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien.

Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

#### 01.01.2023- 31.12.2023

| in CHF                                              | Immobilien        | (restated) <sup>1</sup><br>Total |
|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Betriebsertrag                                      | 578'797           | 578'797                          |
| Betriebsaufwand                                     | -592'726          | -592'726                         |
| <sup>1</sup> Neubewertung von Renditeliegenschaften | -1'647'000        | -1'647'000                       |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                       | <b>-1'660'929</b> | <b>-1'660'929</b>                |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                         | <b>-2'165'135</b> | <b>-2'165'135</b>                |

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

#### 01.01.2024- 31.12.2024

| in CHF                                 | Immobilien      | Total           |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Betriebsertrag                         | 682'708         | 682'708         |
| Betriebsaufwand                        | -509'007        | -509'007        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften | -775'000        | -775'000        |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>          | <b>-601'298</b> | <b>-601'298</b> |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>            | <b>232'774</b>  | <b>232'774</b>  |

### 24 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1.00 (Vorjahr: CHF 1.00) (vgl. Note 4) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 581'446.84 (Vorjahr: CHF 376'024.76) (vgl. Note 6/7).

Gegen ehemalige Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft übernimmt keine Rechtskosten und hält die Organe nicht schadlos.

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

#### 2024

| in CHF         | GL | VR | Nahe-<br>stehende | Total |
|----------------|----|----|-------------------|-------|
| Management Fee | 0  | 0  | 0                 | 0     |
| Beratung       | 0  | 0  | 0                 | 0     |

#### 2023

| in CHF         | GL | VR     | Nahe-<br>stehende | Total  |
|----------------|----|--------|-------------------|--------|
| Management Fee | 0  | 0      | 0                 | 0      |
| Beratung       | 0  | 25'000 | 0                 | 25'000 |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 25 | Sanierung, Liquidität und Unternehmensfortführung

Im Berichtsjahr wurden die Vergleichsverhandlungen mit der Tyrol Crystal Assets SPF sowie weiteren involvierten Parteien abgeschlossen und deren Ergebnisse weitgehend umgesetzt. Durch die einvernehmliche Regelung der gegenseitigen Ansprüche konnten potenzielle finanzielle Belastungen nachhaltig reduziert werden.

Darüber hinaus wurde eine Umfinanzierung der Liegenschaft erfolgreich umgesetzt. Die daraus resultierenden Mittel ermöglichten die Ablösung bestehender Bankverbindlichkeiten sowie die Begleichung offener Steuerschulden. Infolgedessen konnte die Liegenschaft aus der Zwangsverwaltung entlassen werden und befindet sich seither wieder unter Eigenverwaltung.

Die Gesellschaft steht mit der finanzierenden Bank in Gesprächen bezüglich einer Anpassung der ursprünglich vereinbarten Amortisationsverpflichtungen, wodurch die laufende Liquiditätsbelastung der Gesellschaft reduziert werden könnte. Es ist beabsichtigt, die dann dadurch freigewordenen Mittel zur Instandstellung leerstehender Wohnungen einzusetzen. Dies ermöglicht eine Reduktion der Leerstandsquote und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Ertragssteigerung. In der Folge rechnet die Gesellschaft mit einer Verbesserung der betrieblichen Ergebnisse.

Die in der Jahresrechnung ausgewiesenen Rückstellungen wurden mit der gebotenen Vorsicht bemessen. Nach Einschätzung des Verwaltungsrats decken diese sämtliche zum Bilanzzeitpunkt erkennbaren Risiken ab. Zur zusätzlichen Sicherung der Liquiditätslage wurde der Gesellschaft Unterstützung durch einen bedeutenden Aktionär zugesagt, damit der Gesellschaft Mittel für die Erfüllung allfällig rechtskräftig festgestellter Schulden aus den aktuell hängigen Steuer- und Rechtsverfahren zur Verfügung stehen.

Die ergriffenen Massnahmen haben die zuvor angespannte Liquiditätssituation substanziell verbessert und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen. Der Verwaltungsrat beurteilt auf dieser Grundlage die Fähigkeit zur Fortführung der Geschäftstätigkeit als gegeben.

### 26 | Fehlerkorrektur

#### Ausweis Latente Steuern

Im Abschluss 2023 wurde fälschlicherweise der latente Steuereffekt auf die Neubewertung der Renditeliegenschaft netto bei der Neubewertung ausgewiesen, anstatt diesen Steuereffekt separat bei den Steuern in der Erfolgsrechnung auszuweisen. Dieser Fehler wurde nun korrigiert.

#### Einfluss auf die Jahresrechnung

Die Fehlerkorrektur hat keine Auswirkungen auf die Bilanz, das Eigenkapital, das Ergebnis sowie den Geldfluss. Korrigiert wurde die Darstellung der Erfolgsrechnung sowie der Geldflussrechnung, um das Ergebnis der Neubewertung sowie der latente Steuereffekt darauf separat auszuweisen.

Im folgender Übersicht ist der Einfluss der Anpassungen per 31.12.2023 dargestellt:

| <i>Erfolgsrechnung</i>   |                                             | Vor<br>restate-<br>ment | Restate-<br>ment | Nach<br>restate-<br>ment |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|
| in CHF                   | Erläuterung                                 |                         |                  |                          |
|                          | Neubewertung Renditeliegenschaften          | 5 -1'418'000            | 229'000          | -1'647'000               |
|                          | Betriebliches Ergebnis                      | -1'431'929              | 229'000          | -1'660'929               |
|                          | Ergebnis vor Steuern                        | -1'936'135              | 229'000          | -2'165'135               |
|                          | Steuern                                     | 13/21 -7'900            | -229'000         | 221'100                  |
| <i>Geldflussrechnung</i> |                                             | Vor<br>restate-<br>ment | Restate-<br>ment | Nach<br>restate-<br>ment |
| in CHF                   | Erläuterung                                 |                         |                  |                          |
|                          | Neubewertung Renditeliegenschaften          | 5 1'876'000             | 229'000          | 1'647'000                |
|                          | Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten | 13/21 0                 | 229'000          | -229'000                 |

### 27 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind weiter keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 verändern würden.

# 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 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 44 bis 51) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

#### Unser Prüfungsansatz

##### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtwesentlichkeit</b>                                              | CHF 173'000                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bezugsgrösse</b>                                                      | Total Aktiven                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b> | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Total der Aktiven, da dieses aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt. |

### **Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach OR, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung**

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten 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**

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 haben wir festgestellt, dass das gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltete interne Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung ausreichend dokumentiert, jedoch in allen wesentlichen Belangen nicht implementiert wurde.

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner machen wir darauf aufmerksam, dass die Hälfte der Summe aus Aktienkapital, nicht an die Aktionäre zurückzahlbarer gesetzlicher Kapitalreserve und gesetzlicher Gewinnreserve nicht mehr gedeckt ist (Art. 725a Abs. 1 OR).

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marino Oeschger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Mai 2025

**B I L A N Z**

| <b>AKTIVEN</b>                  |        |                   |                   |
|---------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| (in CHF)                        | Anhang | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
| Flüssige Mittel                 | 1      | 260'518           | 660               |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 2      | 49'109            | 367'005           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen    | 3      | 36'264            | 0                 |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>     |        | <b>345'891</b>    | <b>367'664</b>    |
| Finanzanlagen                   | 4      | 1                 | 1                 |
| Immobilie Sachanlagen           | 5      | 17'000'000        | 17'000'000        |
| <b>Total Anlagevermögen</b>     |        | <b>17'000'001</b> | <b>17'000'001</b> |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>            |        | <b>17'345'892</b> | <b>17'367'665</b> |

| <b>PASSIVEN</b>                                  |        |                   |                   |
|--------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| (in CHF)                                         | Anhang | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6      | 63'982            | 355'493           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            | 7      | 391'746           | 2'076'843         |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 8      | 160'000           | 11'820'288        |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 9      | 57'365            | 1'052'383         |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 10     | 150'560           | 157'000           |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>823'652</b>    | <b>15'462'008</b> |
| Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten         | 11     | 13'035'000        | 0                 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten          | 12     | 581'447           | 0                 |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>13'616'447</b> | <b>0</b>          |
| Aktienkapital                                    |        | 4'045'035         | 4'045'035         |
| Agioreserven                                     |        | 132'300           | 132'300           |
| Gesetzliche Kapitalreserven                      |        | 6'682'365         | 6'682'365         |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       |        | 3'420             | 3'420             |
| Aufwertungsreserve                               |        | 9'318'298         | 9'318'298         |
| Verlustvortrag vom Vorjahr                       |        | -18'275'760       | -17'749'726       |
| Jahresgewinn / (-) Jahresverlust                 |        | 1'000'135         | -526'035          |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |        | <b>2'905'792</b>  | <b>1'905'657</b>  |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                            |        | <b>17'345'892</b> | <b>17'367'665</b> |

**ERFOLGSRECHNUNG**

| (in CHF)                                                                | Anhang | 01.01.2024<br>-31.12.2024 | 01.01.2023<br>-31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| Liegenschaftenertrag                                                    | 13     | 682'708                   | 578'797                   |
| Liegenschaftenaufwand                                                   | 14     | -251'784                  | -231'457                  |
| <b>Total Liegenschaftenerfolg</b>                                       |        | <b>430'924</b>            | <b>347'340</b>            |
| Übriger betrieblicher Aufwand                                           | 15     | -257'222                  | -361'269                  |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                            |        | <b>-257'222</b>           | <b>-361'269</b>           |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>                                           |        | <b>173'702</b>            | <b>-13'929</b>            |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                   | 16     | <b>-409'245</b>           | <b>-504'206</b>           |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                                            |        | <b>-235'544</b>           | <b>-518'135</b>           |
| Ausserordentlicher Erfolg                                               | 17     | 1'243'318                 | 0                         |
| <b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b> |        | <b>1'243'318</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                             |        | <b>1'007'774</b>          | <b>-518'135</b>           |
| Steuern                                                                 | 18     | -7'639                    | -7'900                    |
| <b>Jahresgewinn / (-) Jahresverlust</b>                                 |        | <b>1'000'135</b>          | <b>-526'035</b>           |

**A N H A N G****Allgemeines**

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

**Angewandte Bewertungsgrundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten.

Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

**Bewertungsgrundsätze**

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

**Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bilanziert.

**Übrige kurzfristige Forderungen**

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

**Aktive Rechnungsabgrenzungen**

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

**Finanzanlagen**

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

**Wertbeeinträchtigungen**

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

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert.

**Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

**Passive Rechnungsabgrenzungen**

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

**Kurzfristige Rückstellungen**

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellung für laufende Steuerschulden und Rechtsfälle.

**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.

**AN H A N G**

| (in CHF)                                 | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Flüssige Mittel</b>                 |                |                |
| Baloise Bank SoBa                        | 0              | 660            |
| Bank LLB (Schweiz) AG                    | 260'518        | 0              |
| <b>Total</b>                             | <b>260'518</b> | <b>660</b>     |
| <b>2 Übrige kurzfristige Forderungen</b> |                |                |
| Aufgelaufene Nebenkosten                 | 36'698         | 53'396         |
| Diverse Vorschüsse                       | 1              | 1              |
| WIR Bank Genossenschaft                  | 0              | 501            |
| Diverse Forderungen                      | 12'409         | 313'106        |
| <b>Total</b>                             | <b>49'109</b>  | <b>367'005</b> |
| <b>3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>    |                |                |
| Vorauszahlung                            | 6'486          | 0              |
| Steuer Guthaben Vorjahre                 | 29'778         | 0              |
| <b>Total</b>                             | <b>36'264</b>  | <b>0</b>       |
| <b>4 Finanzanlagen</b>                   |                |                |
| <sup>1</sup> Darlehen an Aktionäre       | 1              | 1              |
| <b>Total</b>                             | <b>1</b>       | <b>1</b>       |

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

**ANHANG**

| (in CHF)                                                     | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5 Immobile Sachanlagen</b>                                |                   |                   |
| Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl                  | 17'000'000        | 17'000'000        |
| <b>Total</b>                                                 | <b>17'000'000</b> | <b>17'000'000</b> |
| <b>6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>    |                   |                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen             | 63'982            | 300'918           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden                    | 0                 | 54'575            |
| <b>Total</b>                                                 | <b>63'982</b>     | <b>355'493</b>    |
| <b>7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>               |                   |                   |
| Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten                      | 141'746           | 127'037           |
| Vorauszahlungen                                              | 250'000           | 250'000           |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen             | 0                 | 321'450           |
| Steuerverbindlichkeiten                                      | 0                 | 1'378'357         |
| <b>Total</b>                                                 | <b>391'746</b>    | <b>2'076'843</b>  |
| <b>8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>         |                   |                   |
| Kurzfristiger Anteil Hypotheken                              | 160'000           | 11'819'000        |
| WIR Bank Genossenschaft                                      | 0                 | 1'288             |
| <b>Total</b>                                                 | <b>160'000</b>    | <b>11'820'288</b> |
| <b>9 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                       |                   |                   |
| Buchhaltung und Revision                                     | 26'215            | 75'000            |
| Vergleichsvereinbarung Miteigentümergeinschaft, Schaffhausen | 31'150            | 0                 |
| Hypothekarzinsen                                             | 0                 | 725'429           |
| Betriebsgebühren und Verzugszinsen                           | 0                 | 218'150           |
| Abgrenzungen Liegenschaft                                    | 0                 | 33'805            |
| <b>Total</b>                                                 | <b>57'365</b>     | <b>1'052'383</b>  |
| <b>10 Kurzfristige Rückstellungen</b>                        |                   |                   |
| Beratung und Rechtsberatung (Prozess)                        | 50'000            | 50'000            |
| Steuern                                                      | 560               | 7'000             |
| Konventionalstrafe                                           | 100'000           | 100'000           |
| <b>Total</b>                                                 | <b>150'560</b>    | <b>157'000</b>    |

**AN H A N G**

| (in CHF)                                           | 31.12.2024        | 31.12.2023      |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>11 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten</b> |                   |                 |
| Hypothek Bank LLB (Schweiz) AG                     | 13'035'000        | 0               |
| <b>Total</b>                                       | <b>13'035'000</b> | <b>0</b>        |
| Davon innert 2-5 Jahren fällig:                    | 13'035'000        | 0               |
| Davon nach 5 Jahren fällig:                        | 0                 | 0               |
| <b>Total</b>                                       | <b>13'035'000</b> | <b>0</b>        |
| <b>12 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>  |                   |                 |
| gegenüber Organen                                  | 418'278           | 0               |
| gegenüber Aktionären                               | 163'169           | 0               |
| <b>Total</b>                                       | <b>581'447</b>    | <b>0</b>        |
| <b>13 Liegenschaftenertrag</b>                     |                   |                 |
| Ertrag aus Vermietung                              | 942'078           | 935'594         |
| Leerstände                                         | -237'179          | -280'140        |
| Ertragsminderungen und Forderungsverluste          | -22'191           | -76'657         |
| <b>Total</b>                                       | <b>682'708</b>    | <b>578'797</b>  |
| <b>14 Liegenschaftenaufwand</b>                    |                   |                 |
| Unterhalt und Reparaturen                          | -92'700           | -98'770         |
| Versicherungen                                     | -16'703           | -15'948         |
| Nebenkosten                                        | -97'475           | -79'760         |
| Verwaltung und Hauswartung                         | -44'907           | -36'980         |
| <b>Total</b>                                       | <b>-251'784</b>   | <b>-231'457</b> |
| <b>15 Übriger betrieblicher Aufwand</b>            |                   |                 |
| Raumaufwand                                        | -2'594            | -2'594          |
| Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben           | -3'884            | -228            |
| Büromaterial und Drucksachen                       | -66               | -68             |
| Telefon, Fax, Internet und Porti                   | -429              | -1'261          |
| Buchhaltung und Revision                           | -109'030          | -188'703        |
| Beratung und Rechtsberatung                        | -132'294          | -142'241        |
| Informatikaufwand                                  | -4'134            | -11'351         |
| Werbung und Repräsentation                         | -4'791            | -6'020          |
| Übriger Verwaltungsaufwand                         | 0                 | -8'802          |
| <b>Total</b>                                       | <b>-257'222</b>   | <b>-361'269</b> |

**ANHANG**

|          | 01.01.2024  | 01.01.2023  |
|----------|-------------|-------------|
| (in CHF) | -31.12.2024 | -31.12.2023 |

**16 Finanzergebnis****Finanzaufwand**

|                   |                 |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Zinsen und Spesen | -7'511          | -76'228         |
| Zinsen Darlehen   | -8'876          | -1'006          |
| Zinsen Hypotheken | -392'859        | -426'969        |
| Kursdifferenzen   | 0               | -3              |
| <b>Total</b>      | <b>-409'245</b> | <b>-504'206</b> |

**17 Ausserordentlicher Erfolg**

|                                        |                  |          |
|----------------------------------------|------------------|----------|
| <sup>1</sup> Bereinigungen             | 1'278'953        | 0        |
| Bildung Rückstellungen für Rechtsfälle | -35'635          | 0        |
| <b>Total</b>                           | <b>1'243'318</b> | <b>0</b> |

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gebuchte, aber bestrittene Rechnungen, die im Rahmen von Vergleichen, Gerichtsurteilen und Direktzahlungen von Organen in Höhe von TCHF 298 bereinigt werden konnten. Ausserdem betrifft es den Anteil eines wieder eingebrachten Darlehens gegenüber einer nahestehenden Person in Höhe von TCHF 980.

**18 Steuern**

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Steuern          | -7'639        | -7'180        |
| Steuern Vorjahre | 0             | -720          |
| <b>Total</b>     | <b>-7'639</b> | <b>-7'900</b> |

**A N H A N G**

| (in CHF) | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------|------------|------------|
|----------|------------|------------|

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

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

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

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Buchwert der Liegenschaften | 17'000'000 | 17'000'000 |
| Buchwert der Hypotheken     | 13'195'000 | 11'819'000 |
| Grundpfandrechte nominell   | 23'075'000 | 22'800'000 |

**Gesetzliche Kapitalreserven**

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

**Sanierung, Liquidität und Unternehmensfortführung**

Im Berichtsjahr wurden die Vergleichsverhandlungen mit der Tyrol Crystal Assets SPF sowie weiteren involvierten Parteien abgeschlossen und deren Ergebnisse weitgehend umgesetzt. Durch die einvernehmliche Regelung der gegenseitigen Ansprüche konnten potenzielle finanzielle Belastungen nachhaltig reduziert werden.

Darüber hinaus wurde eine Umfinanzierung der Liegenschaft erfolgreich umgesetzt. Die daraus resultierenden Mittel ermöglichten die Ablösung bestehender Bankverbindlichkeiten sowie die Begleichung offener Steuerschulden. Infolgedessen konnte die Liegenschaft aus der Zwangsverwaltung entlassen werden und befindet sich seither wieder unter Eigenverwaltung.

Die Gesellschaft steht mit der finanzierenden Bank in Gesprächen bezüglich einer Anpassung der ursprünglich vereinbarten Amortisationsverpflichtungen, wodurch die laufende Liquiditätsbelastung der Gesellschaft reduziert werden könnte. Es ist beabsichtigt, die dann dadurch freigewordenen Mittel zur Instandstellung leerstehender Wohnungen einzusetzen. Dies ermöglicht eine Reduktion der Leerstandsquote und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Ertragssteigerung. In der Folge rechnet die Gesellschaft mit einer Verbesserung der betrieblichen Ergebnisse.

Die in der Jahresrechnung ausgewiesenen Rückstellungen wurden mit der gebotenen Vorsicht bemessen. Nach Einschätzung des Verwaltungsrats decken diese sämtliche zum Bilanzzeitpunkt erkennbaren Risiken ab. Zur zusätzlichen Sicherung der Liquiditätslage wurde der Gesellschaft Unterstützung durch einen bedeutenden Aktionär zugesagt, damit der Gesellschaft Mittel für die Erfüllung allfällig rechtskräftig festgestellter Schulden aus den aktuell hängigen Steuer- und Rechtsverfahren zur Verfügung stehen.

Die ergriffenen Massnahmen haben die zuvor angespannte Liquiditätssituation substanziell verbessert und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen. Der Verwaltungsrat beurteilt auf dieser Grundlage die Fähigkeit zur Fortführung der Geschäftstätigkeit als gegeben.

**Eigenkapitalsituation**

Es besteht per 31. Dezember 2024 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird weitere Sanierungsmassnahmen lancieren oder der Generalversammlung solche vorschlagen, sofern diese in deren Zuständigkeit liegen (Art. 725a Abs. 1 OR).

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind weiter keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 verändern würden.

**ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES**

| (in CHF)                                                 | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Zur Verfügung der Generalversammlung:</b>             |                    |                    |
| Jahresgewinn / (-) Jahresverlust                         | 1'000'135          | -526'035           |
| Vortrag                                                  | -18'275'760        | -17'749'726        |
| <b>Total</b>                                             | <b>-17'275'625</b> | <b>-18'275'760</b> |
| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses:</b> |                    |                    |
| Vortrag auf neue Rechnung                                | -17'275'625        | -18'275'760        |
| <b>Total</b>                                             | <b>-17'275'625</b> | <b>-18'275'760</b> |