

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht per 30. Juni 2017

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Bürgerstrasse 9/C.0.2 | 6005 Luzern | Tel +41 (0)44 212 80 00 | Fax +41 (0)44 212 80 01

Inhaltsverzeichnis

Bericht zum 1. Halbjahr 2017	3
Halbjahresabschluss per 30.06.2017 der Promaxima Immobilien AG nach	
Swiss GAAP FER	10
Bilanz	11
Erfolgsrechnung	13
Geldflussrechnung	14
Eigenkapitalnachweis	15
Anhang zum Abschluss	16
Halbjahresabschluss per 30.06.2017 der Promaxima Immobilien AG	
Nach OR	32
Bilanz	33
Erfolgsrechnung	35
Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung	36



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Bericht zum 1. Halbjahr 2017

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Bürgerstrasse 9/C.0.2 | 6005 Luzern | Tel +41 (0)44 212 80 00 | Fax +41 (0)44 212 80 01

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2017

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG setzte auch im 1. Halbjahr 2017 ihre erfreuliche Entwicklung fort. Dank der neu eingegangenen strategischen Partnerschaft mit der Livit AG wurde die Professionalisierung weiter vorangetrieben und das Portfolio mit dem Verkauf der Liegenschaft in Luzern im Juli 2017 optimiert. Die Bereinigung von Bilanzpositionen, insbesondere in den Darlehen und Sonderaufwendungen, schmälerten im 1. Halbjahr das Ergebnis, sodass nur ein marginaler Gewinn ausgewiesen werden konnte.

Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Das Immobilienportfolio ist zum letzten Abschluss per 31.12.2016 unverändert. Das Darlehen an die Wegro AG wurde fällig gestellt und mit den Verantwortlichen ein Rückzahlungsplan ausgearbeitet, sodass dieses Darlehen bis 30.09.2017 vollständig zurückgezahlt sein sollte. Ein weiteres Darlehen wurde extern verkauft. Die Darlehen von Aktionären wurden anlässlich der letzten ordentlichen Generalversammlung in Aktienkapital umgewandelt. Als Berechnungsbasis für die Umwandlung wurde der innere Wert der Aktie per 31.12.2016 herangezogen. Durch diese Schritte und die laufenden Amortisationen konnte die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden.

Die Mietzinseinnahmen betrugen im 1. Halbjahr 2017 CHF 1.527 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.666 Mio.) Die Abnahme der Mieteinnahmen rührt daher, dass durch die Vorverwaltung einzelne Leerstände anfangs Jahr nicht neu vermarktet wurden. Durch die Stellung von Sicherheiten für einen Kreditrahmen an die Aktionärin Schweizer Kredit AG konnten die Einnahmen um CHF 386'000 gesteigert werden. Die vereinbarte Fee beträgt 1 % der Kreditsumme plus Kostenersatz für die alle Umtriebe. Mit der Neuvergabe der Verwaltung konnten vor allem die Liegenschaftsaufwendungen von CHF 527'000 auf CHF 342'307 markant reduziert werden. Die sonstigen betrieblichen Kosten stiegen um die Miete von CHF 16'587 für die neuen Räumlichkeiten an der Mühlebachstrasse 7 in Zürich, höheren Rechts- und Beratungskosten für die rechtliche Abstimmung der Abläufe sowie der Management-Fee für die SPQR Management GmbH (Vergütung innerhalb des bewilligten Vergütungsberichtes) auf CHF 324'388 an (Vorjahresperiode CHF 129'453).

Sämtliche Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Die Liegenschaften Zurzach (minus CHF 199'000), Luzern (minus CHF 19'000) sowie Aarau (minus CHF 58'000) wurden im Wert korrigiert. Grenchen erfuhr dagegen infolge des durchgeführten Umbaus und Sanierung der Liegenschaft über CHF 1'100'000 eine Aufwertung um CHF 415'000.

Die ausserordentlichen Kosten über CHF 781'810 stammen aus einem Forderungsverkauf. Diese Forderung konnte für 50 % des Nominalbetrages per sofort realisiert werden und stand einem Rückzahlungsplan über 20 Jahre mit unsicheren Erfolgsaussichten entgegen. Der Verwaltungsrat entschied sich, die Forderung per sofort zu realisieren.

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 30.06.2017 CHF 4'037'500. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 134'968. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 7'003'000.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000 (entspricht dem Kaufpreis). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank betrug per 30.06.2017 CHF 1'700'000. Die Nettomieteinnahmen beliefen sich auf CHF 65'720. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 2'710'000.

Hauptstrasse 37, Luzern

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich nach Totalsanierung mit Dachausbau (Fertigstellung im 2016) auf CHF 4'355'000 (Kaufpreis CHF 2'500'000 zuzüglich geschätzte Baukosten von CHF 1'855'000). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank beträgt CHF 2'000'000 und der Baukredit CHF 1'500'000. Das Objekt wurde wie es steht und liegt zum Preis von CHF 4'450'000 im Juli 2017 verkauft.

Baslerstrasse 18, Zurzach AG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'809'000 (Kaufpreis CHF 1'790'000 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage im 2014 und 2015). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 30.06.2017 CHF 5'140'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 180'566. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 7'646'000.

Rathausgasse 6 / Museumgasse 5, Diessenhofen TG

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 30.06.2017 CHF 710'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 31'080. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner liegt bei CHF 1'224'000.

Sagmatt, Balsthal SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2017 CHF 12'590'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 466'800.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 22'500'000

Rte de Riedlé, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'109'204. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2017 CHF 14'101'250. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 562'170. (Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 22'700'000.

Bielstrasse 136-138, Grenchen SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'605'716. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG betrug per 30.06.2017 CHF 3'476'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 137'019. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 5'600'000.

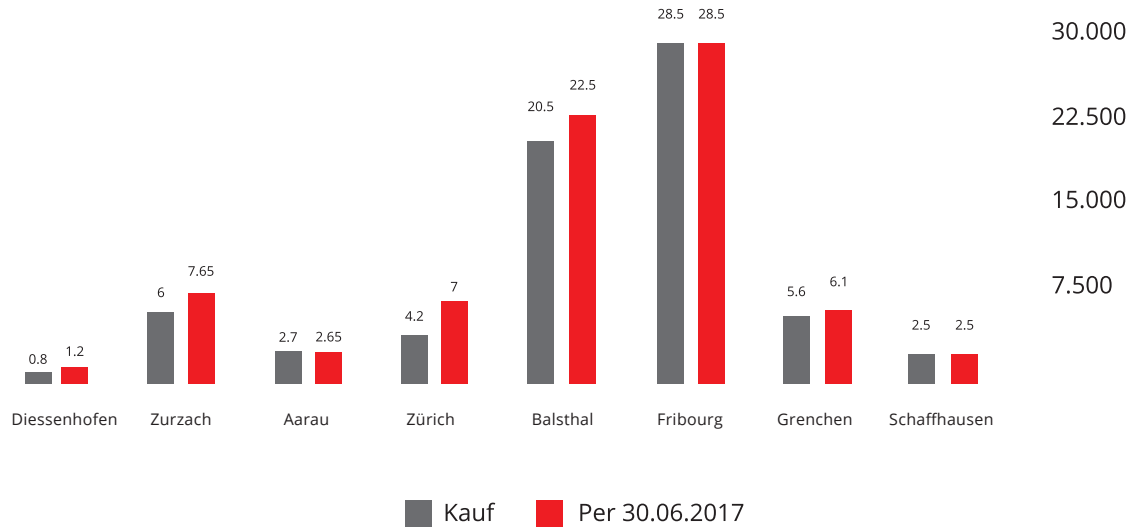
Impasse de Plötscha, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'017'000. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2016 CHF 3'644'500. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 beliefen sich auf CHF 141'935. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 6'100'000.

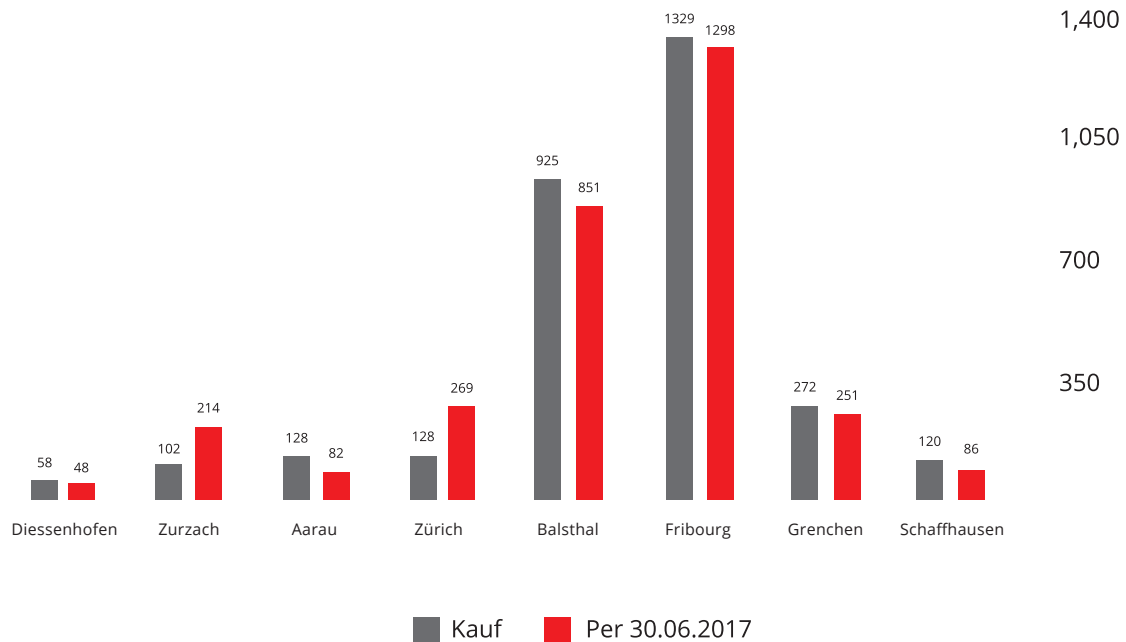
Kreuzgasse 5, Schaffhausen SH

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 30.06.2017 CHF 1'400'000. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2017 beliefen sich auf CHF 59'140. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono liegt bei CHF 2'500'000.

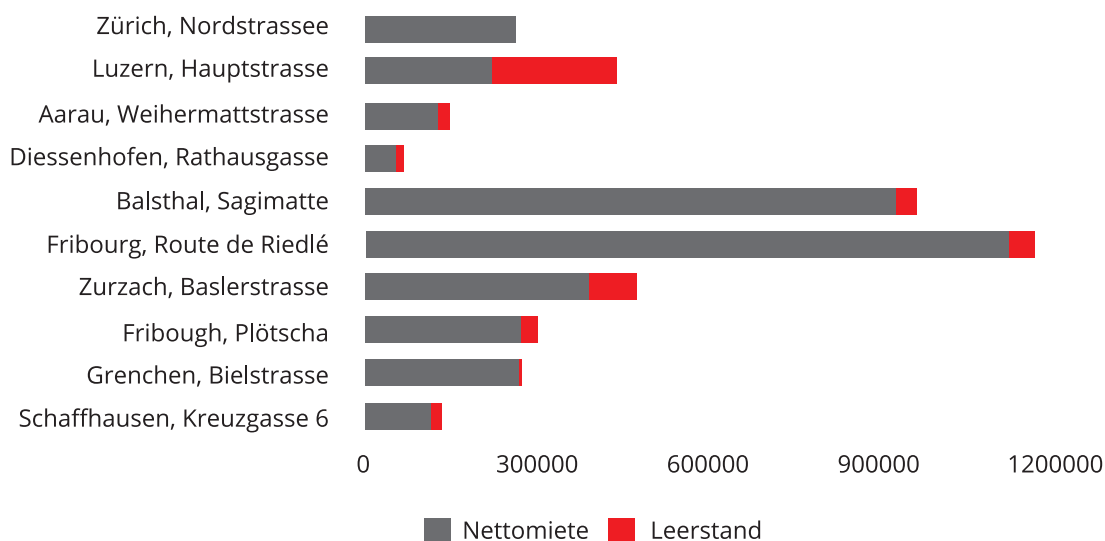
Wertentwicklung in Mio CHF



MIETZINSENTWICKLUNG in CHF '000



Leerstand nach Objekt in CHF per 30.06.2017



Kommentar zu den Leerständen

Das Objekt Luzern (Leerstand 100 %) befand sich im 1. Halbjahr 2017 in Umbau/Renovation und wurde im Juli 2017 verkauft. Das Objekt Zurzach wurde 2015/2016 fertiggestellt, wobei die Vermietung anfangs zögerlich verlief. Per Juli 2017 konnten jedoch erneut verschiedene Wohnungen vermietet werden. Durch die Livit AG wurden während des 1. Halbjahres 2017 bei allen Objekten die Mietzinsen dem Markt angepasst und neu publiziert. Aktuell konnte ein Grossteil der Leerstände vermietet werden. Mit dem Verwalterwechsel hat sich der Leerstand von 16.4% auf 13.1% nur leicht reduziert. Wir erwarten jedoch, dass sich die Situation während der 2. Jahreshälfte deutlich verbessern wird.

Ausblick 2. Halbjahr 2017

Der Hauptfokus liegt in der weiteren Optimierung des bestehenden Portfolios, des Abbaus der restlichen Leerstände sowie der Stabilisierung der Mieteinnahmen auf höherem Niveau. Weiter haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung entschieden, die Erhöhung der Visibilität der Gesellschaft durch die Neugestaltung des Aussenauftrittes voranzutreiben. Die Homepage erfuhr einen Relaunch und ist ab sofort unter www.promaxima.ch verfügbar. Betreffend Unternehmenskommunikation, PR und Investor Relations wird die Promaxima Immobilien AG ihre Anstrengungen in Zukunft ausbauen und intensivieren.

Auf strategischer Ebene soll das Portfolio mittelfristig durch weitere Übernahmen von Gesellschaften und/oder Zukäufen von neuen Immobilien weiter ausgebaut und regional diversifiziert werden. Es ist geplant, dass entsprechende Kapitalmassnahmen diesen Ausbau flankieren.

Mit freundliche Grüssen

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG



Oliver Vogel
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates



Marie-Therese Röthlisberger
Mitglied des Verwaltungsrats



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Halbjahresabschluss per 30.06.2017 nach Swiss GAAP FER

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Bürgerstrasse 9/C.0.2 | 6005 Luzern | Tel +41 (0)44 212 80 00 | Fax +41 (0)44 212 80 01



Bilanz

Aktiven

In CHF	Erläuterung	30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	1	607'842	342'539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	107'622	62'801
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	836'740	485'204
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	325'121	0
Total Umlaufvermögen		1'877'325	890'544
Langfristige Finanzanlagen	5	1'148'598	3'114'718
Renditeliegenschaften	6	82'508'249	81'912'000
Total Anlagevermögen		83'656'848	85'026'718
Total Aktiven		85'534'173	85'917'262



Bilanz

Passiven

In CHF	Erläuterung	30.06.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	313'591	756'421
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	805'425	429'779
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	251'210	304'793
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	2'073'063	2'029'776
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		3'443'288	3'583'769
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	48'162'250	51'883'631
Langfristige Rückstellungen	12	1'335'785	1'335'785
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	6'717'448	6'654'362
Total langfristige Verbindlichkeiten		56'215'483	59'873'779
Total Fremdkapital		59'658'772	63'457'549
Aktienkapital	14	4'045'035	3'560'705
Eigene Aktien	EKP	-3'000	-3'000
Kapitalreserven	EKP	19'112'535	16'206'555
Gewinnreserven	EKP	2'720'831	2'695'453
Total Eigenkapital		25'875'401	22'459'713
Total Passiven		85'534'173	85'917'262

Erfolgsrechnung

In CHF	Erläuterung	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 31.12.2016
Liegenschaftenertrag	16	1'527'202	1'666'039
Sonstige betriebliche Erträge	17	385'755	0
Total Betriebsertrag		1'912'957	1'666'039
Liegenschaftenaufwand	18	342'307	526'539
Personalaufwand	19	12'480	83'577
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	499'393	186'789
Total Betriebsaufwand		854'180	796'905
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		1'058'776	869'134
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	155'813	1'518'143
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		1'214'589	2'387'277
Ausserordentlicher Erfolg	21	781'810	-777
Betriebsergebnis (EBIT)		432'780	2'388'054
Finanzergebnis	22	400'121	358'799
Ergebnis vor Steuern (EBT)		32'659	2'029'255
Steuern	23	7'281	363'078
Halbjahresergebnis		25'378	1'666'177

Gewinn pro Aktie (in CHF)

Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	0.01	0.35
---------------------------------------	------	------

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

Geldflussrechnung

In CHF		01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 31.12.2016
Halbjahresergebnis	ER	25'378	1'666'177
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	-155'813	-1'518'143
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-130'435	148'034
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-44'821	-86'502
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	-351'536	65'245
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-325'121	-36'984
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	-442'831	442'265
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	312'646	-35'014
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	9/12	-53'584	123'128
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13	63'086	346'052
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-972'595	966'224
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-440'437	-1'534'152
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	6	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-440'437	-1'534'152
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	43'288	926'778
Rückzahlung langfristiger Finanzanlagen	5	1'966'120	-199'029
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-3'721'381	265'000
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	0	-142'369
Erhöhung Aktienkapital	EKP	484'330	0
Einlage in die Kapitalreserve	EKP	2'905'980	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		1'678'336	850'379
Veränderung Flüssige Mittel		265'304	282'451
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	342'539	78'920
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	607'842	361'371
Veränderung Flüssige Mittel		265'304	282'451

Für die Darstellung der Geldflussrechnung wurde der Fonds Flüssige Mittel gewählt. Die Fusionstransaktionen in der Vorperiode waren nicht fondswirksam.

Eigenkapitalnachweis (EKP)

In CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2016	3'560'705	132'300	0	1'457'959	5'150'964
Negativer Goodwill aus Fusion (netto)	0	16'074'255	0	0	16'074'255
Erwerb eigener Aktien	0	0	-3'000	0	-3'000
Jahresergebnis	0	0	0	1'237'494	1'237'494
Bestand 31.12.2016	3'560'705	16'206'555	-3'000	2'695'453	22'459'713
Bestand 01.01.2017	3'560'705	16'206'555	-3'000	2'695'453	22'459'713
Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017	484'330	2'905'980	0	0	3'390'310
Gewinn der Periode	0	0	0	25'378	25'378
Bestand 30.06.2017	4'045'035	19'112'535	-3'000	2'720'831	25'875'401

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von CHF 16'074'255 entsteht aus der Differenz des Kaufpreises der Beteiligung und dem Eigenkapital der Arco Terra AG am 31.03.2016.

Bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017 wurden 484'330 Namenaktien zu CHF 0.10 ausgegeben, zudem erfolgte eine Einlage von CHF 2'905'980 in die Kapitalreserve.

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

Halbjahresergebnis 2016 gemäss Obligationenrecht	-6'024'961
Aufwertung auf den Liegenschaften	1'518'143
Bildung latenter Steuern	-346'052
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	6'519'047

Halbjahresergebnis 2016 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	1'666'177
--	------------------

Halbjahresergebnis 2017 gemäss Obligationenrecht	-338'270
Aufwertung auf den Liegenschaften	155'813
Bildung latenter Steuern	-63'086
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	270'920

Halbjahresergebnis 2017 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	25'378
--	---------------

Anhang

zum Abschluss

Promaxima Immobilien AG

Geschäftsbericht per 30.06.2017

Grundlagen

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2017 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.

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 betriebserwirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen. Mietzinsdepots, die auf die Promaxima Immobilien AG lauten, wurden nicht aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Langfristige Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. 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 Wertberichtigung 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 Einschätzungsteuerliche 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 im Halbjahresabschluss 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.

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 Baugen ausgewiesen. projekten 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 des Halbjahresabschlusses 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.

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

Anhang zum Abschluss

1 | Flüssige Mittel

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Baloise Bank SoBA	517'970	147'383
Luzerner Kantonalbank	-6'270	5'774
Migros Bank	0	1'052
Schaffhauser Kantonalbank	53'083	13'713
Valiant Bank	28'626	137'248
WIR Bank	14'434	37'369
Total Flüssige Mittel	607'842	342'539

2 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Mietforderungen	273'526	290'547
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-165'904	-227'746
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107'622	62'801

3 | Sonstige kurzfristige Forderungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Heiz- und Nebenkosten	755'485	485'086
Diverses	81'255	118
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	836'740	485'204

Anhang zum Abschluss

4 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Sonstige betriebliche Erträge	236'427	0
Mieten, Leasing	48'897	0
Sachversicherungen und Gebühren	3'741	0
Verwaltungsaufwand	1'200	0
Verwaltungsabrechnungen	28'626	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	325'121	0

5 I Langfristige Finanzanlagen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Darlehen an Aktionären	0	1'977'400
Darlehen an Nahestehende	0	1'137'318
Darlehen an Dritte	1'148'598	0
Total Langfristige Finanzanlagen	1'148'598	62'801

7 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	179'645	523'381
Vorauszahlungen von Mietern	133'946	233'040
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313'591	756'421

8 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Heiz- und Nebenkosten	755'485	485'086
Diverses	81'255	0
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	836'740	485'204

Anhang zum Abschluss

6 I Renditeliegenschaften

In CHF	Nordstrasse 223, Zürich	Baslerstrasse 18, Zürzach	Museumgasse 5, Diessenhofen	Weiherrmattstr. 96a, Aarau	Hauptstrasse 37b, Luzern*	Total Renditelie- genschaften
Marktwerte 01.01.2016	6'820'000	8'009'000	1'215'000	2'703'000	2'616'000	21'363'000
Investitionen	20'000	287'000	0	0	1'273'983	1'580'983
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	-3'000
Neubewertungen (netto)	147'000	-451'000	8'000	7'000	157'017	-131'983
Marktwerte 31.12.2016	6'987'000	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	22'812'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	6'141'000	7'522'363	1'066'000	2'705'000	2'719'494	20'153'857
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	6'161'000	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	-21'734'840
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	679'000	486'637	149'000	-2'000	-103'494	1'209'143
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2016	826'000	35'637	157'000	5'000	-53'523	1'077'160
Marktwerte 01.01.2017	6'987'000	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	22'812'000
Investitionen	0	16'074'255	0	0	355'003	355'003
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	16'000	-199'000	0	-58'000	-18'753	-258'753
Marktwerte 30.06.2017	7'003'000	7'646'000	1'224'000	2'652'000	4'383'250	22'908'250
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	6'161'000	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	21'734'840
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017	6'161'000	7'809'363	1'066'000	2'705'000	4'348'480	22'089'843
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	826'000	35'637	157'000	5'000	53'523	1'077'160
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2017	842'000	-163'363	158'000	-53'000	34'770	818'407

* Die Liegenschaft Hauptstrasse 37b in Luzern wird gemäss Kaufvertrag vom 07. August 2017 für CHF 4'450'000.00 verkauft. Der Wert der Liegenschaft per 30. Juni 2017 wurde gemäss Verkaufswert abzüglich der durch Promaxima Immobilien AG geschuldeten Transaktionsgebühren festgelegt.

Anhang zum Abschluss

6 I Renditeliegenschaften

In CHF	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	Route de Riedlé, Fribourg	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuzgasse 6, Schaffhausen	Total Renditelie- genschaften
Übernahme durch Fusion am 31.03.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	57'292'059
Investitionen	15'233	0	0	561'132	0	576'365
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	1'984'767	1'221	8'831	-711'838	-33'743	1'231'576
Marktwerte 31.12.2016	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	59'100'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	57'292'059
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	57'868'424
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	0	0	0	0	0	0
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2016	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	1'231'576
Marktwerte 01.01.2017	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	59'100'000
Investitionen	0	0	0	85'434	0	85'434
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0	414'566	0	414'566
Marktwerte 30.06.2017	22'500'000	5'800'000	22'700'000	6'100'000	2'500'000	59'600'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	57'868'424
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'397'272	2'533'743	57'953'858
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	1'231'576
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2017	1'984'767	1'221	-8'831	-297'273	-33'743	1'646'141

9 I Passive Rechnungsabgrenzungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Renditeliegenschaften	2'396	0
Fällige Amortisationen	92'652	0
Verwaltungsratshonorar	0	25'920
Sachversicherungen und Gebühren	30	0
Buchhaltung und Revision	20'000	0
Rechts- und Beratungskosten	0	70'889
Informatikaufwand	0	477
Verwaltungsaufwand	777	7'154
Ertragssteuern	32'352	54'317
Verwaltungsabrechnungen	95'849	146'036
Diverses	7'153	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	251'210	304'793

10 I Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Luzerner Kantonalbank, Baukredit	1'473'063	1'429'776
Amortisation Hypothek Weihermattstrasse 96a, Aarau	30'000	30'000
Amortisation Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal	166'000	166'000
Amortisation Hypothek Museumgasse 5, Diessenhofen	6'000	6'000
Amortisation Hypothek Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	37'000	37'000
Amortisation Hypothek Route de Riedlé, Fribourg	145'000	145'000
Amortisation Hypothek Bielstrasse 136-138, Grenchen	36'000	36'000
Amortisation Hypothek Kreuzgasse 6, Schaffhausen	25'000	25'000
Amortisation Hypothek Nordstrasse 223, Zürich	75'000	75'000
Amortisation Hypothek Baslerstrasse 18, Zuzach	80'000	80'000
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'073'063	2'029'776

11 I Langfristige Finanzverbindlichkeiten

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Darlehen von Aktionären	0	2'943'056
Darlehen von Nahestehenden	0	381'575
Total Darlehen	0	3'324'631

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Hypothek Weihermattstrasse 96a, Aarau	1'670'000	1'700'000
Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal	12'424'000	12'541'000
Hypothek Museumgasse 5, Diessenhofen	704'000	708'000
Hypothek Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	3'570'500	3'589'000
Hypothek Route de Riedlé, Fribourg	13'956'250	14'065'000
Hypothek Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'440'000	3'456'000
Hypothek Hauptstrasse 37b, Luzern	2'000'000	2'000'000
Hypothek Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'375'000	1'400'000
Hypothek Nordstrasse 223, Zürich	3'962'500	4'000'000
Hypothek Baslerstrasse 18, Zurzach	5'060'000	5'100'000
Total Hypotheken	48'162'250	48'559'00

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.3 Jahre (Vorperiode: 5.1 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.44% (Vorperiode: 1.5%). Die kurzfristigen Kredite wurden auf einer flexiblen Basis, die langfristigen hingegen zu fixen Zinssätzen aufgenommen. Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 82'508'249 (Wert 31.12.16: CHF 81'912'000) belastet.

12 I Langfristige Rückstellungen

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Renovationen	1'283'000	1'283'000
Tankrevision / Boilerentkalkung	52'785	52'785
Total Langfristige Rückstellungen	1'335'785	1'335'785

13 I Latente Steuerverbindlichkeiten

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	6'654'362	624'534
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	63'086	94'115
Übernahme durch Fusion	0	5'935'713
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	6'717'448	6'654'362

Anhang zum Abschluss

14 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 30. Juni 2017 CHF 19'109'535 (Vorjahr: CHF 16'203'555).

Eigenkapital pro Aktie

In CHF	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern	8.06	8.18
Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	6.40	6.31
Total Langfristige Rückstellungen	1'335'785	1'335'785

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien		2016	2017
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	3'560'705
Durchschnittlich ausstehende Aktien		4'045'035	3'560'705
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	25'378	1'237'494
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	3'560'705
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	0.01	0.35

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

15 I Bedeutende Aktionäre

Per 30. Juni 2017 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

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

Aufgrund von Publikationen sind der Gesellschaft per 30. Juni 2017 folgende weitere bedeutende Aktionäre bekannt:

Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg	2'058'067	4'045'035	n/a
Fischer Acquisitions AG, Teile davon durch Tochtergesellschaft gehalten	234'829	5.81%	99.27%

Anhang zum Abschluss

16 I Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 1'781'966 (Vorjahr: CHF 1'666'039) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Ist-Mieterträge	1'781'966	1'666'039
Ertragsminderungen / Leerstände	-254'764	0
Total Flüssige Mittel	607'842	342'539

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2017	30.06.2016
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.0	100.0
Über 1 Jahr	0.0	0.0
Über 2 - 5 Jahre	0.0	0.0
Über 6 - 10 Jahre	0.0	0.0
Total	100.0	100.0

17 I Sonstige betriebliche Erträge

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Sonstige betriebliche Erträge	385'755	0
Total Sonstige betriebliche Erträge	385'755	485'204

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Stellung von Kreditsicherheiten und eine Forderung aus Nichterfüllung des Generalunternehmers bezüglich dem eingegangenen Generalunternehmer-Vertrag.

Anhang zum Abschluss

18 I Liegenschaftenaufwand

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Liegenschaftsunterhalt	159'675	268'653
Versicherungsprämien	46'573	28'326
Verwaltungsaufwand	74'304	87'789
Vermietungsaufwand	0	2'515
Gebäudesanierung und Instandsetzung	0	39'809
Bewertung Liegenschaften	0	39'941
Liegenschaftssteuern	33'705	5'444
Diverser Liegenschaftsaufwand	28'050	54'062
Total Liegenschaftenaufwand	342'307	526'539

19 I Personalaufwand

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Verwaltungsratshonorar	12'480	83'577
Total Personalaufwand	12'480	83'577

20 I Sonstige betriebliche Aufwendungen

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Mieten, Leasing	16'587	0
Sachversicherungen und Gebühren	5'327	1'250
Buchführung und Revision	27'330	0
Rechts- und Beratungskosten	324'388	129'453
Informatikaufwand	4'418	4'854
Verwaltungsaufwand	121'343	51'232
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	499'393	186'789

21 | Ausserordentlicher Erfolg

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Abschreibung Darlehen*	800'011	0
Schuldausbuchung	-28'917	0
Sozialversicherung	11'205	0
Steuerauszahlung	0	-986
Verrechnungssteuer	0	209
Diverses	-489	0
Total Ausserordentlicher Erfolg	781'810	-777

Bei der Abschreibung Darlehen handelt es sich um eine einmalige Abschreibung bezüglich der eingangenen Forderungsabtretung vom 31. März 2017.

22 | Finanzergebnis

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Zinsertrag Banken	1'876	5
Zinsertrag Darlehen	15'477	22'026
Sonstiger Finanzertrag	77	133
Total Finanzertrag	17'430	22'164
Zinsaufwand Banken	3'381	4'087
Zinsaufwand Darlehen	86'699	40'767
Zinsaufwand Hypotheken	327'471	328'752
Sonstiger Finanzaufwand	0	7'357
Total Finanzaufwand	417'551	380'963
Finanzergebnis	400'121	358'799

23 I Steuern

In CHF	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Gewinnsteuern	-55'805	17'026
Latente Steuern	63'086	346'052
Total Steuern	7'281	363'078
Durchschnittlich gewichteter Steuersatz	2017	2016
Ergebnis vor Steuern (EBT)	32'659	2'029'255
Durchschnittlicher Steuersatz	22.29%	17.89%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	7'281	363'078
Temporäre Differenzen	0	0
Steuersatzreduktion	0	0
Total Ertragssteuern	7'281	363'078

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betragen CHF 0 (Vorperiode: CHF 0).

Im Jahr 2015 betrug der durchschnittliche Steuersatz 20.85%. Im Jahr 2016 verringerte sich der durchschnittliche Steuersatz auf 8.32%. Dabei führte die erfolgswirksame Auflösung von gewissen latenten Steuern zum tieferen Steuersatz von 8.32% für das ganze Jahr 2016. Für den Halbjahresabschluss 2017 kann noch keine abschliessende Bewertung und Aussage über den durchschnittlichen Steuersatz gemacht werden, da in der Periode wesentliche Rückzahlungen von alten Steuerguthaben erfolgten.

Anhang zum Abschluss

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

In CHF	30.06.2017	30.06.2016
Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau		
Grundpfandrechte nominell	1'900'000	1'900'000
Hypothek	1'700'000	1'730'000
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	12'985'000	12'985'000
Hypothek	12'590'000	12'707'000
Objekt: Musuemgasse 5, 8253 Diessenhofen		
Grundpfandrechte nominell	825'000	825'000
Hypothek	710'000	714'000
Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg		
Grundpfandrechte nominell	3'700'000	3'700'000
Hypothek	3'607'500	3'626'000
Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg		
Grundpfandrechte nominell	14'500'000	14'500'000
Hypothek	14'101'250	14'210'000
Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen		
Grundpfandrechte nominell	3'650'000	3'650'000
Hypothek	3'476'000	3'492'000
Objekt: Hauptstrasse 37b, 6005 Luzern		
Grundpfandrechte nominell	5'200'000	3'100'000
Hypothek inkl. Baukredit	3'473'063	2'000'000
Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen		
Grundpfandrechte nominell	1'500'000	1'500'000
Hypothek	1'400'000	1'425'000
Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich		
Grundpfandrechte nominell	4'300'000	4'300'000
Hypothek	4'037'500	4'075'000
Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach		
Grundpfandrechte nominell	5'300'000	5'300'000
Hypothek	5'140'000	5'180'000

Zur weiteren freien Verpfändung wurden Sicherheiten im Rahmen von CHF 23'000'000.00 an die Culfaro International Corp. in Panama gestellt. Gemäss Vertrag zur Stellung dieser Sicherheiten vom 25. Januar 2017 erhält die Promaxima Immobilien AG ein angemessenes Honorar dafür.

25 | Segmentsberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG gliedert sich in den Geschäftsbereich "Immobilien".

01.01.2016-30.06.2016

In CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	1'666'039	1'666'039
Betriebsaufwand	-796'905	-796'905
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	1'518'143	1'518'143
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'387'277	2'387'277
Betriebsergebnis (EBIT)	2'388'054	2'388'054

01.01.2016-30.06.2016

In CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	1'912'957	1'912'957
Betriebsaufwand	-854'180	-854'180
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	155'813	155'813
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'214'590	1'214'590
Betriebsergebnis (EBIT)	432'780	432'780

Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Aargau, Fribourg, Luzern, Schaffhausen, Solothurn, Thurgau und Zürich erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio - also Renditeliegenschaften - liegt beim Geschäftsbereich Immobilien.

26 I Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 0 (Vorjahr: CHF 3'114'718) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 0 (Vorjahr: CHF 3'324'631), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

In CHF	2017	2016
Hans-Peter Buchschacher	0	193'613
SPQR Management GmbH	120'160	84'464
Attiqua AG	120'000	193'613

27 I Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt gefunden, welche einen Einfluss auf den vorliegenden Abschluss gehabt hätten.



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Halbjahresabschluss per 30.06.2017 nach Obligationenrecht

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Bürgerstrasse 9/C.0.2 | 6005 Luzern | Tel +41 (0)44 212 80 00 | Fax +41 (0)44 212 80 01

BILANZ

AKTIVEN

In CHF

Anhang

30.06.2017

Flüssige Mittel	1	607'842
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	68'624
Übrige Forderungen	3	1'005'010
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	325'121

Total Umlaufvermögen

2'006'597

Finanzanlagen	5	607'842
Immobilien Sachanlagen	6	68'624
Immaterielle Werte	7	1'005'010

Total Anlagevermögen

57'332'664

TOTAL AKTIVEN

59'339'261

BILANZ

PASSIVEN

In CHF

Anhang 30.06.2017

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	313'591
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	898'078
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	1'473'063
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	287'831
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'972'563
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	12	48'762'250
Langfristige Rückstellungen	13	1'335'785
Total langfristiges Fremdkapital		50'098'035
Aktienkapital		4'045'035
Agioreserven		132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		2'905'980
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420
Eigene Aktien		-3'000
Verlustvortrag		-476'802
Verlust der Periode		-338'270
Total Eigenkapital		6'268'663
TOTAL PASSIVEN		59'339'261

ERFOLGSRECHNUNG

In CHF	Anhang	01.01.2017 -30.06.2017
Liegenschaftenertrag	A	1'532'079
Liegenschaftenaufwand	B	-669'778
Total Liegenschaftenertrag		862'301
Übrige Erträge	C	380'877
Total Betriebsertrag		380'877
Übriger betrieblicher Aufwand	D	511'873
Abschreibungen	E	1'070'931
Total Betriebsaufwand		1'582'804
BETRIEBLICHES ERGEBNIS		-339'625
Finanzaufwand	F	90'080
Finanzertrag	G	17'430
Total Finanzergebnis		-72'650
ORDENTLICHES ERGEBNIS		-412'275
Ausserordentliche Erträge	H	18'200
Total Betriebsfremdes Ergebnis		18'200
ERGEBNIS VOR STEUERN		-394'075
Steuern	I	-55'805
VERLUST DER PERIODE		-338'270

ANHANG

Allgemeines

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

Angewandte Bewertungsgrundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Der vorliegende Abschluss per 30.06.2017 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.

Bewertungsgrundsätze

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 Forderungen

Die übrigen 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.

Immobilie Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Es wurden keine Abschreibungen vorgenommen.

ANHANG

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.

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

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.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen basieren aufgrund von Schätzwerten.

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf den Bilanzstichtag bewertet und offen gelegt. 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

30.06.2017

1 Flüssige Mittel

Baloise Bank SoBa	517'970
Schaffhauser Kantonalbank	53'083
Luzerner Kantonalbank	-6'270
Valiant Bank	28'626
WIR Bank	14'434

Total	607'842
--------------	----------------

2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	224'528
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-155'904

Total	68'624
--------------	---------------

3 Übrige Forderungen

Heiz- und Nebenkosten	755'485
Diverses	249'526

Total	68'624
--------------	---------------

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Mieten, Leasing	48'465
Sachversicherungen und Gebühren	3'741
Verwaltungsaufwand	1'200
Sonstige betriebliche Erträge	222'334
Verwaltungsabrechnungen	34'856
Diverses	14'525

Total	325'121
--------------	----------------



ANHANG

In CHF 30.06.2017

5 Finanzanlagen

Wegro AG, Kaiseraugst 1'148'598

Total 1'148'598

6 Immobile Sachanlagen

Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich 5'425'000

Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen 1'960'000

Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach 7'677'000

Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen 908'000

Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau 2'695'000

Liegenschaft Hauptstrasse 37b, Luzern 4'348'480

Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Bahlstahl 8'079'233

Liegenschaft Route du Riedlé, Fribourg 5'752'000

Liegenschaft Impasse de la Plötscha 1 + 3, Fribourg 5'840'000

Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen 3'475'273

Total 46'159'986

7 Immaterielle Werte

Goodwill Belcoudre 4'162'500

Goodwill ARCO TERRA AG 5'861'580

Total 10'024'080

ANHANG

In CHF

30.06.2017

8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179'645
Vorauszahlungen von Mietern	133'946

Total	313'591
--------------	----------------

9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Diverse Verbindlichkeiten	102'382
Heiz- und Nebenkosten	795'696

Total	898'078
--------------	----------------

10 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Luzerner Kantonalbank, Baukredit	1'473'063
----------------------------------	-----------

Total	1'473'063
--------------	------------------

11 Passive Rechnungsabgrenzungen

Buchhaltung, Revision und Beratung	20'000
Baustellenbegleitung	2'396
Repräsentationsspesen	807
Diverse Abgrenzungen für Liegenschaften	215'122
Steuern	32'352
Diverses	17'154

Total	287'831
--------------	----------------

12 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	5'437'500
Hypothek Baloise Bank	5'850'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	3'700'000
Hypothek Valiant Bank	3'476'000
Hypothek WIR Bank	30'298'750

Total	48'762'250
--------------	-------------------

13 Langfristige Rückstellungen

Renovationen	1'283'000
Tankrevision / Boilerentkalkung	52'785

Total	1'335'785
--------------	------------------

ANHANG

	01.01.2017
In CHF	-30.06.2017
A Liegenschaftenertrag	
Ertrag aus Vermietung	1'786'843
Ertragsminderungen / Leerstände	-254'764
Total	1'532'079
B Liegenschaftenaufwand	
Unterhalt und Reparaturen	179'416
Versicherungen	46'573
Nebenkosten	21'745
Hypothekarzinsen	327'471
Übrige Liegenschaftskosten	40'010
Vermögensverwaltung	54'563
Total	669'778
C Übrige Erträge	
Diverse Erträge	380'877
Total	380'877
D Übriger betrieblicher Aufwand	
Raumaufwand	16'587
Büromaterial und Drucksachen	277
Gebühren und Abgaben	4'080
Telefon, Fax, Internet, Porti	855
Mitgliederbeiträge	1'200
Sachversicherungen	1'247
EDV-Aufwand	4'418
Revision und Buchhaltung	27'330
Rechtsberatungen und Beratung	324'388
Verwaltungsrats honorar	12'480
Übriger Verwaltungsaufwand	119'011
Total	511'873



ANHANG

	01.01.2017
In CHF	-30.06.2017
E Abschreibungen	
Abschreibung Darlehen	800'011
Abschreibung Goodwill Arco Terra	158'420
Abschreibung Goodwill Belcoudre	112'500
Total	1'070'931
F Finanzaufwand	
Zinsen und Spesen	3'381
Darlehenszinsen	86'699
Total	90'080
G Finanzertrag	
Zinsertrag	1'876
Darlehenszinsen	15'477
Kursdifferenz	77
Total	17'430
H Ausserordentliche Erträge	
Korrekturen Vorjahre	18'200
Total	18'200
I Steuern	
Diverse Erträge	-55'805
Total	-55'805

ANHANG

In CHF

-30.06.2017

Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

Buchwert der Liegenschaften	46'159'986
Buchwert der Hypotheken	48'762'250
Grundpfandrechte nominell	51'775'000

Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäfts-leitung.

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

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaft gehalten	234'829	5.81%
Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg	2'058'067	50.88%.88%

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt gefunden, welche einen Einfluss auf den vorliegenden Abschluss per 30.06.2017 gehabt hätten.



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Bürgerstrasse 9/C.0.2 | 6005 Luzern | Tel +41 (0)44 212 80 00 | Fax +41 (0)44 212 80 01