



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Bericht zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

<i>BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2018</i>	<i>3</i>
<hr/>	
<i>HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2018 NACH SWISS GAAP FER</i>	<i>8</i>
<i>Bilanz</i>	<i>10</i>
<i>Erfolgsrechnung</i>	<i>12</i>
<i>Geldflussrechnug</i>	<i>13</i>
<i>Eigenkapitalnachweis</i>	<i>15</i>
<i>Anhang zum Abschluss</i>	<i>16</i>
<hr/>	
<i>HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2018 NACH OBLIGATIONENRECHT</i>	<i>32</i>
<i>Bilanz</i>	<i>34</i>
<i>Erfolgsrechnung</i>	<i>36</i>
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	<i>37</i>

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2018

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren*

Die Promaxima Immobilien AG konnte ihre Entwicklung im 1. Halbjahr 2018 nicht wie geplant fortsetzen. Eine durch die Tyrol Crystal Assets SPF erwirkte Handelsregistersperre macht die geplante Kapitalerhöhung aktuell nicht durchführbar. Somit konnte der geplante weitere Ausbau des Portfolios nicht realisiert werden. Die Eröffnung der Nachlassstundung über den Aktionär «Schweizer Kredit AG» hatte zur Folge, dass die gewährten Sicherheiten fällig gestellt wurden. Geplante Renovationen, welche mit der Kapitalerhöhung hätten finanziert werden sollen, konnten nicht durchgeführt werden. Aufgrund dieser Tatsachen sah sich der Verwaltungsrat veranlasst, verschiedene Immobilien zu verkaufen. Die Liegenschaften in Fribourg wurden per 1. Juli 2018 veräussert. Das Objekt in Zürich wurde Ende August 2018 verkauft.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Das Immobilienportfolio ist zum letzten Abschluss per 31. Dezember 2017 unverändert. Die Verkaufspreise für die Objekte Zürich und Fribourg wurden im Abschluss berücksichtigt. Insbesondere das Objekt Fribourg hatte einen aufgestauten Renovationsbedarf und musste deshalb unter dem Bilanzwert per 31. Dezember 2017 veräussert werden.

Die Mietzinseinnahmen betragen im 1. Halbjahr 2018 CHF 1.573 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.527 Mio.). Die Zunahme der Mieteinnahmen rührt daher, dass einzelne Leerstände besser vermarktet werden konnten. Ein geplanter Liegenschaftsverkauf (Objekt Zurzach) war bereits beurkundet und angezahlt worden. Der Käufer konnte jedoch den Vertrag nicht erfüllen, so dass die Anzahlung verfiel. Dies hatte Mehreinnahmen von CHF 200'000.00 zur Folge.

Im Zuge der anvisierten Wachstumsstrategie wurden per Ende 2017 zwei neue Stellen geschaffen. Beide Stellen mussten im Rahmen der durch die Handelsregistersperre blockierten Strategie jedoch zwischenzeitlich wieder abgebaut werden. Die sonstigen betrieblichen Kosten stiegen um die Miete der Geschäftsräumlichkeiten an der Mühlebachstrasse in Zürich von CHF 117'853.00 (Vorjahresperiode CHF 16'587.00), die höheren Buchführungs- und Revisionsspesen (infolge des Wechsels der Revisionstelle im Jahr 2017) sowie den allgemeinen Verwaltungsaufwand. Die Management-Fee für die SPQR Management GmbH (Vergütung im Rahmen der durch die Generalversammlung bewilligten Entschädigung) betrug CHF 245'556.00 (Vorjahresperiode CHF 240'160.00).

Sämtliche Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Die Liegenschaften Fribourg (kumuliert CHF 3'356'859.00), Zürich (minus CHF 547'472.00) und Zurzach (minus CHF 277'242.00) wurden im Wert korrigiert.

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Nordstrasse 223, Zürich

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich aktuell auf CHF 5'593'000 (Kaufpreis CHF 2'230'000, zuzüglich Baukosten Totalsanierung/Aufstockung über CHF 3'363'000). Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 30.06.2018 CHF 3'962'500. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF

CHF 3'962'500. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 132'431. Die Liegenschaft wurde im August 2018 für CHF 6'800'000.00 verkauft.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000 (entsprechend dem Kaufpreis). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank betrug per 30.06.2018 CHF 1'670'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 56'976. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 2'646'000.

Baslerstrasse 18, Zurzach

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'809'000 (Kaufpreis CHF 1'790'000, zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage im Jahr 2014 und 2015). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 30.06.2018 CHF 4'935'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 134'732. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 7'142'758.

Museumgasse 5, Diessenhofen

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 945'000 (Kaufpreis CHF 800'000 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 145'000). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 30.06.2018 CHF 702'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 23'460. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 1'202'000.

Sagmatt, Balsthal, Solothurn

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2018 CHF 12'434'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 388'574.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 21'809'341.

Rte. de Riedlé, Fribourg

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'109'204. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2018 CHF 13'992'500. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 541'730. Die Liegenschaft wurde zusammen mit der Liegenschaft Impasse de Plötscha per 01.07.2018 für total CHF 25'350'000.00 verkauft.

Bielstrasse 136-138, Grenchen, Solothurn

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'605'716. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG betrug per 30.06.2018 CHF 3'528'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 140'903. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 6'100'000.

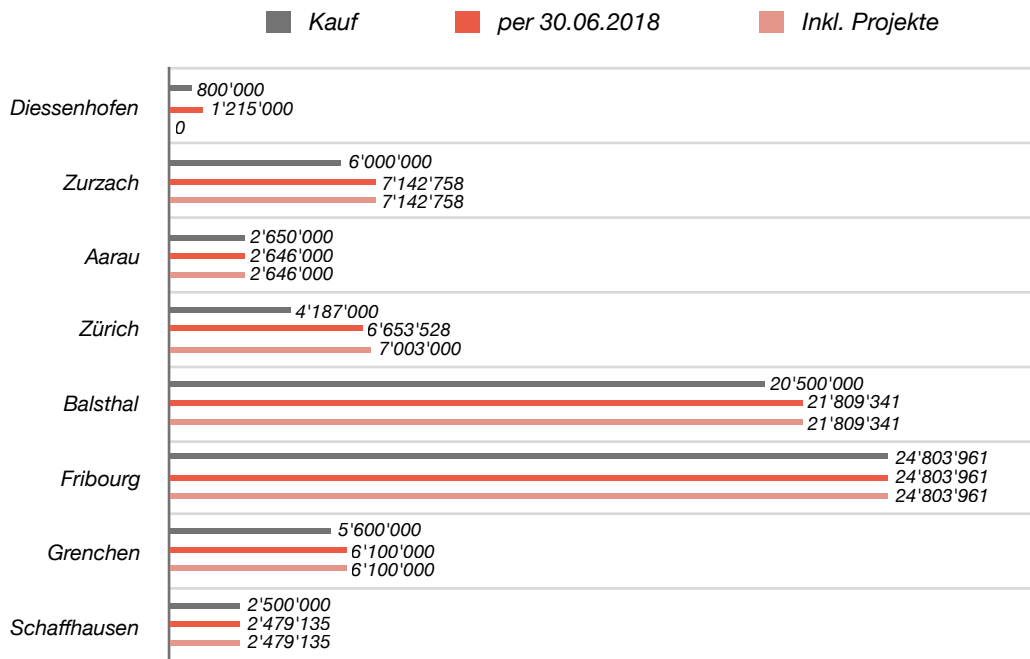
Impasse de Plötscha, Fribourg

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'017'000. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2018 CHF 3'480'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 133'668. Die Liegenschaft wurde zusammen mit der Liegenschaft Impasse de Plötscha per 01.07.2018 für total CHF 25'350'000.00 verkauft.

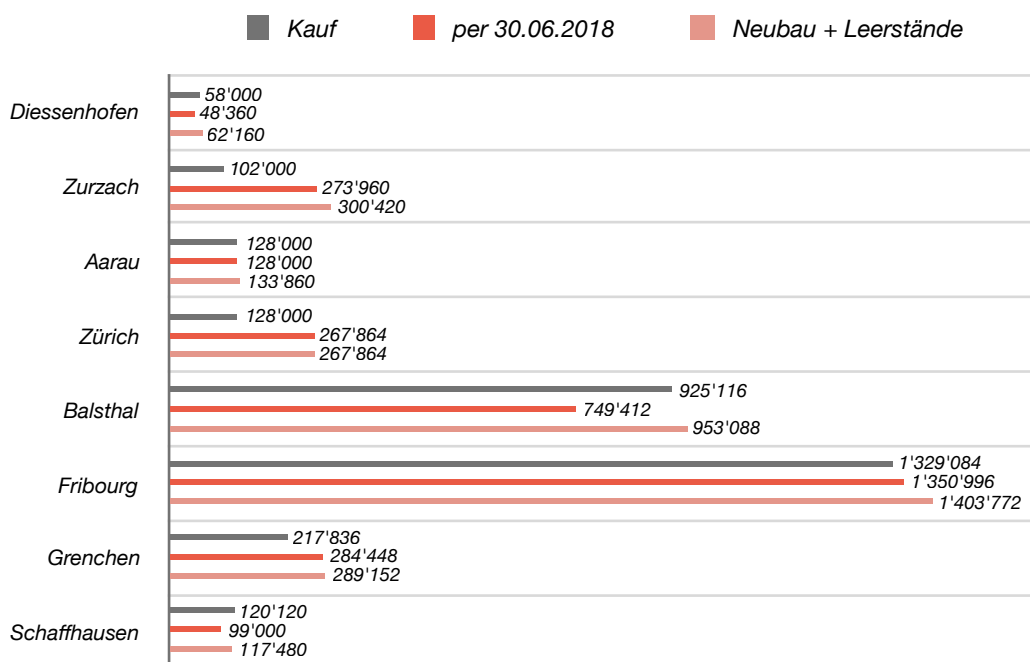
Kreuzgasse 5, Schaffhausen

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 30.06.2018 CHF 1'375'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2018 beliefen sich auf CHF 48'960. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 2'479'135.

Wertentwicklung



Mietzinsentwicklung



Leerstand nach Objekt in CHF



Kommentar zu den Leerständen

Das Objekt Zurzach musste vermietungstechnisch neu vermarktet und die Preise angepasst werden. Bis auf eine Wohnung konnten zwischenzeitlich sämtliche Wohnungen vermietet werden. Das Objekt Balsthal verfügt stichtagsbedingt über einen höheren Leerstand, da eine Gesellschaft, welche vorher für ihre Angestellten Wohnungen gemietet hatte, diese nicht mehr benötigt. Die Wohnungen sind aktuell wieder in der Vermietung. Beim Objekt Schaffhausen sind bis auf eine Wohnung sämtliche Wohnungen vermietet.


AUSBLICK 2. HALBJAHR 2018

Der Verwaltungsrat rechnet derzeit mit einer kurzfristigen Aufhebung der durch die Tyrol Crystal Assets SPF erwirkten Handelsregistersperre, welche es der Gesellschaft dann wieder ermöglichen wird, sich langfristig auf dem Markt zu refinanzieren und neue Objekte im Rahmen der Unternehmensstrategie zu erwerben. Solange die Handelsregistersperre für die Kapitalerhöhung besteht, sind dem Verwaltungsrat bei der strategischen Weiterentwicklung indessen die Hände weiterhin gebunden.

Mit freundliche Grüßen
PROMAXIMA IMMOBILIEN AG



Oliver Vogel
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates



Marie-Therese Röthlisberger
Delegierte des Verwaltungsrates



HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2018
nach Swiss GAAP FER





Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	306'961.00	884'360.00
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2	99'148.00	80'934.00
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	781'518.00	400'513.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	579'035.00	395'058.00
Total Umlaufvermögen		1'766'662.00	1'760'865.00
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	5'563'918.00	2'654'012.00
Mobile Sachanlagen	6	0.00	110'835.00
Renditeliegenschaften	7	72'836'724.00	77'033'297.00
Total Anlagevermögen		78'400'641.00	79'798'143.00
TOTAL AKTIVEN		80'167'303.00	81'559'008.00

PASSIVEN

	Erläuterung	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	519'923.00	345'007.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	923'606.00	478'339.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	262'428.00	354'809.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	26'138'906.00	1'642'178.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		27'844'863.00	2'820'332.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	23'645'736.00	45'765'750.00
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	5'971'736.00	6'550'407.00
Total langfristige Verbindlichkeiten		29'617'472.00	52'316'157.00
Total Fremdkapital		57'462'337.00	55'136'489.00
Aktienkapital	14	4'045'035.00	4'045'035.00
Kapitalreserven	EKP	19'112'535.00	19'112'535.00
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420.00	3'420.00
Gewinnreserven	EKP	-456'023.00	3'261'529.00
Total Eigenkapital		22'704'967.00	26'422'519.00
TOTAL PASSIVEN		80'167'304.00	81'559'008.00

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

		01.01.18	01.01.17
		30.06.18	30.06.17
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Liegenschaftenertrag	16	1'573'915.00	1'527'202.00
Sonstige betriebliche Erträge	17	237'622.00	385'755.00
Total Betriebsertrag		1'811'537.00	1'912'957.00
Liegenschaftenaufwand	18	570'631.00	342'307.00
Personalaufwand	19	94'866.00	0.00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	830'719.00	511'873.00
Total Betriebsaufwand		1'496'216.00	854'180.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		315'321.00	1'058'777.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	-4'196'573.00	155'813.00
Abschreibungen	21	3'650.00	0.00
Betriebliches Ergebnis		-3'884'901.00	1'214'589.00
Finanzergebnis	22	-319'700.00	-400'121.00
Ordentliches Ergebnis		-4'204'601.00	814'468.00
Ausserordentlicher Erfolg	23	-15'731.00	-781'810.00
Ergebnis vor Steuern		-4'220'332.00	32'659.00
Steuern	24	-502'781.00	7'281.00
Halbjahresergebnis		-3'717'551.00	25'378.00

GEWINN PRO AKTIE

		01.01.18	01.01.17
		30.06.18	30.06.17
		[in CHF]	[in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	14	-0.97	0.14

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

Geldflussrechnung

	Erläuterung	01.01.18 30.06.18 [in CHF]	01.01.17 30.06.17 [in CHF]
Halbjahresergebnis	ER	-3'717'551.00	25'378.00
Abschreibungen	21	3'650.00	0.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	4'196'573.00	-155'813.00
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge	23	14'508.00	0.00
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13	-578'671.00	63'086.00
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-81'492.00	-67'349.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-18'214.00	-44'821.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	-381'005.00	-351'536.00
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-183'977.00	-325'121.00
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	174'916.00	-442'831.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	445'267.00	312'646.00
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	10	-92'381.00	-53'584.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-136'886	-972'595
Auszahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	-3'150'000.00	0.00
Einzahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	0.00	1'966'120.00
Investitionen in Renditeliegenschaften	7	0.00	-440'437.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-3'150'000.00	1'525'683.00
Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-114'000.00	43'288.00
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	3'000'000.00	-331'071.00
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	-176'513.00	0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		2'709'487.00	-287'784.00

Veränderung Flüssige Mittel		-577'399.00	265'304.00
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	884'360.00	342'539.00
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	306'961.00	607'842.00
Veränderung Flüssige Mittel		-577'399.00	265'304.00

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2017	3'560'705.00	16'206'555.00	-3'000.00	3'420.00	2'692'033.00	22'459'713.00
Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017	484'330.00	2'905'980.00	0.00	0.00	0.00	3'390'310.00
Korrektur Erwerb eigener Aktien	0.00	0.00	3'000.00	0.00	0.00	3'000.00
Jahresergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	569'495.00	569'495.00
31.12.17	4'045'035.00	19'112'535.00	0.00	3'420.00	3'261'529.00	26'422'519.00
Bestand 01.01.2018	4'045'035.00	19'112'535.00	0.00	3'420.00	3'261'529.00	26'422'519.00
Halbjahresergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	-3'717'551.00	-3'717'551.00
Bestand 30.06.2018	4'045'035.00	19'112'535.00	0.00	3'420.00	-456'023.00	22'704'967.00

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

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

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet.

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

<i>Halbjahresergebnis 2017 gemäss Obligationenrecht</i>	-338'270.00
<i>Aufwertung auf den Liegenschaften</i>	155'813.00
<i>Bildung latenter Steuern</i>	-63'086.00
<i>Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen</i>	270'920.00
Halbjahresergebnis 2017 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	25'378.00
<i>Halbjahresergebnis 2018 gemäss Obligationenrecht</i>	-712'755.00
<i>Abwertung auf den Liegenschaften</i>	4'196'573.00
<i>Auflösung latenter Steuern</i>	578'671.00
<i>Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen</i>	613'105.00
Halbjahresergebnis 2018 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	3'717'551.00

Anhang zum Abschluss

1. GRUNDLAGEN

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2018 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Umstellung der Darstellung und Vorjahresvergleich

Aufgrund diverser Umstellungen in der Jahresrechnung nach Obligationenrecht, wurden auch diverse Umstellungen in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER vorgenommen.

Die Vorjahresangaben wurden vollumfänglich in das neue Layout eingegliedert. Die grösste Umstellung betrifft die Erfolgsrechnung. In der Erfolgsrechnung wurde eine neue Gliederung des Zinsergebnisses und der ausserordentlichen Positionen eingeführt, damit ein stimmiges Bild in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER hergeleitet werden konnte. Dadurch ist die Vergleichbarkeit mit dem Halbjahresabschluss nur beschränkt gegeben.

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresabschluss am 12. Oktober 2018 genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um noch nicht erhaltene Erträge.

Langfristige Finanzanlagen

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

Mobile Sachanlagen

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftenschätzer halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Die übernommene Liegenschaften werden halbjährlich geschätzt unter Verwendung der Ertrag- und Realwertmethode. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP

FER werden Aufwertungen und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Die Renditeliegenschaften im Bau werden umklassifiziert, wenn der hauptsächliche Teil der geplanten Bauarbeiten abgeschlossen ist. Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

Die grundsätzlich langfristig abgeschlossenen Hypotheken werden als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Jahresrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

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

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

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

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

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

Vorsorgeeinrichtung

Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar.

Fondsunwirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Der Verkauf der mobilen Sachanlagen erfolgte durch Gewährung eines Darlehens an einen Nahestehenden.

1 FLÜSSIGE MITTEL	30.06.18	31.12.17
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>	[in CHF]	[in CHF]
<i>Baloise Bank SoBA</i>	5'350.00	653'942.00
<i>Luzerner Kantonalbank</i>	39'523.00	46'938.00
<i>Schaffhauser Kantonalbank</i>	242'247.00	92'987.00
<i>Valiant Bank</i>	6'064.00	5'834.00
<i>WIR Bank</i>	13'776.00	84'659.00
Total Flüssige Mittel	306'961.00	884'360.00
2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Mietforderungen</i>	118'718.00	98'480.00
<i>Wertberichtigung auf Mietforderungen</i>	-19'570.00	-17'546.00
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99'148.00	80'934.00
3 SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten</i>	618'703.00	290'910.00
<i>Sonstige Forderungen</i>	72'421.00	49'850.00
<i>Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic</i>	52'856.00	50'714.00
<i>Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden</i>	37'538.00	9'038.00
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	781'518.00	400'513.00
4 AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge (Vergleiche Erläuterung 17)</i>	452'000.00	314'000.00
<i>Mieten, Leasing</i>	121'783.00	56'227.00
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	5'252.00	2'573.00
<i>Verwaltung und Hauswartung</i>	0.00	22'258.00
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	579'035.00	395'058.00
5 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Darlehen an Aktionäre (Vergleiche Erläuterung 27)</i>	4'516'416.00	1'606'511.00
<i>Darlehen an Nahestehende</i>	950'000.00	950'000.00
<i>Mietzinskaution</i>	97'502.00	97'502.00
Total Langfristige Finanzanlagen	5'563'918.00	2'654'012.00

6 | MOBILE SACHANLAGEN

	Mobiliar und Einrichtungen	Total
<i>Anschaffungswerte am 01.01.2017</i>	0.00	0.00
<i>Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen</i>	116'925.00	116'925.00
<i>Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2017</i>	116'925.00	116'925.00
<i>Wertberichtigungen am 01.01.2017</i>	0.00	0.00
<i>Planmässige Abschreibungen</i>	6'090.00	6'090.00
<i>Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2016</i>	6'090.00	6'090.00
<i>Total Mobile Sachanlagen</i>	110'835.00	110'835.00
<i>Anschaffungswerte am 01.01.2018</i>	110'835.00	110'835.00
<i>Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen</i>	-110'835.00	-110'835.00
<i>Kummulierte Anschaffungswerte am 30.06.2018</i>	0.00	0.00
<i>Wertberichtigungen am 01.01.2018</i>	6'090.00	6'090.00
<i>Planmässige Abschreibungen</i>	3'650.00	3'650.00
<i>Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen</i>	-9'740.00	-9'740.00
<i>Kummulierte Wertberichtigungen am 30.06.2018</i>	0.00	0.00
<i>Total Mobile Sachanlagen</i>	0.00	0.00

7 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]

Bei den Liegenschaften Balsthal, Fribourg, Fribourg, Grenchen und Schaffhausen handelt es sich um die durch Fusion übernommenen Liegenschaften. Hingegen sind die Liegenschaften Zürich, Zurzach, Diessenhofen, Aarau und Luzern die bestehende Liegenschaften.

	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg*	Route de Riedlé, Fribourg*	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuzgasse 6, Schaffhausen	Nordstrasse 223, Zürich*
Marktwerte 01.01.2017	22'500'000.00	5'800'000.00	22'700'000.00	5'600'000.00	2'500'000.00	6'987'000.00
Investitionen	0.00	0.00	0.00	426'333.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-690'659.00	-109'480.00	-229'700.00	73'668.00	-20'865.00	214'000.00

	<i>Überbauung Im Winkel, Balsthal</i>	<i>Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg*</i>	<i>Route de Riedlé, Fribourg*</i>	<i>Bielstrasse 136-138, Grenchen</i>	<i>Kreuzgasse 6, Schaffhausen</i>	<i>Nordstrasse 223, Zürich*</i>
Marktwerte 31.12.2017	21'809'341.00	5'690'520.00	22'470'300.00	6'100'000.00	2'479'135.00	7'201'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	20'515'223.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'311'838.00	2'533'743.00	6'161'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	20'515'223.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'738'171.00	2'533'743.00	6'161'000.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	1'984'767.00	1'221.00	-8'831.00	-711'838.00	-33'743.00	826'000.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2017	1'294'108.00	-108'259.00	-238'531.00	-638'170.00	-54'608.00	1'040'000.00
Marktwerte 01.01.2018	21'809'341.00	5'690'520.00	22'470'300.00	6'100'000.00	2'479'135.00	7'201'000.00
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	0.00	-678'328.00	-2'678'531.00	0.00	0.00	-547'472.00
Marktwerte 30.06.2018	21'809'341.00	5'012'192.00	19'791'769.00	6'100'000.00	2'479'135.00	6'653'528.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	20'515'223.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'738'171.00	2'533'743.00	6'161'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018	20'515'223.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'738'171.00	2'533'743.00	6'161'000.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	1'294'108.00	-108'259.00	-238'531.00	-638'170.00	-54'608.00	1'040'000.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2018	1'294'108.00	-786'587.00	-2'917'062.00	-638'170.00	-54'608.00	492'528.00
		<i>Baslerstrasse 18, Zurzach*</i>	<i>Museumsg. 5, Diessenhofen</i>	<i>Weihermattstr. 96a, Aarau</i>	<i>Hauptstrasse 37b, Luzern</i>	<i>Total</i>
Marktwerte 01.01.2017		7'845'000.00	1'223'000.00	2'710'000.00	4'047'000.00	81'912'000.00
Investitionen		0.00	0.00	0.00	359'781.00	786'114.00
Akquisitionen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen		0.00	0.00	0.00	-4'346'121.00	-4'346'121.00
Wertberichtigungen		0.00	0.00	0.00	-60'660.00	-60'660.00
Neubewertungen (netto)		-425'000.00	-6'000.00	-64'000.00	0.00	-1'258'036.00
Marktwerte 31.12.2017		7'420'000.00	1'217'000.00	2'646'000.00	0.00	77'033'297.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017		7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	3'993'477.00	79'603'254.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017		7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	0.00	76'036'110.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017		35'637.00	157'000.00	5'000.00	53'523.00	2'308'736.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2017		-389'363.00	151'000.00	-59'000.00	0.00	997'177.00

	Baslerstrasse 18, Zurzach*	Museumsg. 5, Diessenhofen	Weiherrmattstr. 96a, Aarau	Hauptstrasse 37b, Luzern	Total
Marktwerte 01.01.2018	7'420'000.00	1'217'000.00	2'646'000.00	0.00	77'033'297.00
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-277'242.00	-15'000.00	0.00	0.00	-4'196'573.00
Marktwerte 30.06.2018	7'142'758.00	1'202'000.00	2'646'000.00	0.00	72'836'724.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	0.00	76'036'110.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018	7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	0.00	76'036'110.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2018	-389'363.00	151'000.00	-59'000.00	0.00	997'177.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2018	-666'605.00	136'000.00	-59'000.00	0.00	-3'199'396.00

*Beide Liegenschaften in Fribourg sowie die Liegenschaft in Zürich werden in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 verkauft. Die Marktwerte stimmen Verkaufspreise abzüglich der jeweiligen Transaktionskosten berücksichtigt. Für die Liegenschaft in Zurzach liegt ebenfalls ein Verkaufsvertrag vor, nach dem die Bewertung erfolgte. Der Käufer tritt vom Kaufvertrag zurück. Die Promaxima Immobilien AG wird eine Entschädigung in Höhe der Vorauszahlung des Käufers erhalten. Dies wird allerdings erst in der nächsten Reportingperiode erfolgen.

8 | VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten</i>	308'860.00	176'970.00
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden</i>	57'346.00	1'800.00
<i>Vorauszahlungen von Mietern</i>	153'717.00	166'237.00
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	519'923.00	345'007.00

9 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
<i>Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten</i>	640'611.00	438'041.00
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	36'668.00	40'298.00
<i>Vorauszahlungen für Liegenschaftenverkauf</i>	246'327.00	0.00
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	923'606.00	478'339.00

10 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
<i>Unterhalt für Renditeliegenschaften</i>	19'456.00	11'211.00
<i>Stellung von Kreditsicherheiten</i>	0.00	19'167.00
<i>Handänderungssteuer</i>	33'375.00	33'375.00
<i>Buchhaltung und Revision</i>	30'000.00	53'800.00
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	7'740.00	43'217.00
<i>Verwaltungsratshonorar</i>	32'481.00	0.00
<i>Steuern</i>	137'112.00	191'199.00
<i>Sonstiges</i>	2'264.00	2'841.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	262'428.00	354'809.00

11 KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Hypotheken zur Ablösung gem. Verkaufsverträge</i>	25'227'500.00	0.00
<i>Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken</i>	424'000.00	830'000.00
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden</i>	487'406.00	812'178.00
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26'138'906.00	1'642'178.00

12 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Hypothek Schaffhauser Kantonalbank</i>	1'375'000.00	5'300'000.00
<i>Hypothek Baloise Bank SoBa</i>	4'716'736.00	5'476'000.00
<i>Hypothek Luzerner Kantonalbank</i>	1'670'000.00	1'670'000.00
<i>Hypothek Valiant Bank</i>	3'528'000.00	3'528'000.00
<i>Hypothek WIR Bank</i>	12'356'000.00	29'791'750.00
Total Hypotheken	23'645'736.00	45'765'750.00

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 3.1 Jahre (Vorjahr: 4.3 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.28% (Vorjahr: 1.44%). Die kurzfristigen Kredite wurden zum Teil auf einer flexiblen Basis, die langfristigen hingegen eher zu fixen Zinssätzen aufgenommen. Die Berechnungen für die durchschnittliche Restlaufzeit und den durchschnittlichen Zinssatz erfolgten nur auf dem Anteil der Hypotheken, die in Bezug zu den nicht verkauften Liegenschaften stehen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 72'836'724 (Wert 31.12.17: CHF 77'033'297) belastet.

13 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN	30.06.18	31.12.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	6'550'407.00	6'654'362.00
<i>Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode</i>	-578'671.00	-103'955.00
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	5'971'736.00	6'550'407.00

12 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	4'045'035.00	4'045'035.00	4'045'035.00
Total			4'045'035.00	4'045'035.00

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2018 CHF 19'112'535 (Wert unverändert zum 31.12.17).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern	7.46	8.15
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	5.91	6.53

EREIGNIS PRO AKTIE	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Angaben Namensaktien		
Ausgegebene Namensaktien	Anzahl 4'045'035.00	4'045'035.00
Durchschnittlich ausstehende Namensaktien		
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF -3'717'551.00	569'495.00
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl 3'843'231.00	4'045'035.00
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF -0.97	0.14

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

14 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. Juni 2018 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

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

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, waren in der Vorperiode nicht im Aktienregister eingetragen. Im ersten Halbjahr wurden die Aktien ohne Stimmrechte im Aktienregister erfasst. Die Proxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPF befinden sich momentan noch im Rechtsstreit.

16 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 1'573'915 (Vorjahr: CHF 1'527'202) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Ist-Mieterträge</i>	1'764'655.00	1'781'966.00
<i>Ertragsminderungen / Leerstände</i>	-190'740.00	-254'764.00
Total Liegenschaftenertrag	1'573'915.00	1'527'202.00

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

	30.06.18	30.06.17
	Fälligkeit, Anteil in %	Fälligkeit, Anteil in %
<i>Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse</i>	100.00	100.00
<i>Über 1 Jahr</i>	0.00	0.00
<i>Über 2 - 5 Jahre</i>	0.00	0.00
<i>Über 6 - 10 Jahre</i>	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 15.67% per 30. Juni 2018 (31.12.17: 14.21%).

17 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	237'622.00	385'755.00
Total Sonstige betriebliche Erträge	237'622.00	385'755.00

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen einen Ertrag aus Nichterfüllung des Generalunternehmers bezüglich dem eingegangenen Generalunternehmervertrag.

18 LIEGENSCHAFTENAUFWAND	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]

<i>Liegenschaftsunterhalt</i>	354'766.00	159'675.00
<i>Versicherungsprämien</i>	24'909.00	46'573.00
<i>Nebenkosten</i>	57'905.00	0.00
<i>Verwaltungsaufwand</i>	120'630.00	74'304.00
<i>Liegenschaftssteuern</i>	320.00	33'705.00
<i>Diverser Liegenschaftsaufwand</i>	12'101.00	28'050.00
Total Liegenschaftenaufwand	570'631.00	342'307.00

19 PERSONALAUFWAND	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]

<i>Löhne und Gehälter</i>	82'155.00	0.00
<i>Sozialversicherungen</i>	9'813.00	0.00
<i>Sonstiger Personalaufwand</i>	2'898.00	0.00
Total Personalaufwand	94'866.00	0.00

20 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]

<i>Raumaufwand</i>	117'853.00	16'587.00
<i>Fahrzeugaufwand</i>	8'932.00	277.00
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	9'270.00	6'527.00
<i>Büromaterial und Drucksachen</i>	457.00	0.00
<i>Telefon, Fax, Internet und Porti</i>	3'324.00	855.00
<i>Buchführung und Revision</i>	73'803.00	27'330.00
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	295'494.00	324'388.00
<i>Verwaltungsrathonorar</i>	31'520.00	12'480.00
<i>Informatikaufwand</i>	5'017.00	4'418.00
<i>Verwaltungsaufwand</i>	257'686.00	119'011.00
<i>Werbeaufwand</i>	27'363.00	0.00
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	830'719.00	511'873.00

21 ABSCHREIBUNGEN	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Abschreibung Mobile Sachanlagen</i>	3'650.00	0.00
Total Abschreibungen	3'650.00	0.00
<hr/>		
22 FINANZERGEBNIS	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Zinsen</i>	1'161.00	1'876.00
<i>Zinsen Darlehen</i>	40'547.00	15'477.00
<i>Kursdifferenzen</i>	0.00	77.00
Total Finanzertrag	41'708.00	17'430.00
<hr/>		
<i>Zinsen und Spesen</i>	1'375.00	3'381.00
<i>Zinsen Darlehen</i>	15'228.00	86'699.00
<i>Zinsen Hypotheken</i>	344'781.00	327'471.00
<i>Kursdifferenzen</i>	24.00	0.00
Total Finanzaufwand	361'408.00	417'551.00
<hr/>		
Finanzergebnis	-319'700.00	-400'121.00
<hr/>		
23 AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	01.01.18	01.01.17
	30.06.18	30.06.17
	[in CHF]	[in CHF]
<i>Abschreibung Darlehen*</i>	0.00	-800'011.00
<i>Periodenfremde Erträge</i>	1'454.00	0.00
<i>Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen</i>	-17'185.00	0.00
<i>Schuldausbuchung</i>	0.00	28'917.00
<i>Sozialversicherungen</i>	0.00	-11'205.00
<i>Diverses</i>	0.00	489.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	-15'731.00	-781'810.00

*Die Abschreibung des Darlehens wurde per 7. August 2017 wieder aufgelöst, da die Forderung zum ursprünglichen Preis zurückgekauft wurde. Dadurch wurde die gesamte Forderung wieder bilanziert. (Vergleiche dazu: Transaktionen mit Nahestehenden)

24 STEUERN	01.01.18 30.06.18 [in CHF]	01.01.17 30.06.17 [in CHF]
<i>Steueraufwand</i>	75'890.00	-55'805.00
<i>Veränderung der latenten Steuern</i>	-578'671.00	63'086.00
Total Steuern	-502'781.00	7'281.00
IN DER ERFOLGSRECHNUNG ERFASSTE STEUERN	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
<i>Steuern laufendes Jahr</i>	15'000.00	0.00
<i>Steuern Vorjahre</i>	60'890.00	-55'805.00
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	75'890.00	-55'805.00
LATENTER STEUERAUFWAND	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	5'550'407.00	6'654'362.00
<i>Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung</i>	-578'671.00	63'086.00
<i>Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft</i>	0.00	0.00
<i>Zugang / (-) Abgang durch Fusion</i>	0.00	0.00
Total passive latente Steuern	5'971'736.00	6'717'448.00
STEUERÜBERLEITUNG	2018 [in CHF]	2017 [in CHF]
Ergebnis vor Steuern	4'220'332.00	32'659.00
<i>Anwendbarer Ertragssteuersatz</i>	0.00%	0.00%
<i>Erwarteter Steueraufwand (Kapitalsteuern in 2018)</i>	15'000.00	0.00
<i>Steuern Vorjahre</i>	60'890.00	-55'805.00
<i>Latente Steuern</i>	-578'671.00	63'086.00
<i>Effektiver Steueraufwand</i>	-502'781.00	7'281.00
<i>Effektiver Steuersatz</i>	11.91%	22.29%

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

Aufgrund des Verlustes im ersten Halbjahr 2018 können zu diesem Zeitpunkt keine Erläuterungen über den Ertragssteuersatz erfolgen.

25 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN	30.06.18 [in CHF]	31.12.17 [in CHF]
---	-----------------------------	-----------------------------

<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'900'000.00	1'900'000.00
<i>Hypothek</i>	1'670'000.00	1'700'000.00
<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	13'000'000.00	13'000'000.00
<i>Hypothek</i>	12'434'000.00	12'512'000.00
<i>Objekt: Musuemsgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000.00	825'000.00
<i>Hypothek</i>	702'000.00	706'000.00
<i>Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'700'000.00	3'700'000.00
<i>Hypothek</i>	3'570'500.00	3'589'000.00
<i>Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	14'500'000.00	14'500'000.00
<i>Hypothek</i>	15'492'500.00	14'028'750.00
<i>Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'650'000.00	3'650'000.00
<i>Hypothek</i>	3'544'000.00	3'560'000.00
<i>Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'500'000.00	1'500'000.00
<i>Hypothek</i>	1'375'000.00	1'400'000.00
<i>Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	4'300'000.00	4'300'000.00
<i>Hypothek</i>	5'462'500.00	4'000'000.00
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Bad Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	5'300'000.00	5'300'000.00
<i>Hypothek</i>	5'046'736.00	5'100'000.00

Zur weiteren freien Verpfändung wurden Sicherheiten im Rahmen von CHF 9'800'000.00 an die Culfaro International Corp. in Panama gestellt. Gemäss Vertrag zur Stellung dieser Sicherheiten vom 25. Januar 2017 wird ein angemessenes Honorar dafür entrichtet.

26 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2017 - 30.06.2017	<i>Immobilien</i> [in CHF]	<i>Total</i> [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	1'912'957.00	1'912'957.00
<i>Betriebsaufwand</i>	854'180.00	854'180.00
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	155'813.00	155'813.00
Betriebliches Ergebnis	1'214'589.00	1'214'589.00
Ordentliches Ergebnis	814'468.00	814'468.00

Aufgrund der Umstellung in der Darstellung hat sich der Vorjahreswert des betrieblichen Ergebnisses verändert.

01.01.2018 - 30.06.2018	<i>Immobilien</i> [in CHF]	<i>Total</i> [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	1'811'537.00	1'811'537.00
<i>Betriebsaufwand</i>	-1'496'216.00	-1'496'216.00
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	-4'196'573.00	-4'196'573.00
<i>Abschreibungen</i>	-3'650.00	-3'650.00
Betriebliches Ergebnis	-3'884'901.00	-3'884'901.00
Ordentliches Ergebnis	-4'204'601.00	-4'204'601.00

27 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 5'503'954 (31.12.17: CHF 2'565'549) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 544'752 (31.12.17: CHF 813'978), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

An Nahestehende, Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates wurden für die folgenden Tätigkeiten Vergütungen geleistet: (Die ordentlichen VR-Honorare sind in der Tabelle nicht aufgeführt).

	<i>2018</i> [in CHF]	<i>2017</i> [in CHF]
<i>Management Fee</i>	245'556.00	240'160.00
<i>Spesen und Auslagen</i>	11'408.00	0.00
<i>Beratung</i>	6'300.00	0.00

Im Geschäftsjahr 2017 fanden die folgenden Transaktionen mit Nahestehenden statt: Einerseits wurde eine Forderung im Rahmen von CHF 1'606'511 an einen weiteren Nahestehenden zur Hälfte des Buchwertes abgetreten. Aus diesem Grund wurde im Halbjahresbericht eine ausserordentliche Abschreibung von Darlehen über CHF 800'011 ausgewiesen. Andererseits wurde die Forderung per 7. August 2017 zum ursprünglichen Preis von CHF 800'011 zurück gekauft, deshalb ist die Abschreibung über CHF 800'011 in der Jahresrechnung 2017 aufgelöst und die Forderung im Gesamtbetrag von CHF 1'606'511 wieder bilanziert.

Die gemieteten Büroräumlichkeiten wurden an einen Nahestehenden zu marktüblichen Konditionen untervermietet. Ferner wurden die mobilen Sachanlagen zu marktüblichen Konditionen an einen Nahestehenden durch Verrechnung von Darlehen verkauft.

28 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von Nachgangsschuldbriefen. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligkeit von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befindet sich aktuell in der provisorischen Nachlassstundung. Die Promaxima Immobilien AG musste dadurch einen Nachgangsschuldbrief über CHF 2.9 Mio. zurückkaufen. Aktuell gewährt die Promaxima Immobilien AG noch Sicherheiten über total CHF 9.8 Mio. zugunsten der Schweizer Kredit AG. Diese Sicherheit wird in den folgenden Monaten ebenfalls zurückgekauft.

Um die Finanzierung dieser Transaktion zu gewährleisten, hat die Gesellschaft drei Liegenschaften verkauft. Die Verträge dazu sind rechtsgültig unterzeichnet und die Übertragung der Liegenschaften erfolgt im folgenden Quartal.



HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2018
nach OR Obligationenrecht



Bilanz

AKTIVEN

	Anhang	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	306'961.00	884'360.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	99'148.00	80'934.00
Übrige kurzfristige Forderungen	3	781'518.00	400'513.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	579'035.00	395'058.00
Total Umlaufvermögen		1'766'662.00	1'760'865.00
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	5	5'563'918.00	2'654'012.00
Mobile Sachanlagen	6	0.00	110'835.00
Immobilien Sachanlagen	7	40'831'031.00	41'173'216.00
Immaterielle Werte	8	9'482'240.00	9'753'160.00
Total Anlagevermögen		55'877'189.00	53'691'223.00
TOTAL AKTIVEN		57'643'850	55'452'088

PASSIVEN

	Anhang	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	519'923.00	345'007.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	923'606.00	478'339.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	26'138'906.00	1'642'178.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	12	262'428.00	354'809.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		27'844'864.00	2'820'334.00
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13	23'645'736.00	45'765'750.00
Total langfristiges Fremdkapital		23'645'736.00	45'765'750.00
Eigenkapital			
Aktienkapital		4'045'035.00	4'045'035.00
Agioreserven		132'300.00	132'300.00
Gesetzliche Kapitalreserven		2'905'980.00	2'905'980.00
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420.00	3'420.00
Verlustvortrag		-220'731.00	-476'802.00
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-712'755.00	256'071.00
Total Eigenkapital		6'153'249.00	6'866'004.00
TOTAL PASSIVEN		57'643'850	55'452'088

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	1'573'916	1'532'079
Liegenschaftenaufwand	B	-570'631	-342'307
Total Liegenschaftenertrag		1'003'285	1'189'772
Übrige betriebliche Erträge	C	237'622	380'877
Total Betriebsertrag		237'622	380'877
Personalaufwand	D	94'867	0
Übriger betrieblicher Aufwand	E	830'719	511'873
Abschreibungen	F	616'755	1'070'931
Total Betriebsaufwand		1'542'340	1'582'804
Betriebliches Ergebnis		-301'433	-12'154
Finanzaufwand	G	361'408	417'551
Finanzertrag	H	41'708	17'430
Total Finanzergebnis		-319'700	-400'121
Ordentliches Ergebnis		-621'133	-412'275
Ausserordentlicher Erfolg	I	-15'731	18'200
Total Betriebsfremdes Ergebnis		-15'731	18'200
Ergebnis vor Steuern		-636'864	-394'075
Steuern	J	75'890	-55'805
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-712'755	-338'270

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. ALLGEMEINES

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

2. UMSTELLUNGEN IN DER BUCHHALTUNG UND DARSTELLUNG

Die Jahresrechnung 2017 wurde in einem neuen Format dargestellt. Die Vorjahressangaben sind nur beschränkt vergleichbar und wurden in das neue Format eingegliedert. Im Rahmen der Umstellung wurden ebenfalls die Abschreibungsmethoden neu definiert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Abschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2017 werden ordentliche Abschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Abschreibungen nicht unterjährig berechnet. Die Vergleichbarkeit ist somit in Bezug auf die Abschreibungen für den vorliegenden Abschluss nicht gegeben.

3. ANGEWANDTE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE SOWEIT NICHT VOM GESETZ VORGESCHRIEBEN

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

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

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

4. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigungen

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

Mobile Sachanlagen

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

Mobiliar und Einrichtungen *Abschreibung: 12.50%* *Nutzungsdauer: 8 Jahre*

Immobilie Sachanlagen

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

Immaterielle Werte

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

Der Goodwill aus der Absorptionsfusion der S.I. Belcoudre B AG wurde durch die Fusion der ARCO TERRA AG durch die Promaxima Immobilien AG übernommen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert eingesetzt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Steuern

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

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen wurden im Geschäftsjahr 2017 vollumfänglich aufgelöst.

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.

Eigene Aktien

Beim Erwerb der eigenen Aktien handelt es sich um eine Fehlbuchung aus dem Vorjahr. Diese Buchung wurde im aktuellen Geschäftsjahr ausserordentlich über die Erfolgsrechnung korrigiert.

Buchhaltung

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

1 Flüssige Mittel	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Baloise Bank SoBa	5'350	653'942
Schaffhauser Kantonalbank	242'247	92'987
Luzerner Kantonalbank	39'523	46'938
Valiant Bank	6'064	5'834
WIR Bank	13'776	84'659
Total	306'961	884'360
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118'718	98'480
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-19'570	-17'546
Total	99'148	80'934
3 Übrige kurzfristige Forderungen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene Nebenkosten	618'703	290'910
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	52'856	50'714
Diverse Forderungen	72'421	49'850
Gegenüber Nahestehende: Arco Immo AG	37'538	9'038
Total	781'518	400'513

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mieten, Leasing	121'783	56'227
Übrige betriebliche Erträge	452'000	314'000
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	5'252	2'573
Verwaltung und Hauswartung	0	22'258
Total	579'035	395'058

5 Finanzanlagen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mietzinskaution	97'502	97'502
Gegenüber Nahestehende	950'000	950'000
Gegenüber Aktionäre	4'516'416	1'606'511
Total	5'563'918	2'654'012

6 Mobile Sachanlagen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Mobiliar und Einrichtungen	0	110'835
Total	0	110'835

7 Immobile Sachanlagen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich	5'316'500	5'316'500
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'882'384	1'920'800
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	7'420'000	7'420'000
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	872'043	889'840
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	2'588'278	2'641'100
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	7'759'296	7'917'648
Liegenschaft Route du Riedlé, Fribourg	5'636'960	5'636'960
Liegenschaft Impasse de la Plötscha 1 + 3, Fribourg	5'690'520	5'690'520
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'665'050	3'739'847
Total	40'831'031	41'173'216

8 Immaterielle Werte	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Goodwill ARCO TERRA AG	5'544'740	5'703'160
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	3'937'500	4'050'000
Total	9'482'240	9'753'160

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308'860	176'970
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	1'800
Verbindlichkeiten gegenüber Organe	57'346	0
Vorauszahlungen von Mietern	153'717	166'237
Total	519'923	345'007

10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	640'611	438'041
Diverse Verbindlichkeiten	36'668	40'298
Vorauszahlungen für Liegenschaftenverkauf	246'327	0
Total	923'606	478'339
11 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	424'000	830'000
Hypotheken zur Ablösung gem. Verkaufsverträge	25'227'500	0
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	487'406	812'178
Total	26'138'906	1'642'178
12 Passive Rechnungsabgrenzungen	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Unterhalt für Liegenschaften	19'456	11'211
Stellung von Kreditsicherheiten	0	19'167
Handänderungssteuer	33'375	33'375
Buchhaltung und Revision	30'000	53'800
Beratung und Rechtsberatung	7'740	43'217
VR-Honorare	32'481	0
Steuern	137'112	191'199
Diverses	2'264	2'841
Total	262'428	354'809
13 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	1'375'000	5'300'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	4'716'736	5'476'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	1'670'000	1'670'000
Hypothek Valiant Bank	352'800	3'528'000
Hypothek WIR Bank	12'356'000	29'791'750
Total	23'645'736	45'765'750
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	12'921'000	28'512'750
Davon nach 5 Jahren fällig:	10'724'736	17'253'000
Total	23'645'736	45'765'750

A Liegenschaftenertrag	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	1'764'655	1'786'843
Ertragsminderungen, Leerstände und Forderungsverluste	-190'739	-254'764
Total	1'573'916	1'532'079
B Liegenschaftenaufwand	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	354'766	179'416
Versicherungen	24'909	46'573
Nebenkosten	57'905	21'745
Liegenschaftssteuern	320	0
Übrige Liegenschaftskosten	12'101	40'010
Verwaltung und Hauswartung	120'630	54'563
Total	570'631	342'307
C Übrige betriebliche Erträge	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Übrige betriebliche Erträge	237'622	380'877
Total	237'622	380'877
D Personalaufwand	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Löhne und Gehälter	82'155	0
Sozialversicherungen	9'813	0
Übriger Personalaufwand	2'898	0
Total	94'867	0
E Übriger betrieblicher Aufwand	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Raumaufwand	117'853	16587
Fahrzeugaufwand	8'932	277
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	9'270	6'527
Büromaterial und Drucksachen	457	0
Telefon, Fax, Internet und Porti	3'324	855
Buchhaltung und Revision	73'803	27'330
Beratung und Rechtsberatung	295'494	324'388
Verwaltungsrats honorare	31'520	12'480
Informatikaufwand	5'017	4'418
Werbung und Repräsentation	27'363	0
Übriger Verwaltungsaufwand	257'686	119'011
Total	830'719	511'873

F Abschreibungen	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	3'650	0
Abschreibung Immoblie Sachanlagen	342'185	0
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	158'420	158'420
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	112'500	112'500
Abschreibung Darlehen	0	800'011
Total	616'755	1'070'931

G Finanzaufwand	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Zinsen und Spesen	1'375	3'381
Zinsen Darlehen	15'228	86'699
Zinsen Hypotheken	344'781	327'471
Kursdifferenzen	24	0
Total	361'408	417'551

H Finanzertrag	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Zinsen	1'161	1'876
Zinsen Darlehen	40'547	15'477
Kursdifferenzen	0	77
Total	41'708	17'430

I Ausserordentlicher Erfolg	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Periodenfremde Erträge	1'454	18'200
Verlust aus Verkauf von Mobilien Sachanlagen	-17'185	0
Total	-15'731	18'200

J Steuern	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Steuern	15'000	0
Steuern Vorjahre	60'890	-55'805
Total	75'890	-55'805

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

	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften*	24'187'051	41'173'216
Buchwert der Hypotheken*	24'069'736	46'595'750
Grundpfandrechte nominell*	26'175'000	48'675'000

*Es werden nur noch die Liegenschaften, welche im Eigentum der Gesellschaft bleiben gezeigt.

Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	209'491	209'491
Innerhalb von 2-5 Jahren	146'698	251'443
Total	356'189	460'934

Die nicht bilanzierten Leasingverpflichtungen werden zu einem grossen Teil durch den mit dem Untermieter abgeschlossenen Untermietvertrag gedeckt.

Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
	9'800'000	1'270'000
Total	9'800'000	1'270'000

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten.

Genehmigtes Kapital

	30.06.2018 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
	2'022'517	2'022'517
Total	2'022'517	2'022'517

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. (Gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a)

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

	Anzahl Aktien	Anteil in %
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%
Marie-Therese Röthlisberger, Mitglied des Verwaltungsrates	101'641	2.51%

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, waren in der Vorperiode nicht im Aktienregister eingetragen. Im ersten Halbjahr wurden die Aktien ohne Stimmrechte im Aktienregister erfasst.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von Nachgangsschuldbriefen. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligkeit von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befindet sich aktuell in der provisorischen Nachlassstundung. Die Promaxima Immobilien AG musste dadurch einen Nachgangsschuldbrief über CHF 2.9 Mio. zurückkaufen. Aktuell gewährt die Promaxima Immobilien AG noch Sicherheiten über total CHF 9.8 Mio. zugunsten der Schweizer Kredit AG. Diese Sicherheit wird in den folgenden Monaten ebenfalls zurückgekauft.

Um die Finanzierung dieser Transaktionen zu gewährleisten, hat die Gesellschaft drei Liegenschaften verkauft.

Die Verträge dazu sind rechtsgültig unterzeichnet und die Übertragung der Liegenschaften erfolgt im folgenden Quartal.



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG



Promaxima Immobilien AG
Bürgerstrasse 9 / C.0.2
6005 Luzern

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

