



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2022



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Geschäftsjahr	3
Corporate Governance Bericht	7
Vergütungsbericht	19
Jahresabschluss per 31.12.2022 der Promaxima Immobilien AG nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle	34
Jahresabschluss per 31.12.2022 der Promaxima Immobilien AG Nach OR mit Bericht der Revisionsstelle	63



Bericht zum Geschäftsjahr 2022

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

Der Handlungsspielraum ist nach wie vor stark eingeschränkt. Im Geschäftsjahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen werden. Die Vergleichsvereinbarung konnte bis zum Berichtsdatum noch nicht umgesetzt werden. Der Verwaltungsrat geht aber davon aus, dass die Vergleichsvereinbarung kurzfristig erfolgreich umgesetzt wird. Für weitere Erläuterungen wird auf die Abschnitte Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung und Ausblick 2023 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 31.12.2022 hat sich zum Vorjahr nicht mehr verändert. Für die Liegenschaft Balsthal bestand ein Vorverkaufsvertrag, welcher im 2023 aufgehoben werden soll, respektive bei einer erfolgreichen Umsetzung der Vergleichsverhandlungen aufgehoben wird. Die Promaxima Immobilien AG kämpft nach wie vor mit grossen



Liquiditätsschwierigkeiten aufgrund der diversen Blockierungen und Rechtsverfahren rund um die Prozesse mit der Tyrol Crystal Assets.

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

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

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

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

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

Der Bilanzwert in der FER Jahresrechnung für die Liegenschaft war per Ende 2021 mutmassliche Verkaufserlös aus dem Vorvertrag Balsthal. Per 31.12.2022 wurde durch die KM & P Consulting AG eine neue Schätzung erstellt, welche einen deutlich höheren



Wert aufführt. Die aktuelle Schätzung wurde in den Jahresabschluss per 31.12.2022 aufgenommen. Um das Bilanzbild nicht zu verfälschen, respektive die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr zu erhalten, wurde der FER-Abschluss per 31.12.2021 entsprechend angepasst.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

Ausblick 2023

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

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

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

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

Mit freundliche Grüßen

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Hans Peter Buchschacher
Präsident des Verwaltungsrats

Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrats



PROMAXIMA

IMMOBILIEN AG

Corporate Governance Report

CORPRATE GOVERNANCE REPORT 2022

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 2022 in Kraft waren.

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

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

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

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

Operative Führung

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



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

Zusammenarbeit mit der SPQR Management GmbH

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

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

➔ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf Seite 27 bis 29 im Vergütungsbericht erwähnt.

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

AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2021 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf Seite 8 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 und per 31. Dezember 2022 keine eigenen Aktien.



Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2022 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 2022 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

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

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

** Die Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA konnten ihre Streitigkeiten per Ende August 2023 beilegen.

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

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2022	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2022 beträgt CHF 4'045'035.00 und ist eingeteilt in 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.



Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2022 kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2022 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2022 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2022

Die Gesellschaft hat per 31.12.2022 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2022 gültige Fassung der Statuten datiert vom 30. Mai 2017.

Aktienbuch

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

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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



- ➔ Wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- ➔ Solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen, so etwa den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung.

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

Per 31. Dezember 2022 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2022 wurden keine entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

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

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und



Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge anbegehrt. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2022

Andreas Thiemann (bis 10.11.2022)

Präsident des Verwaltungsrats seit 2018 bis Austritt
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1959, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

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

Hans Peter Buchschacher (Eintritt im November 2022)

Präsident des Verwaltungsrats seit 2022
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2022
Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, lic. iur., mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich



Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Altura Development AG (Immobilien-gesellschaft), Altura RE AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Swiss Immo Valor AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Liegenschaften AG Zürich (Immobilienverwaltung), Immobiliaris Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), AXIS Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Sureos AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Wyna Immobilien AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Buchschacher Immobilien AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Paninvest AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Bauteil AG (Vertrieb von Baumaterialien), Old Fashion Bar AG (Gastronomie)

Oliver Vogel

Delegierter des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses

Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

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

Hakan Solak (Eintritt im November 2022)

Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2022

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1975, Türkischer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Axis Real Estate AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Liegenschaften AG Zürich (Immobilienverwaltung), Swiss Valor GmbH (Immobilien-Anlagegesellschaft)

Interne Organisation

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



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

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

Der Verwaltungsrat kann die Leitung der Geschäfte der Gesellschaft oder einzelner Teile derselben und die Vertretung der Gesellschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen an eine oder mehrere Personen aus den eigenen Reihen (Delegierte oder Ausschüsse) oder an Dritte (Geschäftsleitung) übertragen. Seit dem Berichtsjahr 2016 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

Andreas Thiemann war Präsident bis zu seinem Austritt, Hans Peter Buchschacher übernahm mit seinem Eintritt im November 2022 das Präsidium, Oliver Vogel ist Delegierter des Verwaltungsrats und Hakan Solak ist Mitglied des Verwaltungsrats.

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

Vergütungsausschuss

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

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



Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2022 und im Jahr 2023 hielt der Vergütungsausschuss je eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungsvertrag

Die Promaxima Immobilien AG bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, der Administration sowie der Evaluation möglicher Investitionen von der SPQR Management GmbH und der Thiemann HypoService AG (bis zum Austritt von Andreas Thiemann im November 2022)

➔ Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seite 27 bis 29 enthalten.

Kompetenzregelung

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

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

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

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



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

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

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Oliver Vogel (März 2019 bis Mai 2022 über die SPQR Management GmbH)
Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)
Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 26 bis 32, in der Jahresrechnung OR auf der Seite 77 und in der Jahresrechnung FER auf der Seite 60 enthalten.

STIMMRECHTSVERTRETER

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

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



REVISIONSSTELLE

Ferax Treuhand AG amtierte seit 2017 bis 2022 als Revisionsstelle der Gesellschaft.

Neu ist die PriceWaterhouseCoopers AG Zürich und amtiert seit 2023 als neue Revisionsstelle der Gesellschaft und wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Tobias Weihenmaier, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2022 auf TCHF 85.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2022: TCHF 0.

INFORMATIONSPOLITIK

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch.

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



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Vergütungsbericht 2022



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Promaxima Immobilien AG Luzern

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zum Vergütungsbericht 2022





Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG

Luzern

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 26 bis 27 und Seite 30 bis 33 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht 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 Verwaltungsrates 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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

Tobias Weißenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. November 2023



VERGÜTUNGSBERICHT 2022

EINLEITUNG

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

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

Der Vergütungsbericht 2022 wird der ordentlichen Generalversammlung am 11. Januar 2024 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

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

Die Statuten können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst und erst im März 2019 wieder erneuert. Der Vertrag mit den Fix-Bezügen wurde per Ende Mai 2023 aufgehoben. Seit Juni 2023 rechnet die SPQR Management GmbH nur noch auf Stundenbasis gemäss Honoraransätzen des Dienstleistungsvertrages ab.

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

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

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungs-/ Managementvertrag

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

Vergütungsausschuss

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

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

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

<u>Vergütungselemente</u>	<u>Vergütungsausschuss</u>	<u>Verwaltungsrat</u>	<u>Generalversammlung</u>
---------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------------



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 ¹	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungs-/ Managementvertrags mit SPQR Management GmbH	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr ²	-	-	-

Entschädigungen Verwaltungsrat

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

Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung am 10. November 2022 fanden die Wahlen des Verwaltungsrates statt. Andreas Thiemann trat zu diesem Zeitpunkt zurück und Oliver Vogel wurden für ein weiteres Jahr gewählt. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurden Hans Peter Buchschacher als Präsident und Hakan Solak als Mitglied.

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

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

Christof Truniger wurde bereits im 2018 als Verwaltungsrat abgewählt. Infolge Handelsregistersperre konnte die Austragung bis heute noch nicht vollzogen werden.

Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2022	2021
Verwaltungsratspräsident	CHF 0	CHF 20'000
Delegierter des VR	CHF 0	CHF 20'000
Mitglied des VR	CHF 0	CHF 20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2022 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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

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

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2022 aus drei Mitgliedern (31.12.2021 zwei Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2022

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsratshonorar	Mehrwertsteuer / Sozialversicherung	Schadloshaltung	Zusatz-DL / Beratung	Total
Oliver Vogel	Delegierter	0	0	38'425	0	38'425
Andreas Thiemann	Präsident (bis Nov 2022)	0	0	13'000	0	13'000
Hans Peter Buchschacher	Präsident ab Nov 2022	0	0	0	0	0
Hakan Solak	Mitglied	0	0	0	0	0
Total		0	0	51'425		51'425

Die von der Generalversammlung vom 10. November 2022 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CHF250'000.00 wurde eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den



Vergütungsbericht 2022 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. Januar 2024, dies zu genehmigen.

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

Berichtsjahr 2021

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

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 2023 neu eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 100'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENTSTLEISTUNGS-/ MANAGEMENTVERTRAG MIT SPQR MANAGEMENT GMBH

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Januar bis 31. Mai 2022 an den Delegierten des Verwaltungsrats übertragen. Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

Gegenstand des Dienstleistungsvertrages mit der SPQR Management GmbH



Mit dem Dienstleistungsvertrag mit der SPQR Management GmbH hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom Januar bis Dezember 2022 übertragen.

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

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen umfassen insbesondere:

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

Im Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2022 wie auch im Vorjahr Dienstleistungen in den folgenden Bereichen abgedeckt:

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



Konditionen und Dauer des Dienstleistungsvertrags mit SPQR Management GmbH

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

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

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

Der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH erfolgte im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016 und März 2017 und im August 2017. Der Dienstleistungsvertrag vom August 2017 wurde im Januar 2018 abgelöst und dauerte bis zum 31. Dezember 2018. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst. Aufgrund der neuerlichen internen Umstrukturierungen wurde per 1. März 2019 ein neuer Vertrag mit einer monatlichen Entschädigung von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt) abgeschlossen, welcher bis zum 28. Februar 2020 dauerte. Da anschliessend keine der Parteien den Vertrag kündigte, hat er sich automatisch um 1 weiteres Jahr verlängert (gem. Paragraph 6 des Dienstleistungsvertrages vom März 2019). Der Vertrag wurde mittlerweile per 31. Mai 2022 aufgelöst.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

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

Im Berichtsjahr 2022 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütete.

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



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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2022 aus einem Mitglied (31.12.2021 ebenfalls ein Mitglied).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Geschäftsführer):

Berichtsjahr 2022

Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2022

Im 2022 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

Art der Leistung	Total inkl. MwSt CHF	MwSt CHF	Exkl. MwSt CHF
Management Fee*	100'000	7'700	107'700
Zusatzleistungen*	0	0	0
Spesen und Auslagen	0	0	0
Total	100'000	7'700	107'700

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

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

Berichtsjahr 2021

Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2021

Im 2021 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

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

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Januar 2024 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von wiederum maximal CHF 250'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat von einem weiteren Wachstum der Gesellschaft aus.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

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

Vergütungen an ehemalige Organe im Berichtsjahr 2022

Alle Beträge in CHF	Schadloshaltung
Alex B. Frey	6'123
Marie-Therese Röhliberger	25'617

Im Vorjahr (Berichtsjahr 2021) wurden folgende Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet;

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

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

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

Per 31. Dezember 2022 bestand ein Organkredit an Hans Peter Buchschacher im Betrag von CHF 1'791'381.00, dieser Kredit ist bilanziert mit CHF 1.00, da die Einbringlichkeit unsicher ist und nur durch gerichtliche Massnahmen erzwungen werden kann.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)



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

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2022 und 2021 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2021 keine Aktien gehalten. Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31.12.2022 folgende Aktien gehalten:

Hans Peter Buchschacher (via Roho Holding AG) 1'201'513 Aktien

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 2022 und 2021 keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet.

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

Es gibt keine laufenden Mandate mit ehemaligen Verwaltungsrats- bzw. Geschäftsleitungsmitglieder (analog für 2021).

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

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



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss per 31.12.2022

Nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Promaxima Immobilien AG Luzern

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zur Jahresrechnung 2022





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 2022, 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 41 bis 62) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit

Wir weisen auf Anmerkung «Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit» im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Gesellschaft in dem am 31.12.2022 abgeschlossenen Geschäftsjahr in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Dieser Umstand deutet zusammen mit den anderen in Anmerkung «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» dargelegten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Unser Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 226'000

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 Renditeeigenschaft – 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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 226'000
Bezugsgrösse	Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Aktiven, da diese 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.

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. Neben dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir über den folgenden besonders wichtigen Prüfungssachverhalt zu berichten:



Bewertung der Renditeliegenschaft – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus einer Renditeliegenschaft zusammen, welche per 31. Dezember 2022 mit CHF 22.53 Mio. bewertet ist.

Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 99.5%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted Cashflow (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, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsabweichungen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 45 ff.), Anmerkung 5 Renditeliegenschaften (Seite 49).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaft haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.

Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die 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.

Wir erachten das von der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 30. September 2022 ein modifiziertes Prüfungsurteil mit Einschränkung Bewertung Liegenschaft zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, 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 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 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 bedeutendsten 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 dem 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.

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weißenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. November 2023



Bilanz

Aktiven	Erläuterung	(restated)	
		31.12.2022	31.12.2021
in CHF			
Flüssige Mittel	1	1'142	117'148
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	104'384	139'224
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	3'732	1'680
Total Umlaufvermögen		109'258	258'052
Langfristige Finanzanlagen	4	3	3
Renditelegenschaften	5	22'532'000	22'532'000
Total Anlagevermögen		22'532'003	22'532'003
Total Aktiven		22'641'261	22'790'055

Passiven	Erläuterung	(restated)	
		31.12.2022	31.12.2021
in CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	333'954	66'529
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	1'879'949	1'971'330
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	48'639	169'628
Kurzfristige Rückstellungen	9	157'000	165'956
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	11'819'028	11'819'000
Total kurzfristiges Fremdkapital		14'677'570	14'192'443
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	770'000	770'000
Total langfristiges Fremdkapital		770'000	770'000
Total Fremdkapital		15'447'570	14'962'443
Aktienkapital	EKP / 12	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	6'814'665	6'814'665
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-3'669'429	-3'035'508
Total Eigenkapital		7'193'691	7'827'612
Total Passiven		22'641'261	22'790'055



Erfolgsrechnung

in CHF	Erläuterung	01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021 (restated)
Liegenschaftenertrag	14	394'106	606'982
Total Betriebsertrag		394'106	606'982
Liegenschaftenaufwand	16	-169'508	-164'161
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17	-489'983	-767'805
Total Betriebsaufwand		-659'491	-931'966
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-265'385	-324'984
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5/15	0	0
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	15	0	12'464
Betriebliches Ergebnis		-265'385	-312'520
Finanzergebnis	18	-393'188	-291'317
Ordentliches Ergebnis		-658'574	-603'837
Ausserordentlicher Erfolg	19	0	1'067'535
Ergebnis vor Steuern		-658'574	463'698
Steuern	20	24'653	-19'733
Jahresergebnis		-633'921	443'966

Gewinn pro Aktie (in CHF)	Erläuterung		
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	12	-0.16	0.11

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



Geldflussrechnung

		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021 (restated)
in CHF			
Jahresergebnis	ER	-633'921	443'966
Veränderung der Rückstellungen		0	-1'091'518
Fondsunwirksame Erträge		0	-39'999
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-633'921	-687'551
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	34'840	62'330
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	-2'052	23'028
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	267'425	-23'972
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	-91'353	197'428
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	8/9	309'055	113'585
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-116'006	-315'153
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	5	0	890'000
Transaktionskosten aus Verkauf Renditegesellschaften	5/15	0	-27'536
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		0	862'464
Amortisation kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	0	-70'000
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10/11	0	-682'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	-752'000
Veränderung Flüssige Mittel		-116'006	-204'689
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	117'148	321'837
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	1'142	117'148
Veränderung Flüssige Mittel		-116'006	-204'689

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



Eigenkapitalnachweis (EKP)

(restated)

in CHF	Aktien- kapital	Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2021 (as reported)	4'045'035	14'262'344	3'420	-15'889'153	2'421'646
Restatement Badwill	0	-7'447'679	0	7'447'679	0
Restatement Aufwertung Liegenschaft Balsthal	0	0	0	4'962'000	4'962'000
Bestand 01.01.2021 (restated)	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'479'473	7'383'646
Jahresergebnis	0	0	0	443'966	443'966
Bestand 31.12.2021	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'035'508	7'827'612
Bestand 01.01.2022	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'035'508	7'827'612
Jahresergebnis	0	0	0	-633'921	-633'921
Bestand 31.12.2022	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'669'429	7'193'691

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



Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG, Luzern, wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2022 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr. Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 29. November 2023 genehmigt.

Grundlagen der Jahresrechnung

Fortführung

Zur Fortführungsfähigkeit wird auf Anhangsangabe 25 verwiesen.

Korrektur von Fehlern im Vorjahr

Im Abschluss 2021 wurden fälschlicherweise die Liegenschaft Balsthal zu Veräusserungswerten bilanziert, daraus resultierende latente Steuerforderungen nicht berücksichtigt und der Badwill in den Kapitalreserven verrechnet. Weiter wurde die Steuerverbindlichkeiten fälschlicherweise als Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und die Hypothek fälschlicherweise als langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen. Diese Fehler wurden nun korrigiert. Wir verweisen auf Anhangsangabe 24.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

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



Anhang zur Jahresrechnung

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.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Hinsichtlich des Ausweises als kurz- oder langfristig wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

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.

Vorsorgeeinrichtung

Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar. Per 31.12.2022 und 31.12.2021 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung bereits im Geschäftsjahr 2018 aufgelöst.

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

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Baloise Bank SoBA	26	109'294
Valiant Bank	895	7'116
WIR Bank	221	739
Total Flüssige Mittel	1'142	117'148

2 | Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	78'799	58'693
Sonstige Forderungen	25'583	80'529
Diverse Vorschüsse	2	2
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	104'384	139'224



Anhang zur Jahresrechnung

3 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

In CHF	31.12.2022	31.12.2021
Sachversicherungen und Gebühren	0	1'680
Verwaltung und Hauswartung	142	0
Informatikaufwand	3'590	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'732	1'680

4 I Langfristige Finanzanlagen

In CHF	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen an Dritte*	1	1
Darlehen an Nahestehende**	2	2
Total Langfristige Finanzanlagen	3	3

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

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



Anhang zur Jahresrechnung

5 | Renditeliegenschaften (restated)

in CHF	Überbauung im Winkel, Balsthal	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2021 (as reported)	16'800'000	850'000	17'650'000
Restatment Neubewertung Liegenschaft	5'732'000	0	5'732'000
Marktwerte 01.01.2021 (as restated)	22'532'000	850'000	23'382'000
Investitionen	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0
Desinvestitionen	0	-862'464	-862'464
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	12'464	12'464
Neubewertungen (netto)	0	0	0
Marktwerte 31.12.2021	22'532'000	0	22'532'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	20'515'233	1'066'000	21'581'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	20'515'233	0	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	-2'760'233	-216'000	-2'976'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2021	2'971'767	0	2'971'767
Marktwerte 01.01.2022	22'532'000	0	22'532'000
Investitionen	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0
Marktwerte 31.12.2022	22'532'000	0	22'532'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	20'515'233	0	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	20'515'233	0	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022	2'971'767	0	2'971'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2022	2'971'767	0	2'971'767



Anhang zur Jahresrechnung

Neubewertung Renditeliegenschaften

In CHF	31.12.2022	31.12.2021 (restated)
Aufwertung / Abwertung Im Winkel / Balsthal	0	0
Total Ergebnis aus Bewertung Liegenschaften (Brutto)	0	0
Erfolgswirksame Bildung latente Steuern	0	0
Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften	0	0

Für das Restatement wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	102'177	37'174
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	88'709	11'540
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	143'068	3'328
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	14'487
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	333'954	66'529

7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In CHF	31.12.2022	31.12.2021
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	151'207	78'130
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	5'385	0
Steuerverbindlichkeiten	1'473'357	1'643'200
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'879'949	1'971'330

8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

In CHF	31.12.2022	31.12.2021
Buchhaltung und Revision	85'000	70'000
Rechts- und Beratungskosten	7'255	21'540
Hypothekarzinsen	298'459	72'806
Betreibungsgebühren und Verzugszinsen	96'925	0
Sonstiges	0	5'282
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	487'639	169'628



Anhang zur Jahresrechnung

9 I Rückstellungen

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

Bestand Rückstellungen per 31.12.2021

in CHF		
Beratung und Rechtsberatung	50'000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	15'956	0
Total Rückstellungen	165'956	0

Veränderung Rückstellungen in 2022 in CHF	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2022	165'956	0
Auflösung nicht verwendeter Steuerrückstellungen aus den Vorjahren	-15'956	0
Bildung der Steuerrückstellung	7'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2022	157'000	0

Bestand Rückstellungen per 31.12.2022

in CHF		
Beratung und Rechtsberatung	50'000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	7'000	0
Total Rückstellungen	157'000	0



Anhang zur Jahresrechnung

10 I Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021 (restated)
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	11'819'000
Baloise Bank SoBA	28	0
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11'819'028	11'819'000

Für das Restatement wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	31.12.2021 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	980'000	1.25	Variabel	10
Balsthal	10'839'000	2.5	Variabel	10
Total Hypotheken	11'819'000			

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	31.12.2022 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	980'000	1.25	Variabel	6
Balsthal	10'839'000	2.5	Variabel	6
Total Hypotheken	11'819'000			

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %) 2.4

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %) 2.4

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten) 6

Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten) 10

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 22'532'000 (Vorjahr: CHF 22'532'000) belastet.

11 I Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021 (restated)
Hypotheken	0	0
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0

Für das Restatement wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

Latente Steuerverbindlichkeiten		(restated)
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	770'000	770'000
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	770'000	770'000

Für das Restatement wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.



Anhang zur Jahresrechnung

12 I Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	4'045'035	4'045'035	4'045'035
Total			4'045'035	4'045'035

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2022 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'262'344).

Eigenkapital pro Aktie

In CHF	31.12.2022	31.12.2021 (restated)
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie	1.97	2.13
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	1.78	1.94

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien	2022	2021 (restated)
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl 4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Aktien	4'045'035	4'045'035
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF -633'921	443'966
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl 4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF -0.16	0.11

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie. Für das Restatement wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

13 I Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2022 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Anteil	Anteil Vorjahr
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135'317	135'317	3.35%	3.35%
ROHO Holding AG*	1'201'513	1'201'513	29.70%	29.70%

Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPF befanden sich im Rechtsstreit. Beide Parteien haben sich in der Zwischenzeit geeinigt, aber der Vollzug ist noch nicht erfolgt.

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

Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien. Die ROHO Holding AG wurde am 19. Mai 2022 an Hans-Peter Buchschacher verkauft, somit entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG nach wie vor auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.



Anhang zur Jahresrechnung

14 I Liegenschaftenertrag

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Soll-Mieterträge	938'126	1'001'952
Leerstände	-305'556	-393'491
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	-238'464	-1'460
Total Liegenschaftenertrag	394'106	606'982

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2022	31.12.2021
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.0	100.0
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 32.57% per 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 39.27%).

15 I Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gewinn aus Verkauf Liegenschaft Diessenhofen	0	12'464
Total Gewinn aus Verkauf Liegenschaften (Netto)	0	12'464
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	0	12'464



Anhang zur Jahresrechnung

16 I Liegenschaftenaufwand

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Liegenschaftsunterhalt	-68'021	-84'436
Versicherungsprämien	-21'832	-15'224
Nebenkosten	-49'644	-6'771
Verwaltungsaufwand	0	-4'122
Diverser Liegenschaftsaufwand	-30'011	-53'607
Total Liegenschaftenaufwand	-169'508	-164'161

17 I Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Raumaufwand	-8'345	-16'409
Sachversicherungen und Gebühren	-220	-720
Büromaterial und Drucksachen	-500	-552
Telefon, Fax, Internet und Porti	-2'246	-3'420
Buchführung und Revision	-127'304	-140'947
Rechts- und Beratungskosten	-329'068	-533'082
Verwaltungsrats honorar	0	-46'019
Informatikaufwand	-19'286	-21'074
Werbung und Repräsentation	-1'244	-3'706
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'770	-1'875
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	-489'983	-767'805



Anhang zur Jahresrechnung

18 I Finanzergebnis

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Zinsen	166	3
Kursdifferenzen	0	2
Total Finanzertrag	166	5
Zinsen und Spesen	-98'957	-1'139
Zinsen Hypotheken	-294'397	-290'180
Kursdifferenzen	0	-3
Total Finanzaufwand	-393'354	-291'322
Finanzergebnis	-393'188	-291'317

19 I Ausserordentlicher Erfolg

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Periodenfremde Aufwendungen	0	-4'425
Periodenfremde Erträge	0	31'961
Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellung	0	1'140'000
Konventionalstrafe	0	-100'000
Total Ausserordentlicher Erfolg	0	1'067'535



Anhang zur Jahresrechnung

20 I Steuern

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Steueraufwand	7'000	19'733
Veränderung der latenten Steuern	0	0
Total Steuern	7'000	19'733
	01.01.2022	01.01.2021
In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern	31.12.2022	31.12.2021
Steuern laufendes Jahr	-7'000	-25'000
Steuern Vorjahre	31'653	5'267
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	24'653	-19'733
	01.01.2022	01.01.2021
Steuerüberleitung	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis vor Steuern	-658'574	463'698
Erwarteter Ertragssteuersatz	14.60%	14.60%
Erwarteter Steueraufwand	-96'152	67'700

Die Verlustvorträge betragen CHF 2'682'340 (Vorjahr: CHF 2'048'419).



Anhang zur Jahresrechnung

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000
Hypothek	11'819'000	11'889'000

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und 2021 bestanden keine bestellten Sicherheiten.



Anhang zur Jahresrechnung

22 | Segmentberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Solothurn und Thurgau (in 2021) erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

01.01.2021-31.12.2021 (restated)

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsbeitrag	606'962	606'962
Betriebsaufwand	-931'966	-931'966
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	0	0
Betriebliches Ergebnis	-324'964	-324'964
Ordentliches Ergebnis	-603'837	-603'837

Für das Residuum wird auf die Anhangsangsbe 24 verwiesen.

01.01.2022-31.12.2022

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsbeitrag	394'106	394'106
Betriebsaufwand	-692'491	-692'491
Betriebliches Ergebnis	-298'385	-298'385
Ordentliches Ergebnis	-658'574	-658'574



Anhang zur Jahresrechnung

23 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 2 (Vorjahr: CHF 2) (vgl. Note 4) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 88'709 (Vorjahr: CHF 11'540) (vgl. Note 6/7).

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

2022

in CHF	GL	VR	Nahestehende	Total
Management Fee	107'700	0	0	107'700
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	0	38'425	44'740	83'166
Beratung	0	0	0	0

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

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

2021

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

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

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



Anhang zur Jahresrechnung

24 | Fehlerkorrekturen

Fehlerkorrektur Bewertung Liegenschaft

Im Abschluss 2021 wurde fälschlicherweise die Liegenschaft Balsthal zu Veräusserungswerten bilanziert. Aufgrund neuer Informationen wird nun der Fortführungswert zu aktuellen Werten auf Basis einer externen Schätzung bewertet.

Einfluss auf die Bilanz

Einfluss Aktiven

Renditeliegenschaft per 31.12.2021 (as reported) CHF 17'000'000

Restatement aufgrund Bewertungsveränderung + CHF 5'532'000

Renditeliegenschaft per 31.12.2021 (restated) CHF 22'532'000

Einfluss Passiven

Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2021 (as reported) CHF 0

Restatement aufgrund Bewertungsveränderung + CHF 770'000

Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2021 (restated) CHF 770'000

Für den Einfluss des Restaments im Eigenkapital verweisen wir auf den Eigenkapitalnachweis.

Einfluss auf die Erfolgsrechnung

Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)

1.1.2021 bis 31.12.2021 (as reported) CHF 200'000

Restatement Auflösung Aufwertung - CHF 200'000

Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)

1.1.2021 bis 31.12.2021 (restated) CHF 0

Jahresergebnis

1.1.2021 bis 31.12.2021 (as reported) CHF 543'966

Restatement Auflösung Aufwertung - CHF 200'000

Jahresergebnis

1.1.2021 bis 31.12.2021 (restated) CHF 443'966

Einfluss auf die Geldflussrechnung

Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)

1.1.2021 bis 31.12.2021 (as reported) CHF 200'000

Restatement Auflösung Aufwertung - CHF 200'000

Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)

1.1.2021 bis 31.12.2021 (restated) CHF 0

Einfluss auf Ergebnis / Eigenkapital pro Aktie

Ergebnis je Namenaktie unverwässert (as reported): CHF 0.16

Restatement Auflösung Aufwertung: -CHF 0.05

Ergebnis je Namenaktie unverwässert (restated): CHF 0.11

Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie (as reported): CHF 0.76

Restatement Aufwertung Liegenschaft: CHF 1.37

Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie (restated): CHF 2.13

Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktienach latenten Steuern (as reported): CHF 0.76

Restatement latente Steuern Aufwertung Liegenschaften: CHF 1.18

Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktienach latenten Steuern (restated): CHF 1.94

Fehlerkorrektur Badwill

Der Badwill in Höhe von CHF 7.447 Mio. wurde fälschlicherweise in den Kapitalreserven innerhalb des Eigenkapitals verrechnet und gesondert als Badwill im Eigenkapitalnachweis offengelegt. Mit der Korrektur per 01.01.2021 wird der Badwill in den Gewinnreserven verrechnet und nicht gesondert im Eigenkapitalnachweis offengelegt. Für den Einfluss sowie die geänderte Darstellung verweisen wir auf den Eigenkapitalnachweis.

Fehlerkorrektur Steuerverbindlichkeit

Die Steuerverbindlichkeiten in Höhe CHF 1.643 Mio. von wurde per 31.12.2021 fälschlicherweise in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Mit der Korrektur per 01.01.2021 werden die Steuerverbindlichkeiten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten offengelegt. Für die geänderte Darstellung verweisen wir auf Note 6 und 7.

Fehlerkorrektur Ausweis Hypotheken

Die Hypotheken in Höhe von CHF 11.819 Mio. wurden im Vorjahr fälschlicherweise in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Mit der Korrektur des Ausweises der Hypotheken per 01.01.2021 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wird Rechnung getragen, dass die Verletzung von Covenants gemäss Hypothekarvertrag im Geschäftsjahr 2021 erfolgte. Für die geänderte Darstellung verweisen wir auf Note 10 und 11.



Anhang zur Jahresrechnung

25 | Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde auf Basis von Fortführungswerten erstellt. Der Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG sieht die langfristige Stabilität des Unternehmens derzeit als gefährdet an. Diese Einschätzung ist hauptsächlich auf die zwei kritischen Faktoren Liquiditätssituation und Eigenkapitalsituation zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen. Die Vereinbarungen werden im Jahr 2023 umgesetzt. Ein erster Schritt war die Neubesetzung des Verwaltungsrates gegen Ende des Berichtsjahres.

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft befindet sich im Geschäftsjahr 2022 und bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Jahresrechnung im November 2023 weiterhin in einer angespannten Liquiditätssituation. Der Bestand, der beim Betreibungsamt sichergestellten Guthaben per 23.11.2023 beträgt rund CHF 220'000. Die Mieterträge sind weiterhin verpfändet. Es finden laufend Gespräche mit den zuständigen Betreibungsämtern und den Gläubigern statt. Ausserdem liegt ein Zwangsvollstreckungsbegehren mit Frist per 30.11.2023 vor. Um einen vollständigen Zahlungsausfall zu vermeiden wurden Abzahlungsvereinbarungen mit bestehenden Kreditoren abgeschlossen und bis zum 23.11.2023 dringliche Verbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 215'000.- durch die der Gesellschaft nahestehenden Personen und Organe beglichen. Der Verwaltungsrat hat folgende Massnahmen zur Sicherung der Liquidität mit Umsetzung per 30. November 2023 geplant: Es findet eine Umschuldung der bestehenden Hypothek auf der Liegenschaft Balsthal statt, welche netto und nach Begleichung der fälligen Verbindlichkeiten flüssige Mittel in Höhe von CHF 2'081'000 einbringt und die Liquiditätssituation somit kurz- und mittelfristig stabilisiert wird. Ausstehend für den Abschluss der Umschuldung ist die Sicherungsvereinbarung sowie der unterzeichnete Kreditvertrag. Es wird von einem Abschluss per 30. November 2023 ausgegangen. Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt massgeblich vom Geldfluss aus der Umschuldung der Hypothek ab, welcher zum Zeitpunkt, an welchem der Verwaltungsrat diesen Jahresabschluss zur Veröffentlichung freigegeben hat, noch nicht vollzogen wurde. Es besteht somit eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Unternehmensfortführung der Promaxima Immobilien AG. Der aktuelle und zukünftige Verwaltungsrat ist sich des Risikos der erheblichen Zweifel bezüglich Unternehmensfortführung bewusst. Aufgrund der fortgeschrittenen Massnahmen zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft erachtet es der Verwaltungsrat, trotz wesentlicher Unsicherheiten, für angemessen, die vorliegende Jahresrechnung zu Fortführungswerten zu erstellen. Wenn es jedoch nicht gelingt, diese Ziele zu erfüllen, könnte die Fortführung des Unternehmens gefährdet oder gar ernsthaft in Frage gestellt sein. Dann würden zusätzliche Massnahmen vom Verwaltungsrat im Sinne von Art. 725b OR eingeleitet werden.

Eigenkapitalsituation

Zudem besteht per 31. Dezember 2022 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird anlässlich der ordentlichen Generalversammlung wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen.

26 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 1. Januar 2023 wurden aufgrund der aktuellen Liquiditätssituation dringliche Kreditoren über einen Betrag von CHF 215'000 aus privaten Mitteln eines Aktionärs beglichen und einer Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber dem Aktionär belastet. Sollte die Umschuldung resp. die Ablösung der Hypothek nicht bis 30.11.2023 gelingen, droht die Liquidation der Gesellschaft aufgrund der angemeldeten Verwertungsbegehren verschiedener Gläubiger.

Die Promaxima Immobilien AG hatte am 13. Oktober 2023 bei der BX Berne eXchange ein Verschiebungsgesuch zur Publikation des Jahresabschlusses 2022 sowie des Halbjahresabschlusses 2023. Im Sinne einer Ausnahme wurde das Gesuch für eine Verschiebung der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 und des Halbjahresabschlusses 2023 bis spätestens am 30. November 2023 bewilligt. Eine weitere Erstreckung wurde ausgeschlossen und hätte die Dekotierung sämtlicher Beteiligungspapiere der Promaxima Immobilien AG nach sich gezogen.



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss per 31.12.2022

Nach OR mit Bericht der Revisionsstelle



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Promaxima Immobilien AG Luzern

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zur Jahresrechnung 2022





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 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 69 bis 81) 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit

Wir weisen auf Anmerkung «Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit» und «Liquiditätssituation» im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Gesellschaft in dem am 31.12.2022 abgeschlossenen Geschäftsjahr in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Dieser Umstand deutet zusammen mit anderen in Anmerkung «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» dargelegten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Würde die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit verunmöglicht, müsste die Jahresrechnung auf Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Damit entstünde begründete Besorgnis einer Überschuldung im Sinne von Art. 725b OR, und es wären die entsprechenden Vorschriften zu befolgen. Unser Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

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.



Gesamtwesentlichkeit	CHF 171'000
Bezugsgrösse	Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Aktiven, da diese aus unserer Sicht als die relevante Grösse für 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben – mit Ausnahme des Sachverhalts, der im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit“ beschrieben ist – bestimmt, dass es keine weiteren besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 30. September 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, 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 dem 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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung 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).

Sodann weisen wir darauf hin, dass entgegen den Bestimmungen von Art. 958 Abs. 3 OR der Geschäftsbericht nicht innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres erstellt und der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt wurde. Zudem hat die ordentliche Generalversammlung entgegen den Bestimmungen von Art. 699 Abs. 2 OR nicht innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres stattgefunden.

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. November 2023



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Jahresrechnung

der

Promaxima Immobilien AG

für das Geschäftsjahr

2022



B I L A N Z

AKTIVEN			
(in CHF)	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	1	1'142	117'148
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104'384	139'224
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	3'732	1'680
Total Umlaufvermögen		109'258	258'052
Finanzanlagen	4	3	3
Immobilie Sachanlagen	5	17'000'000	17'000'000
Total Anlagevermögen		17'000'003	17'000'003
TOTAL AKTIVEN		17'109'261	17'258'055

PASSIVEN			
(in CHF)	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	333'954	1'709'729
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	1'879'949	328'130
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	11'819'028	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	487'639	169'628
Kurzfristige Rückstellungen	10	157'000	165'956
Total kurzfristiges Fremdkapital		14'677'570	2'373'443
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	0	11'819'000
Total langfristiges Fremdkapital		0	11'819'000
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		-17'115'805	-17'459'771
(-) Jahresverlust / Jahresgewinn		-633'921	343'966
Total Eigenkapital		2'431'692	3'065'612
TOTAL PASSIVEN		17'109'261	17'258'055



ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	Anhang	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Liegenschaftenertrag	A	394'106	606'982
Liegenschaftenaufwand	B	-169'508	-164'161
Total Liegenschaftenerfolg		224'598	442'821
Ergebnis aus Verkauf von Immobilien	C	0	12'464
Total Betriebsertrag		0	12'464
Übriger betrieblicher Aufwand	D	-489'983	-767'805
Total Betriebsaufwand		-489'983	-767'805
Betriebliches Ergebnis		-265'385	-312'520
Finanzaufwand	E	-393'354	-291'322
Finanzertrag	F	166	5
Total Finanzergebnis		-393'189	-291'317
Ordentliches Ergebnis		-658'573	-603'837
Ausserordentlicher Erfolg	G	0	967'535
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		0	967'535
Ergebnis vor Steuern		-658'573	363'698
Steuern	H	24'653	-19'733
(-) Jahresverlust / Jahresgewinn		-633'921	343'966



ANHANG

Allgemeines

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

Angewandte Bewertungsgrundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts 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 Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bilanziert.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzanlagen

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



ANHANG

Immobilie Sachanlagen

Die Immobilien Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und bilanziert. Um die Überschuldung zu beseitigen, hat der Verwaltungsrat entschieden, die Liegenschaft gemäss Art. 725c OR in 2021 aufzuwerten.

Aufwertung	31.12.2021
Liegenschaft Balsthal zu Anschaffungskosten	7'681'702
Aufwertung	9'318'298
Buchwert Balsthal nach Aufwertung	17'000'000

Die Aufwertung in 2021 von CHF 9'318'298 entspricht der Aufwertungsreserve.

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige Rückstellungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Buchhaltung

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.



ANHANG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
1 Flüssige Mittel		
Baloise Bank SoBa	26	109'294
Valiant Bank	895	7'116
WIR Bank	221	739
Total	1'142	117'148
2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	78'799	58'693
Diverse Vorschüsse	2	2
Diverse Forderungen	25'583	80'529
Total	104'384	139'224
3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	0	1'680
Verwaltung und Hauswartung	142	0
Informatikaufwand	3'590	0
Total	3'732	1'680
4 Finanzanlagen		
Gegenüber Dritten*	1	1
Gegenüber Nahestehenden**	2	2
Total	3	3

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



ANHANG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
----------	------------	------------

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

5 Immoblie Sachanlagen

Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl	17'000'000	17'000'000
Total	17'000'000	17'000'000

6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102'177	1'680'374
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	88'709	11'540
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	143'068	3'328
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	14'487
Total	333'954	1'709'729

7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	151'207	78'130
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen	5'385	0
Steuerverbindlichkeiten*	1'473'357	0
Total	1'879'949	328'130

*Die Steuerverbindlichkeiten werden neu separat in dieser Note aufgeführt. Im Vorjahr wurden diese noch in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geführt.



ANHANG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	0
Baloise Bank SoBa	28	0
Total	11'819'028	0
Aufgrund der Verletzungen von Covenants gemäss Hypothekarvertrag im Geschäftsjahr 2021 wird die Hypothek kurzfristig gezeigt. Somit hätte die Hypothek bereits im Vorjahr per 31.12.2021 kurzfristig ausgewiesen werden müssen.		
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Buchhaltung und Beratung	20'000	20'000
Gegenüber Organ: Revision	65'000	50'000
Beratung und Rechtsberatung	7'255	21'540
Betreibungsgebühren und Verzugszinsen	96'925	0
Diverses	0	5'282
Hypothekarzinsen	298'459	72'806
Total	487'639	169'628
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	50'000	50'000
Steuern	7'000	15'956
Konventionalstrafe	100'000	100'000
Total	157'000	165'956
11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothek WIR Bank	0	11'819'000
Total	0	11'819'000



ANHANG

	01.01.2022	01.01.2021
(in CHF)	-31.12.2022	-31.12.2021
A Liegenschaftenertrag		
Ertrag aus Vermietung	938'126	1'001'952
Leerstände	-305'556	-393'491
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	-238'465	-1'480
Total	394'106	606'982
B Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-68'021	-84'436
Versicherungen	-21'832	-15'224
Nebenkosten	-49'644	-6'771
Übrige Liegenschaftskosten	0	-4'122
Verwaltung und Hauswartung	-30'011	-53'607
Total	-169'508	-164'161
C Ergebnis aus Verkauf von Immobilien		
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	0	12'464
Total	0	12'464
D Übriger betrieblicher Aufwand		
Raumaufwand	-8'345	-16'409
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	-220	-720
Büromaterial und Drucksachen	-500	-552
Telefon, Fax, Internet und Porti	-2'246	-3'420
Buchhaltung und Revision	-127'304	-140'947
Beratung und Rechtsberatung	-329'068	-533'082
Verwaltungsrats honorare	0	-46'019
Informatikaufwand	-19'286	-21'074
Werbung und Repräsentation	-1'244	-3'706
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'770	-1'875
Total	-489'983	-767'805



ANHANG

	01.01.2022	01.01.2021
(in CHF)	-31.12.2022	-31.12.2021
E Finanzaufwand		
Zinsen und Spesen	-98'958	-1'139
Zinsen Hypotheken	-294'397	-290'180
Kursdifferenzen	0	-3
Total	-393'354	-291'322
F Finanzertrag		
Zinsen	166	3
Kursdifferenzen	0	2
Total	166	5
G Ausserordentlicher Erfolg		
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	0	-4'425
Einmalige und periodenfremde Erträge	0	31'961
Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellungen	0	1'040'000
Konventionalstrafe	0	-100'000
Total	0	967'535
H Steuern		
Steuern	-7'000	-25'000
Steuern Vorjahre	31'653	5'267
Total	24'653	-19'733



ANHANG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
----------	------------	------------

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	11'819'000	11'819'000
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000

Gesetzliche Kapitalreserven

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

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

31.12.2022*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1'201'513	29.70%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135'317	3.35%
31.12.2021*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1'201'513	29.70%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135'317	3.35%

* Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befanden sich im Rechtsstreit. Beide Parteien haben sich in der Zwischenzeit geeinigt, aber der Vollzug ist noch nicht erfolgt.

** nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. "Dispoaktien"). Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien. Die ROHO Holding AG wurde am 19. Mai 2022 an Hans-Peter Buchschacher verkauft, somit entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG nach wie vor auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde auf Basis von Fortführungswerten erstellt. Der Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG sieht die langfristige Stabilität des Unternehmens derzeit als gefährdet an. Diese Einschätzung ist hauptsächlich auf die zwei kritischen Faktoren Liquiditätssituation und Eigenkapitalsituation zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen. Die Vereinbarungen werden im Jahr 2023 umgesetzt. Ein erster Schritt war die Neubesetzung des Verwaltungsrates gegen Ende des Berichtsjahres.



ANHANG

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft befindet sich im Geschäftsjahr 2022 und bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Jahresrechnung im November 2023 weiterhin in einer angespannten Liquiditätslage. Der Bestand, der beim Betreibungsamt sichergestellten Guthaben per 23.11.2023 beträgt rund CHF 220'000. Die Mieterträge sind weiterhin verpfändet. Es finden laufend Gespräche mit den zuständigen Betreibungsämtern und den Gläubigern statt. Ausserdem liegt ein Zwangsvollstreckungsbegehren mit Frist per 30.11.2023 vor.

Um einen vollständigen Zahlungsausfall zu vermeiden wurden Abzahlungsvereinbarungen mit bestehenden Kreditoren abgeschlossen und bis zum 23.11.2023 dringliche Verbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 215'000.- durch die der Gesellschaft nahestehenden Personen und Organe beglichen. Der Verwaltungsrat hat folgende Massnahmen zur Sicherung der Liquidität mit Umsetzung per 30. November 2023 geplant: Es findet eine Umschuldung der bestehenden Hypothek auf der Liegenschaft Balsthal statt, welche netto und nach Begleichung der fälligen Verbindlichkeiten flüssige Mittel in Höhe von CHF 2'081'000 einbringt und die Liquiditätslage somit kurz- und mittelfristig stabilisiert. Mit der Begleichung der ausstehenden Steuerverbindlichkeiten mit den Mitteln aus der Umschuldung werden zukünftig auch die aktuell verpfändeten Mieterträge wieder direkt der Gesellschaft zufließen und in der Konsequenz absehbar zu einem positiven operativen Geldfluss führen. Zu diesem Zeitpunkt werden die Liegenschaften auch aus der Zwangsverwaltung entlassen. Mit einer neu eingesetzten Liegenschaftsverwaltung wird davon ausgegangen, dass die Leerstände nahezu vollständig zurückgehen und die Liquiditätslage nachhaltig stabilisiert wird. Ausstehend für den Abschluss der Umschuldung ist die Sicherungsvereinbarung sowie der unterzeichnete Kreditvertrag. Es wird von einem Abschluss per 30. November 2023 ausgegangen.

Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt massgeblich vom Geldfluss aus der Umschuldung der Hypothek ab, welcher zum Zeitpunkt, an welchem der Verwaltungsrat diesen Jahresabschluss zur Veröffentlichung freigegeben hat, noch nicht vollzogen wurde. Es besteht somit eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Unternehmensfortführung der Promaxima Immobilien AG.

Der aktuelle und zukünftige Verwaltungsrat ist sich des Risikos der erheblichen Zweifel bezüglich Unternehmensfortführung bewusst. Aufgrund der fortgeschrittenen Massnahmen zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft erachtet es der Verwaltungsrat, trotz wesentlicher Unsicherheiten, für angemessen, die vorliegende Jahresrechnung zu Fortführungswerten zu erstellen. Wenn es jedoch nicht gelingt, diese Ziele zu erfüllen, könnte die Fortführung des Unternehmens gefährdet oder gar ernsthaft in Frage gestellt sein. Dann würden zusätzliche Massnahmen vom Verwaltungsrat im Sinne von Art. 725b OR eingeleitet werden.

Eigenkapitalsituation

Zudem besteht per 31. Dezember 2022 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird anlässlich der ordentlichen Generalversammlung wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 1. Januar 2023 wurden aufgrund der aktuellen Liquiditätslage dringliche Kreditoren über einen Betrag von CHF 215'000 aus privaten Mitteln eines Aktionärs beglichen und einer Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber dem Aktionär belastet. Sollte die Umschuldung resp. die Ablösung der Hypothek nicht bis 30.11.2023 gelingen, droht die Liquidation der Gesellschaft aufgrund der angemeldeten Verwertungsbegehren verschiedener Gläubiger.

Die Promaxima Immobilien AG hatte am 13. Oktober 2023 bei der BX Berne eXchange ein Verschiebungsgesuch zur Publikation des Jahresabschlusses 2022 sowie des Halbjahresabschlusses 2023. Im Sinne einer Ausnahme wurde das Gesuch für eine Verschiebung der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 und des Halbjahresabschlusses 2023 bis spätestens am 30. November 2023 bewilligt. Eine weitere Erstreckung wurde ausgeschlossen und hätte die Dekotierung sämtlicher Beteiligungspapiere der Promaxima Immobilien AG nach sich gezogen.



ANTRAG ÜBER DEN VORTRAG DES BILANZVERLUSTES AUF NEUE RECHNUNG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Zur Verfügung der Generalversammlung:		
(-) Jahresverlust / Jahresgewinn	-633'921	343'966
Vortrag Vorjahr	-17'115'805	-17'459'771
Total	-17'749'726	-17'115'805
Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung:		
Vortrag auf neue Rechnung	-17'749'726	-17'115'805
Total	-17'749'726	-17'115'805