



Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR	3
<i>Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	3
<i>Kommentare zu den Liegenschaften</i>	3
<i>Ausblick 1. Halbjahr 2018</i>	6
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	7
<i>Einleitung</i>	9
<i>Gesellschaftsstruktur</i>	9
<i>Aktionariat</i>	10
<i>Kapitalstruktur</i>	10
<i>Statuten</i>	11
<i>Verwaltungsrat</i>	13
<i>Geschäftsleitung</i>	15
<i>Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen</i>	15
<i>Stimmrechtsvertreter</i>	15
<i>Revisionsstelle</i>	15
<i>Informationspolitik</i>	16
VERGÜTUNGSBERICHT	17
<i>Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts</i>	19
<i>Einleitung</i>	21
<i>Governance</i>	21
<i>Entschädigungen Verwaltungsrat</i>	22
<i>Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GMBH</i>	23
<i>Entschädigungen Geschäftsleitung</i>	25
<i>Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder</i>	26
<i>Organdarlehen und -kredite</i>	26
<i>Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften</i>	26
<i>Beteiligungen an der Gesellschaft</i>	26
<i>Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen</i>	26
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2017 NACH SWISS GAAP FER MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	27
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER</i>	29
<i>Bilanz per 31.12.2017</i>	34
<i>Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017</i>	36
<i>Geldflussrechnung</i>	37
<i>Eigenkapitalnachweis (EKP)</i>	39
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	40
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2017 NACH OR MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	55
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR</i>	57
<i>Bilanz per 31.12.2017</i>	62
<i>Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017</i>	64
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2017</i>	65

Bericht zum Geschäftsjahr

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

Die Promaxima Immobilien AG setzte auch im Geschäftsjahr 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. Das Hauptaugenmerk lag auf der Fertigstellung der Liegenschaft in Grenchen und der Vollvermietung des Liegenschaftsportfolio der Gesellschaft. Die Promaxima Immobilien AG hat im Geschäftsjahr den Prozess zur systematischen Identifizierung und Beurteilung von Risiken fortgeführt. Die erstellte Risikoübersicht beinhaltet die spezifischen Risiken im internen und externen Bereich. Massnahmen zur Reduzierung der wesentlichen Risiken sind definiert und befinden sich in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Unternehmung. Der Prozess der Risikobeurteilung steht unter laufender Aufsicht des Verwaltungsrates.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Das Immobilienportfolio per 31.12.2017 hat sich zum Vorjahr leicht verändert. Die Liegenschaft Luzern (im Bau) wurde im Juli 2017 zum Schätzwert von Wüest & Partner veräussert. Das Darlehen an die Wegro AG wurde im 2. Halbjahr 2017 vollständig zurückbezahlt. Ein Darlehen, welches im ersten Halbjahr 2017 zunächst zu einem Preis unter pari verkauft worden war, konnte im August 2017 rückabgewickelt werden. Der im Halbjahresabschluss per 30.06.2017 ausgewiesene Verlust konnte damit neutralisiert werden.

Der Fokus lag in der Vermeidung von Leerständen, respektive deren Abbau. In enger Zusammenarbeit mit der Livit AG wurden die Mietzinsen wo sinnvoll angepasst. Dank einer wesentlichen Anpassung der Mietzinse in Zurzach konnte die entsprechende Liegenschaft praktisch vollvermietet werden. In der Erfolgsrechnung hatte dies noch nicht den gewünschten Effekt, weil einige Wohnungen erst im letzten Quartal 2017 vermietet wurden. Zudem ging eine Unternehmung, welche verschiedene Wohnungen in Balsthal gemietet hatte, kurz vor Jahresende in Konkurs, so dass hier stichtagsbedingt eine Verdoppelung des Leerstands auf dem Objekt resultierte. Der totale Leerstand selber sank jedoch von 16.44 % auf 14.21 % per 31.12.2017. In 2017 wurden Rückstellungen für Renovationen aufgelöst. Im Gegenzug werden die Liegenschaften neu abgeschrieben.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG einen Angestellten, was einer Arbeitsstelle von 0.17 entspricht (Vorjahr keine Angestellten).

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Nordstrasse 223, Zürich

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich aktuell auf CHF 5'593'000.00 (Kaufpreis CHF 2'230'000.00 zuzüglich Baukosten Totalsanierung/Aufstockung über CHF 3'363'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank beträgt per 31.12.2017 CHF 3'925'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 268'612.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2017 beträgt CHF 7'201'000.00.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000.00 (welche dem Kaufpreis entsprechen). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank beträgt per 31.12.2017 CHF 1'670'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen per 31.12.2017 CHF 130'880.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2017 beträgt CHF 2'646'000.00.

Baslerstrasse 18, Zurzach AG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'809'000.00 (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage in den Jahren 2014 und 2015). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2017 CHF 5'100'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 343'766.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2017 beträgt CHF 7'420'000.00.

Rathausgasse 6 / Museumgasse 5, Diessenhofen TG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 945'000.00 (Kaufpreis CHF 800'000.00 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 145'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2017 CHF 706'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 62'160.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2017 beträgt CHF 1'217'000.00.

«Im Winkel», Balsthal SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2017 CHF 12'356'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 941'615.50. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2017 beträgt CHF 21'809'341.00.

Rte de Riedlé, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'109'204.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2017 CHF 13'883'750.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 1'124'340.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2017 beträgt CHF 22'470'300.00.

Bielstrasse 136-138, Grenchen SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'938'170.00. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG beträgt per 31.12.2017 CHF 3'528'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 285'579.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2017 beträgt CHF 6'100'000.00.

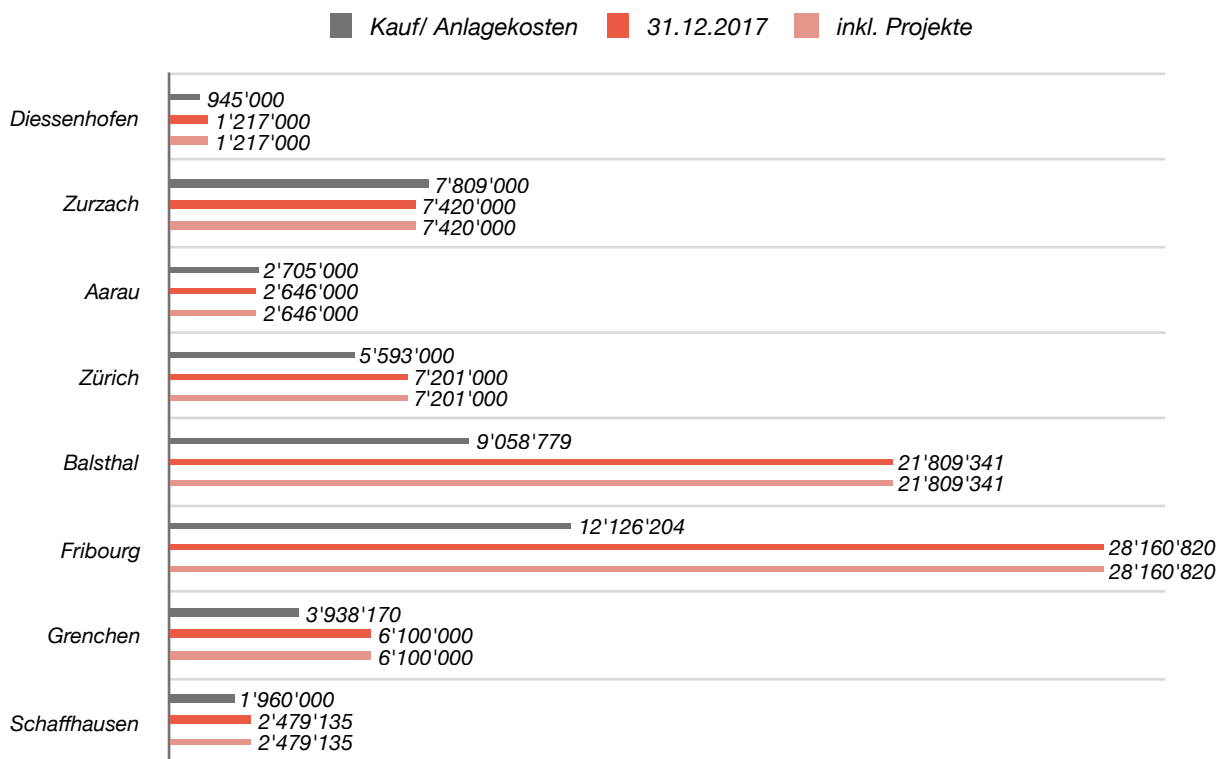
Impasse de Plötscha, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'017'000.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2017 CHF 3'552'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 278'916.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2017 beträgt CHF 5'690'520.00.

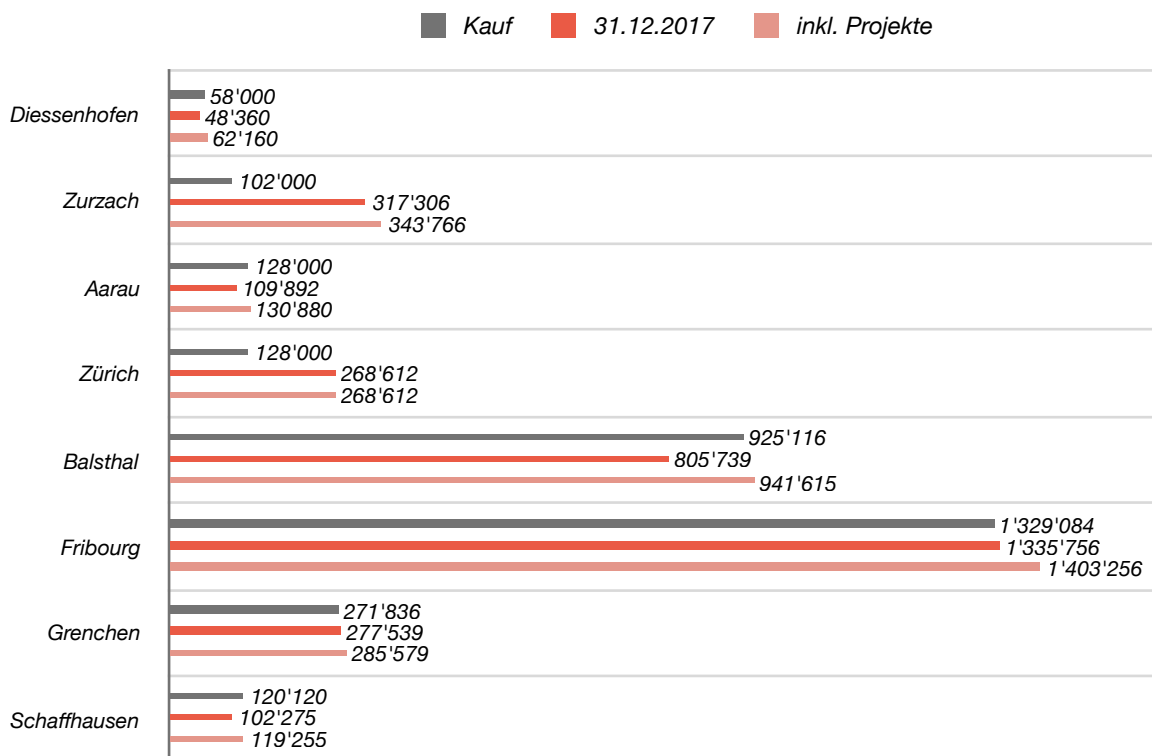
Kreuzgasse 5, Schaffhausen SH

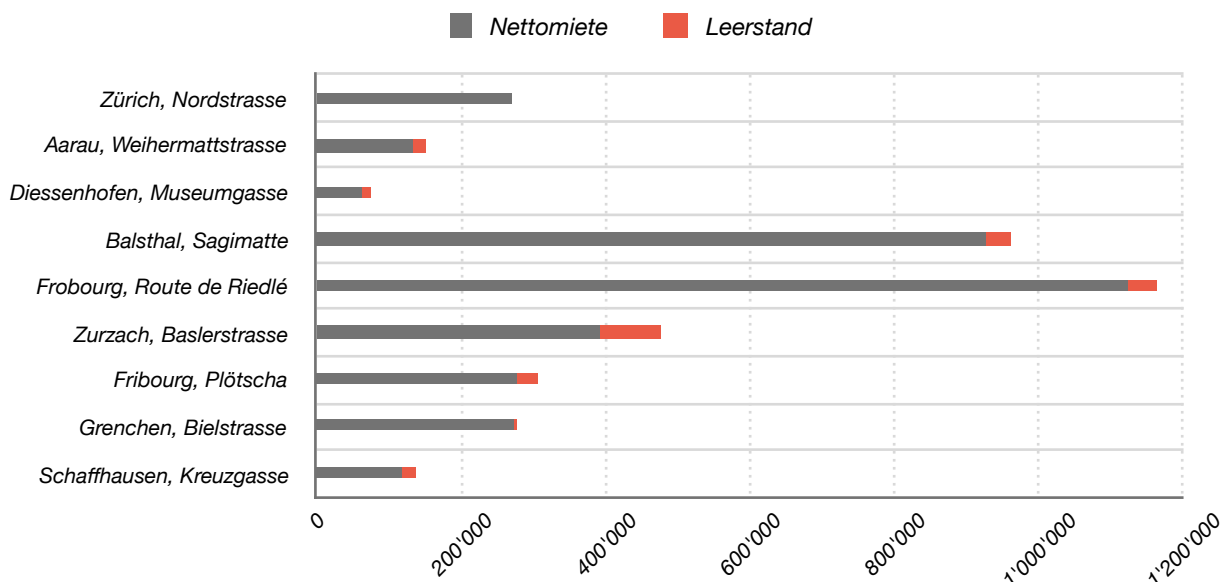
Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank beträgt per 31.12.2017 CHF 1'375'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2017 betragen CHF 119'255.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2017 beträgt CHF 2'479'135.00.

Werteentwicklung



Mietzinsentwicklung



Leerstand nach Objekt in CHF per 31.12.2017**Kommentar zu den Leerständen**

Sämtliche Objekte wurden zusammen mit der Livit AG auf die Vermietbarkeit überprüft und wo sinnvoll wurden entsprechende Korrekturen vorgenommen. Insbesondere in Zurzach konnten die Leerstände massiv abgebaut werden.

AUSBLICK 1. HALBJAHR 2018

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. Seite 10 "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; vgl. Seite 12 "Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch") ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden.

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von Nachgangsschuldbriefen. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligkeitstellung 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.



Oliver Vogel

Delegierter des Verwaltungsrates

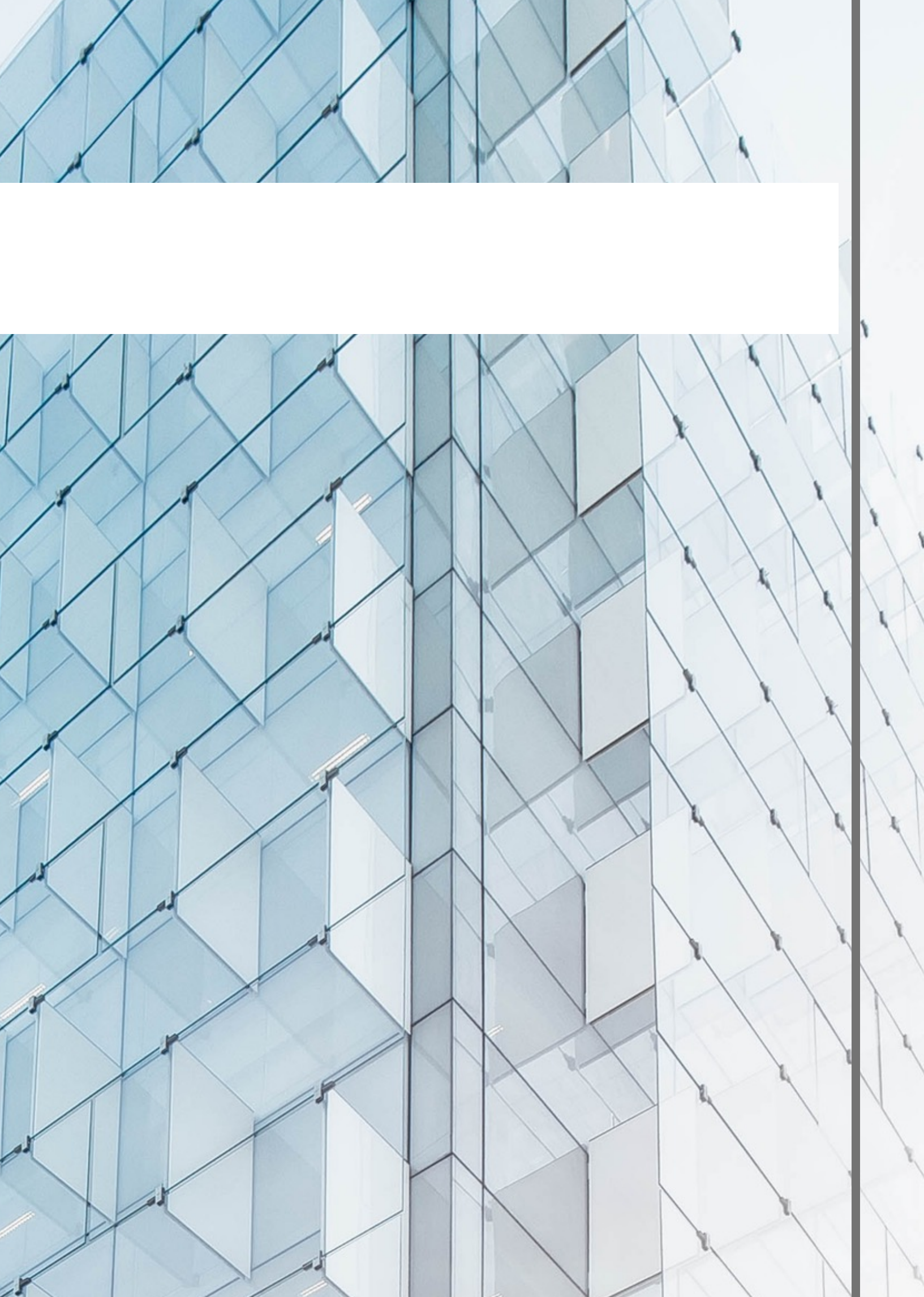


Marie-Therese Röthlisberger

Mitglied des Verwaltungsrates



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT



Corporate Governance Bericht

EINLEITUNG

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2017 in Kraft waren.

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

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

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

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

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

Zusammenarbeit mit der SPQR Management GmbH

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

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

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf Seiten 23 ff. Vergütungsbericht erwähnt.

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

AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2017 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf www.berne-x.com unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2017 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2017 mit einem Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen bzw. hielten am 31. Dezember 2017 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals.

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Fischer Acquisitions AG, Zürich* (4.92% werden durch die Tochtergesellschaft Sikura Leben AG**, Liechtenstein, gehalten)	542'881	13.42%
Schweizer Kredit AG, Zürich**	1'201'513	29.70%
Tyrol Crystal Assets SPF*, Luxemburg	2'058'067	57.80%

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

** im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen

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

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2017	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035
Genehmigtes Kapital	2'022'517	2'022'517

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt CHF 4'045'035.00 und ist eingeteilt in 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Art. 3a der Statuten beträgt das genehmigte Aktienkapital der Gesellschaft CHF 2'022'517.00. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 2'022'517.00 durch die Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je 1.00 CHF zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind möglich. Der Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Die neu auszugebenden Namenaktien sind den Bestimmungen über die Übertragbarkeit in Art. 6 der Statuten unterworfen. Soweit Bezugsrechte durch Aktionäre nicht ausgeübt werden, ist der Verwaltungsrat ermächtigt, die nicht ausgeübten Bezugsrechte kaufwilligen Aktionären oder Dritten zuzuweisen.

Der Verwaltungsrat ist gemäss Art. 3a Abs. 4 der Statuten sodann berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Aktien

- (a) für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch Aktien-tausch,
- (b) zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder von neuen Investitionsvorhaben oder
- (c) für die Beteiligung von strategischen Investoren verwendet werden sollen.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2017 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2017 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2017

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2017 genehmigten die Aktionäre im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung die Erhöhung des Aktienkapitals von CHF 3'560'705.00 auf CHF 4'045'035.00.

An der gleichen Versammlung wurde die Aufhebung der bisherigen Bestimmung von Art. 3a der Statuten und die Schaffung eines neuen genehmigten Aktienkapitals im Maximalbetrag von CHF 2'022'517.00 beschlossen und der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital bis zum 30. Mai 2019 entsprechend zu erhöhen.

STATUTEN

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

Aktienbuch

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

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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

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

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

Per 31. Dezember 2017 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2017 wurden keine entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

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

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2017

OLIVER VOGEL

Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses

Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Luximo Group AG Zürich (Holding-Gesellschaft), Luximo Holding AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Schweizer Kredit AG (Finanzierungsgesellschaft) sowie Geschäftsführer folgender Gesellschaften: SPQR Management GmbH (Unternehmensberatung), SPQR Handels GmbH (Handelsgesellschaft).

MARIE-THERESE RÖTHLISBERGER

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2016

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Geboren 1972, Schweizer Staatsbürgerin, lic. iur., LL.M., mit langjähriger Erfahrung als Rechtsanwältin mit eigener Kanzlei

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Treusecur AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Schweizer Kredit AG (Finanzierungsgesellschaft), Hage Associates AG (internationale Rechtsberatung), Geschäftsführerin folgender Gesellschaften: Joseph Hage Aaronson LLC (Internationale Rechtsberatung), Legal Excellence LLC (Rechtsberatung), ILFP International Law Firm Partners LLC (Rechtsberatung) sowie Inhaberin von: Röthlisberger-Fischer Rechtsanwälte (Rechtsberatung).

ALEX B. FREY

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2016

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1939, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Keine

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 16 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt. Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrats zu dessen Präsidenten. Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

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

Oliver Vogel ist Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2017 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurde ein Beschluss im Zirkularverfahren gefasst.

Vergütungsausschuss

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

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2017 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungsvertrag

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

Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seiten 23 ff. enthalten.

Kompetenzregelung

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

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

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) nahm im Berichtsjahr 2017 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Oliver Vogel

Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)

Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 23 bis 26, in der Jahresrechnung OR auf der Seite 71 und in der Jahresrechnung FER auf der Seite 53 enthalten.

STIMMRECHTSVERTRETER

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

Für statutarische Bestimmungen betreffend den Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13 der Statuten

Der bisherige Stimmrechtsvertreter trat im Berichtsjahr 2017 von seinem Amt zurück. Der Verwaltungsrat wird in Übereinstimmung mit Art. 30 Abs. 1 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) einen neuen Stimmrechtsvertreter bestimmen und diesen der Generalversammlung für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2019 zur Wahl vorschlagen.

REVISIONSSTELLE

Ferax Treuhand AG amtiert seit 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Urs Schneider, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2017 auf TCHF 43.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2017

Die Ferax Treuhand AG wurde für ihr Mandat im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zusätzlich mit CHF 4'180 entschädigt.

INFORMATIONSPOLITIK

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

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

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



VERGÜTUNGSBERICHT





Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

FERAX TREUHAND AG

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts an die Generalversammlung der **Promaxima Immobilien AG, Luzern**

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts 2017

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich auf die Angaben nach Art. 14 -16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit «durch Revisionsstelle geprüft» gekennzeichneten Tabellen und Angaben des Vergütungsberichts.

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

VERANTWORTUNG DES PRÜFERS

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 -16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

SONSTIGER SACHVERHALT

Der Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 24.04.2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Vergütungsbericht abgegeben hat.

FERAX TREUHAND AG**PRÜFUNGSURTEIL**

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Deborah Hug
Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 8. Mai 2018

Vergütungsbericht

EINLEITUNG

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

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

Der Vergütungsbericht 2017 wird der ordentlichen Generalversammlung am 7. Juni 2018 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

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

Die Statuten können bei der Gesellschaft bezogen werden.

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

Für Details siehe separater Abschnitt «Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH» in diesem Vergütungsbericht.

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

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag

Die Einführung einer Management Fee und von Sonderleistungen wurden vom Verwaltungsrat vor Vertragsabschluss im Juli 2015 geprüft und bei den Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017 und Januar 2018 sodann erneuten Prüfungen unterzogen. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen wurde die Höhe der Management Fee und der Sonderleistungen durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils grundsätzlich nach freiem Ermessen.

Vergütungsausschuss

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

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

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

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungsvertrags mit SPQR Management GmbH	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr ²	-	-	-

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

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

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

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

HÖHE DER VERWALTUNGSRATSHONORARE

Funktion	2017		2016	
Verwaltungsratspräsident	Doppelfunktion Delegierter des VR		Vakant	
Delegierter des VR	CHF	20'000.00	CHF	6'000.00
Mitglied des VR	CHF	20'000.00	CHF	6'000.00

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2017 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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

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

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2017 aus drei Mitgliedern (31.12.2016 vier Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2017

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

Die von der Generalversammlung vom 30. Mai 2017 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CH 40'000.00 erwies sich aufgrund der Wahl des Verwaltungsratspräsidenten (Doppelfunktion mit dem Delegierten des Verwaltungsrats) im Nachhinein als zu gering. Dem Präsidenten und Delegierten des Verwaltungsrats wurde aufgrund von Gleichbehandlungsgrundsätzen ebenfalls ein Honorar in der Höhe von CHF 20'000.00 zugesprochen. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2017 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 7. Juni 2018, diese Abweichung zu genehmigen.

Berichtsjahr 2016

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	MwSt.	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Hans Peter Buchschacher	Verwaltungsratspräsident	0	0	193'613	193'613
Oliver Vogel*	Delegierter, Geschäftsführer	6'000	480	0	6'480
Marie-Therese Röthlisberger*	Mitglied	6'000	480	0	6'480
Alex B. Frey	Mitglied	6'000	480	0	6'480
Total		18'000	1'440	193'613	213'053

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

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 100'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENTSTLEISTUNGSVERTRAG MIT SPQR MANAGEMENT GMBH

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

gements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung übertragen. Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

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

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen umfassen insbesondere:

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

Im Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2017 wie auch im Vorjahr Dienstleistungen in den folgenden Bereichen abgedeckt:

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

Konditionen und Dauer des Dienstleistungsvertrags

Die SPQR Management GmbH erhält für erbrachte Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 41'667.00 (exklusive MwSt).

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

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

Der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH erfolgte im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016 und März 2017 und im August 2017. Der Dienstleistungsvertrag vom August 2017 wurde im Januar 2018 abgelöst und dauert bis zum 31. Dezember 2018. Er kann anschliessend von jeder Partei mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden, andernfalls verlängert er sich automatisch um 1 Jahr.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

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

Im Berichtsjahr 2017 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütete.

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

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2017 aus einem Mitglied (31.12.2016 ebenfalls ein Mitglied).

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

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag

Berichtsjahr 2017

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee	CHF	462'759.00	CHF	37'021.00	CHF	499'780.00
Spesen und Auslagen	CHF	5'931.00		-	CHF	5'931.00
Total	CHF	468'690.00	CHF	37'021.00	CHF	505'711.00

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

Berichtsjahr 2016

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsratsshonorar		MwSt.	Entschädigung für weitere Tätigkeiten		Total	
Oliver Vogel*	Präsident und Delegierter, Geschäftsführer	CHF	84'464.00	CHF	6'257.00	CHF	0.00	CHF 84'464.00
Total		CHF	84'464.00	CHF	6'257.00	CHF	0.00	CHF 84'464.00

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

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2018 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 750'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat von einem weiteren Wachstum der Gesellschaft aus.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Es wurden im Berichtsjahr 2017 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Organdarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2017 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

(durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an die SPQR Management GmbH sind im Detail unter «Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GmbH» erläutert.

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2017 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2017 folgende Aktien gehalten:

Verwaltungsrat	Anzahl Aktien	In % des Aktienkapitals
Oliver Vogel	7'693	0.19%
Marie-Therese Röthlisberger*	101'641	2.51%

*Nicht im Aktienregister eingetragen (sog. «Dispoaktien»)

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

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

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2017
nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2017, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 34 bis 54) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Unternehmung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

BERICHTERSTATTUNG ÜBER BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE AUFGRUND RUNDSCHEIBEN 1/2015 DER EIDGENÖSSISCHEN REVISIONSAUFSICHTSBEHÖRDE

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

FERAX TREUHAND AG

Wir haben untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

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

PRÜFUNGSSACHVERHALT

Per 31. Dezember 2017 weist die Jahresrechnung Renditeigenschaften im Gesamtwert von TCHF 77'033 aus, was rund 94.45% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Renditeigenschaften erfolgt erfolgswirksam zu Marktwerten.

Grundlage für die Bewertung der Renditeigenschaften bilden Verkehrswertschätzungen von zwei unabhängigen Immobilienexperten. Die dabei verwendeten Parameter und Modelle basieren zum Teil auf Einschätzungen und Annahmen des Managements, welche mit Ermessensspielräumen verbunden sind.

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

UNSERE VORGEHENSWEISE

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

VERANTWORTLICHKEITEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR DIE JAHRESRECHNUNG

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den

FERAX TREUHAND AG

Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Unternehmung zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

VERANTWORTLICHKEITEN DER REVISIONSSTELLE FÜR DIE PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur

FERAX TREUHAND AG

Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Unternehmens von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Jahresrechnung die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGER SACHVERHALT

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 24.04.2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

FERAX TREUHAND AG

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Deborah Hug
Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 8. Mai 2018

Bilanz per 31.12.2017

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	884'360	342'539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	80'934	62'801
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	400'513	485'204
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	395'058	0
Total Umlaufvermögen		1'760'865	890'544
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	2'654'012	3'114'718
Mobile Sachanlagen	6	110'835	0
Renditeliegenschaften	7	77'033'297	81'912'000
Total Anlagevermögen		79'798'143	85'026'718
TOTAL AKTIVEN		81'559'008	85'917'262

PASSIVEN

	<i>Erläuterung</i>	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	8	345'007	756'421
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	9	478'339	492'779
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	10	354'809	304'793
<i>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	11	1'642'178	2'029'776
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		2'820'332	3'583'770
<i>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	12	45'765'750	51'883'631
<i>Langfristige Rückstellungen</i>	13	0	1'335'785
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	14	6'550'407	6'654'362
Total langfristige Verbindlichkeiten		52'316'156	59'873'779
Total Fremdkapital		55'136'490	63'457'549
<i>Aktienkapital</i>	15	4'045'035	3'560'705
<i>Eigene Aktien</i>	EKP	0	-3'000
<i>Kapitalreserven</i>	EKP	19'112'535	16'206'555
<i>Gesetzliche Gewinnreserven</i>	EKP	3'420	3'420
<i>Gewinnreserven</i>	EKP	3'261'529	2'692'033
Total Eigenkapital		26'422'519	22'459'713
TOTAL PASSIVEN		81'559'008	85'917'262

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

	Erläuterung	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	16	3'061'142	3'058'769
Sonstige betriebliche Erträge	17	526'034	0
Total Betriebsertrag		3'587'176	3'058'769
Liegenschaftenaufwand	18	992'867	1'448'401
Personalaufwand	19	14'249	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	1'367'873	878'915
Total Betriebsaufwand		2'374'990	2'327'316
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		1'212'186	731'453
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	-1'258'036	1'099'592
Abschreibungen	21	28'649	0
Betriebliches Ergebnis		-74'500	1'831'046
Finanzergebnis	22	-694'794	-679'630
Ordentliches Ergebnis		-769'294	1'151'415
Ausserordentlicher Erfolg	23	1'362'676	198'439
Ergebnis vor Steuern		593'382	1'349'855
Steuern	24	23'887	112'361
Jahresergebnis		569'495	1'237'494

GEWINN PRO AKTIE

		31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	15	0.15	0.35

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

Geldflussrechnung

		31.12.2017	31.12.2016
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Jahresergebnis	ER	569'495	1'237'494
Abschreibungen	21	28'649	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	1'258'036	-1'099'592
Verlust aus Verkauf Liegenschaft Luzern	7	60'660	0
Fondsunwirksame Auflösung der Rückstellungen	13/23	-1'283'000	-200'000
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge	23	336'866	0
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	14	-103'955	94'115
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		866'752	32'016
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-18'133	-60'601
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	84'691	-406'534
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-395'058	53'324
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	-411'414	728'434
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	-14'440	442'299
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	10/13	-2'770	599'626
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		109'628	1'388'561
Auszahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	-97'502	-442'917
Einzahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	1'935'011	0
Investitionen in Mobile Sachanlagen	6	-116'925	0
Investitionen in Renditeliegenschaften	7	-786'114	-2'157'349
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		934'470	-2'600'265
Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-163'678	1'217'453
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	100'000	519'369
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	-438'598	-261'500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-502'276	1'475'323
Veränderung Flüssige Mittel		541'821	263'619

Fondsnachweis

<i>Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode</i>	<i>1</i>	<i>342'539</i>	<i>78'920</i>
<i>Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode</i>	<i>1</i>	<i>884'360</i>	<i>342'539</i>
Veränderung Flüssige Mittel		541'821	263'619

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gesetzliche Gewinn- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2016	3'560'705	132'300	0	3'420	1'454'539	5'150'964
Negativer Goodwill aus Fusion (netto)	0	16'074'255	0	0	0	16'074'255
Erwerb eigener Aktien	0	0	-3'000	0	0	-3'000
Jahresergebnis	0	0	0	0	1'237'494	1'237'494
Bestand 31.12.2016	3'560'705	16'206'555	-3'000	3'420	2'692'033	22'459'713

[in CHF]	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gesetzliche Gewinn- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2017	3'560'705	16'206'555	-3'000	3'420	2'692'033	22'459'713
Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017	484'330	2'905'980	0	0	0	3'390'310
Korrektur Erwerb eigener Aktien	0	0	3'000	0	0	3'000
Jahresergebnis	0	0	0	0	569'495	569'495
Bestand 31.12.2017	4'045'035	19'112'535	0	3'420	3'261'529	26'422'519

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

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 aktuellen Geschäftsjahr 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>Jahresergebnis 2016 gemäss Obligationenrecht</i>	-310'369
<i>Aufwertung auf den Liegenschaften</i>	1'099'592
<i>Bildung latenter Steuern</i>	-94'115
<i>Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen</i>	542'385
Jahresergebnis 2016 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	1'237'493

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

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 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 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 der Jahresrechnung 2016 vom letzten Jahr nicht gegeben.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 8. Mai 2018 genehmigt.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mietforderungen und werden zum Nominalwert abzüglich 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 Liegenschaftsschätzern 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 Liegenschaft in Luzern erfolgte durch Übernahme der Hypothek und Gewährung eines Darlehens an den Verkäufer.

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

1 FLÜSSIGE MITTEL		31.12.2017	31.12.2016
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>		<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Baloise Bank SoBA		653'942	147'383
Luzerner Kantonalbank		46'938	5'774
Migros Bank		0	1'052
Schaffhauser Kantonalbank		92'987	13'713
Valiant Bank		5'834	137'248
WIR Bank		84'659	37'369
Total Flüssige Mittel		884'360	342'539
2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		31.12.2017	31.12.2016
		<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Mietforderungen		98'480	290'547
Wertberichtigung auf Mietforderungen		-17'546	-227'746
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		80'934	62'801
3 SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN		31.12.2017	31.12.2016
		<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		290'910	485'086
Sonstige Forderungen		49'850	118
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic		50'714	0
Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden		9'038	0
Total Sonstige kurzfristige Forderungen		400'513	485'204
4 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		31.12.2017	31.12.2016
		<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Sonstige betriebliche Erträge (Vergleiche Erläuterung 17)		314'000	0
Mieten, Leasing		56'227	0
Sachversicherungen und Gebühren		2'573	0
Verwaltung und Hauswartung		22'258	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen		395'058	0
5 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN		31.12.2017	31.12.2016
		<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Darlehen an Aktionäre (Vergleiche Erläuterung 27)		1'606'511	1'977'400
Darlehen an Nahestehende		950'000	1'137'318
Mietzinskaution		97'502	0
Total Langfristige Finanzanlagen		2'654'012	3'114'718
6 MOBILE SACHANLAGEN		Mobiliar und Einrichtungen	Total
Anschaffungswerte am 01.01.2016		0	0
Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen		0	0
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2016		0	0

Wertberichtigungen am 01.01.2016	0	0
Planmässige Abschreibungen	0	0
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2016	0	0
Total Mobile Sachanlagen	0	0
Anschaffungswerte am 01.01.2017	0	0
Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen	116'925	116'925
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2017	116'925	116'925
Wertberichtigungen am 01.01.2017	0	0
Planmässige Abschreibungen	6'090	6'090
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2017	6'090	6'090
Total Mobile Sachanlagen	110'835	110'835

7 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

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.

[in CHF]	Im Winkel, Balsthal	Impasse Plötscha 1+3, Fribourg	Route de Riedlé, Fribourg	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuz- gasse 6, Schaffhausen	Nordstr. 223 Zürich
Übernahme durch Fusion 31.03.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	6'820'000
Marktwerte 01.01.2016						
Investitionen	15'233	0	0	561'132	0	20'000
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	147'000
Marktwerte 31.12.2016	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	6'987'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.04.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	6'141'000
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	6'161'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.04.2016	0	0	0	0	0	679'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2016	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	826'000
Marktwerte 01.01.2017	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	6'987'000
Investitionen	0	0	0	426'333	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-690'659	-109'480	-229'700	73'668	-20'865	214'000
Marktwerte 31.12.2017	21'809'341	5'690'520	22'470'300	6'100'000	2'479'135	7'201'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	6'161'000
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'738'171	2'533'743	6'161'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	826'000
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2017	1'294'108	-108'259	-238'531	-638'170	-54'608	1'040'000

[in CHF]	Baslerstr. 18 Zurzach	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Weihermattstr. 96a, Aarau	Hauptstr. 37b, Luzern*	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2016	8'009'000	1'215'000	2'703'000	2'616'000	78'655'059
Investitionen	287'000	0	0	1'273'983	2'157'349
Akquisitionen	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-451'000	8'000	7'000	157'017	1'099'592
Marktwerte 31.12.2016	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	81'912'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	7'522'363	1'066'000	2'705'000	2'719'494	77'445'916
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	79'603'264
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	486'637	149'000	-2'000	-103'494	1'209'143
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2016	35'637	157'000	5'000	53'523	2'308'735
Marktwerte 01.01.2017	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	81'912'000
Investitionen	0	0	0	359'781	786'114
Akquisitionen	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	-4'346'121	-4'346'121
Wertberichtigungen	0	0	0	-60'660	-60'660
Neubewertungen (netto)	-425'000	-6'000	-64'000	0	-1'258'036
Marktwerte 31.12.2017	7'420'000	1'217'000	2'646'000	0	77'033'297
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	79'603'264
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	7'809'363	1'066'000	2'705'000	0	76'036'120
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	35'637	157'000	5'000	53'523	2'308'735
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2017	-389'363	151'000	-59'000	0	997'176

*Die Liegenschaft Hauptstrasse 37b in Luzern wird gemäss Kaufvertrag vom 07. August 2017 für CHF 4'450'000.00 verkauft. Der Verkauf brachte netto CHF 4'346'121 ein und wurde mit bestehenden Darlehen gegenüber Aktionären verrechnet. Dabei wurden die Transaktionskosten von CHF 103'879 abgezogen. Bei der Werberichtigung von CHF 60'660 handelt es sich um den realisierten Verlust aus dem Verkauf.

8 I VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	176'970	523'381
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'800	0
Vorauszahlungen von Mietern	166'237	233'040
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345'007	756'421

9 I SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	438'041	492'779
Sonstige Verbindlichkeiten	40'298	0
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	478'339	492'779

10 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		31.12.2017	31.12.2016
		[in CHF]	[in CHF]
<i>Unterhalt für Renditeliegenschaften</i>	11'211	146'036	
<i>Stellung von Kreditsicherheiten</i>	19'167	0	
<i>Handänderungssteuer</i>	33'375	0	
<i>Buchhaltung und Revision</i>	53'800	66'000	
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	43'217	30'809	
<i>Ertragssteuern</i>	191'199	54'317	
<i>Sonstiges</i>	2'841	7'631	
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	354'809	304'794	

11 KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN		31.12.2017	31.12.2016
		[in CHF]	[in CHF]
<i>Luzerner Kantonalbank, Baukredit</i>	0	1'429'776	
<i>Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken</i>	830'000	600'000	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden</i>	812'178	0	
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'642'178	2'029'776	

12 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN		31.12.2017	31.12.2016
		[in CHF]	[in CHF]
<i>Darlehen von Aktionären</i>	0	2'943'056	
<i>Darlehen von Nahestehenden</i>	0	381'575	
Total Darlehen	0	3'324'631	

<i>Hypothek Schaffhauser Kantonalbank</i>	5'300'000	5'400'000	
<i>Hypothek Baloise Bank SoBa</i>	5'476'000	5'808'000	
<i>Hypothek Luzerner Kantonalbank</i>	1'670'000	3'700'000	
<i>Hypothek Valiant Bank</i>	3'528'000	3'456'000	
<i>Hypothek WIR Bank</i>	29'791'750	30'195'000	
Total Hypotheken	45'765'750	48'559'000	

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

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.4 Jahre (Vorjahr: 4.3 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.37% (Vorjahr: 1.34%). Die kurzfristigen Kredite wurden zum Teil auf einer flexiblen Basis, die langfristigen hingegen eher zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 77'033'297 (Vorjahr: CHF 81'912'000) belastet.

13 | LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
<i>Renovationen</i>	0	1'283'000
<i>Tankrevision / Boilerentkalkung</i>	0	52'785
Total Langfristige Rückstellungen	0	1'335'785

Die Rückstellungen für Renovationen wurden im Berichtsjahr vollumfänglich über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Die Rückstellung für Tankrevision / Boilerentkalkung wurde verwendet.

14 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	6'654'362	624'534
<i>Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode</i>	-103'955	94'115
<i>Übernahme durch Fusion</i>	0	5'935'713
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	6'550'407	6'654'362

15 | EIGENKAPITAL

<i>Zusammensetzung Grundkapital</i>	<i>Nominalwert CHF</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Stimmen</i>	<i>Kapital CHF</i>
<i>Vinkulierte Namenaktien</i>	1.00	4'045'035	4'045'035	4'045'035
Total			4'045'035	4'045'035

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2017 CHF 19'112'535 (Vorjahr: CHF 16'203'555).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern</i>	8.58	8.18
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern</i>	6.88	6.31

EREIGNIS PRO AKTIE

	2017 [in CHF]	2016 [in CHF]
Angaben Namensaktien		
<i>Ausgegebene Namenaktien</i>	<i>Anzahl</i> 4'045'035	3'560'705
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien	3'843'231	3'560'705
<i>Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i> 569'495	1'237'494
<i>Massgebliche Anzahl Aktien</i>	<i>Anzahl</i> 3'843'231	3'560'705
<i>Ergebnis je Namenaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i> 0.15	0.35

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

15 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2017 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, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPF befinden sich momentan im Rechtsstreit.

16 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 3'061'142 (Vorjahr: CHF 3'058'769) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]
Ist-Mieterträge	3'573'244	3'598'287
Ertragsminderungen / Leerstände	-512'102	-539'518
Total Liegenschaftenertrag	3'061'142	3'058'769

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

	31.12.2017 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2016 Fälligkeit, Anteil in %
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.00	100.00
Über 1 Jahr	0.00	0.00
Über 2 - 5 Jahre	0.00	0.00
Über 6 - 10 Jahre	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 14.21% per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 16.44%).

17 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2017 31.12.2017 [in CHF]	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]
Sonstige betriebliche Erträge	526'034	0
Total Sonstige betriebliche Erträge	526'034	0

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.

18 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

01.01.2017
31.12.2017
[in CHF]

01.01.2016
31.12.2016
[in CHF]

<i>Liegenschaftsunterhalt</i>	573'336	627'691
<i>Versicherungsprämien</i>	46'086	51'687
<i>Nebenkosten</i>	93'852	0
<i>Verwaltungsaufwand</i>	222'271	177'121
<i>Vermietungsaufwand</i>	0	6'479
<i>Gebäudesanierung und Instandsetzung</i>	0	384'166
<i>Bewertung Liegenschaften</i>	0	45'719
<i>Liegenschaftssteuern</i>	44'940	44'940
<i>Diverter Liegenschaftsaufwand</i>	12'381	110'598
Total Liegenschaftenaufwand	992'867	1'448'401

19 | PERSONALAUFWAND

01.01.2017
31.12.2017
[in CHF]

01.01.2016
31.12.2016
[in CHF]

<i>Löhne und Gehälter</i>	10'000	0
<i>Sozialversicherungen</i>	3'599	0
<i>Sonstiger Personalaufwand</i>	650	0
Total Personalaufwand	14'249	0

20 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2017
31.12.2017
[in CHF]

01.01.2016
31.12.2016
[in CHF]

<i>Raumaufwand</i>	2'189	0
<i>Fahrzeugaufwand</i>	10'874	0
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	13'221	3'290
<i>Büromaterial und Drucksachen</i>	4'064	0
<i>Telefon, Fax, Internet und Porti</i>	2'311	0
<i>Buchführung und Revision</i>	109'694	154'646
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	1'093'731	504'235
<i>Verwaltungsratshonorar</i>	75'905	101'163
<i>Informatikaufwand</i>	18'294	5'382
<i>Verwaltungsaufwand</i>	8'540	108'648
<i>Werbeaufwand</i>	29'051	1'550
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	1'367'873	878'915

21 ABSCHREIBUNGEN	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	[in CHF]	[in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	6'090	0
Abschreibung Darlehen	22'559	0
Total Abschreibungen	28'649	0
22 FINANZERGEBNIS	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	[in CHF]	[in CHF]
Zinsen	1'879.00	21'923.00
Zinsen Darlehen	45'892.00	15'497.00
Kursdifferenzen	358.00	0.00
Total Finanzertrag	48'128.00	37'420.00
Zinsen und Spesen	4'290.00	6'954.00
Zinsen Darlehen	99'292.00	72'432.00
Zinsen Hypotheken	639'340.00	637'664.00
Total Finanzaufwand	742'922.00	717'050.00
Finanzergebnis	-694'794.00	-679'630.00
23 AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	[in CHF]	[in CHF]
Periodenfremde Aufwendungen	-72'730.00	-1'561.00
Periodenfremde Erträge	213'066.00	0.00
Verlust aus Verkauf von Liegenschaft Luzern	-60'660.00	0.00
Auflösung von Rückstellungen für Renovationen	1'283'000.00	200'000.00
Diverses	0.00	0.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	1'362'676.00	198'439.00
24 STEUERN	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	[in CHF]	[in CHF]
Steueraufwand	127'842	18'246
Veränderung der latenten Steuern	-103'955	94'115
Total Steuern	23'887	112'361

	2017	2016
<i>In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern</i>	[in CHF]	[in CHF]
Steuern laufendes Jahr	71'045	112'361
Steuern Vorjahre	-47'158	0
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	23'887	112'361
	2017	2016
<i>Latenter Steueraufwand</i>	[in CHF]	[in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	6'654'362	624'534
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	-106'925	94'115
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	2'970	0
Zugang / (-) Abgang durch Fusion	0	5'935'713
Total passive latente Steuern	6'550'407	6'654'362
	2017	2016
<i>Steuerüberleitung</i>	[in CHF]	[in CHF]
Ergebnis vor Steuern	593'382	1'349'855
Anwendbarer Ertragssteuersatz	29.49%	1.35%
Erwarteter Steueraufwand	175'000	18'246
Steuern Vorjahre	-47'158	0
Latente Steuern	-103'955	94'115
Effektiver Steueraufwand	23'887	112'361
Effektiver Steuersatz	4.03%	8.32%

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

Im Jahr 2016 betrug der effektive Steuersatz 8.32%. Im Jahr 2017 verringerte sich der effektive Steuersatz auf 4.03%. Dabei führte die erfolgswirksame Auflösung von gewissen latenten Steuern zum tieferen Steuersatz von 4.03% für das ganze Jahr 2017. Ohne die Einwirkung der latenten Steuern beträgt der Steuersatz im aktuellen Geschäftsjahr 29.49%. Dieser Steuersatz ist realistisch.

**25 | GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG
EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN
ODER ABGETRETENEN AKTIVEN**
31.12.2017
[in CHF]

31.12.2016
[in CHF]

<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'900'000	1'900'000
<i>Hypothek</i>	1'700'000	1'730'000
<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	13'000'000	13'000'000
<i>Hypothek</i>	12'512'000	12'707'000
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000	825'000
<i>Hypothek</i>	706'000	714'000
<i>Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'700'000	3'700'000
<i>Hypothek</i>	3'589'000	3'626'000
<i>Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	14'500'000	14'500'000
<i>Hypothek</i>	14'028'750	14'210'000
<i>Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'650'000	3'650'000
<i>Hypothek</i>	3'560'000	3'492'000
<i>Objekt: Hauptstrasse 37b, 6005 Luzern</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	0	3'100'000
<i>Hypothek</i>	0	2'000'000
<i>Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'500'000	1'500'000
<i>Hypothek</i>	1'400'000	1'425'000
<i>Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	4'300'000	4'300'000
<i>Hypothek</i>	4'000'000	4'075'000
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	5'300'000	5'300'000
<i>Hypothek</i>	5'100'000	5'180'000

Zur weiteren freien Verpfändung wurden Sicherheiten im Rahmen von CHF 12'700'000.00 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, Luzern, Schaffhausen, Solothurn, Thurgau und Zürich erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

01.01.2016-31.12.2016	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	3'058'769	3'058'769
<i>Betriebsaufwand</i>	-2'327'316	-2'327'316
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	1'099'592	1'099'592
Betriebliches Ergebnis	1'831'046	1'831'046
Ordentliches Ergebnis	1'151'415	1'151'415

*Aufgrund der Umstellung in der Darstellung hat sich der Vorjahreswert des betrieblichen Ergebnisses (EBIT) verändert.

01.01.2017-31.12.2017	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	3'587'176	3'587'176
<i>Betriebsaufwand</i>	-2'374'990	-2'374'990
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	-1'258'036	-1'258'036
<i>Abschreibungen</i>	-28'649	-28'649
Betriebliches Ergebnis	-74'500	-74'500
Ordentliches Ergebnis	-769'294	-769'294

27 I TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 2'565'549 (Vorjahr: CHF 3'114'718) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 813'978 (Vorjahr: CHF 3'324'631), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

	2017 [in CHF]	2016 [in CHF]
<i>Management Fee</i>	619'780	471'690
<i>Spesen und Auslagen</i>	5'931	0
<i>Provision für Vermittlung</i>	98'319	0
<i>Beratung</i>	4'200	0

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

Zudem fanden im Geschäftsjahr diverse 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 wieder aufgelöst und die Forderung im Gesamtbetrag von CHF 1'606'511 wieder bilanziert.

Die gemieteten Büroräumlichkeiten wurden an einen Nahestehenden zu marktüblichen Konditionen untervermietet.

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 Fälligestellung 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.

The background of the page is an abstract geometric pattern composed of numerous blue and white triangles of varying sizes, creating a faceted, crystalline effect. A solid red square is positioned in the upper left corner. The text is centered in the upper half of the page.

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2017 nach
OR mit Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR

FERAX TREUHAND AG

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2017, Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 62 bis 73) für das am 31. Dezember 2017 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Unternehmung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

BERICHTERSTATTUNG ÜBER BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE AUFGRUND RUNDSCHREIBEN 1/2015 DER EIDGENÖSSISCHEN REVISIONSAUFSICHTSBEHÖRDE

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

FERAX TREUHAND AG

Wir haben untenstehenden beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert:

Bewertung der Liegenschaften

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

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2017 weist die Jahresrechnung Liegenschaften im Gesamtwert von TCHF 41'173 aus, was rund 74.25% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um die planmässigen Abschreibungen und notwendigen Wertberichtigungen.

Als Folge sind die Liegenschaften als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich Bewertung bedeutsam. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden Verkehrswertschätzungen von zwei unabhängigen Immobilienexperten.

Unsere Vorgehensweise

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

VERANTWORTLICHKEITEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR DIE JAHRESRECHNUNG

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der

FERAX TREUHAND AG

Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Unternehmung zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

VERANTWORTLICHKEITEN DER REVISIONSSTELLE FÜR DIE PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die

FERAX TREUHAND AG

Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Unternehmens von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGER SACHVERHALT

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 24.04.2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

FERAX TREUHAND AG

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferax Treuhand AG



Urs Schneider
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Deborah Hug
Zugelassene
Revisionsexpertin

Zürich, 8. Mai 2018

Bilanz per 31.12.2017

AKTIVEN

	Anhang	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	884'360	342'538
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	80'934	62'801
Übrige kurzfristige Forderungen	3	400'513	485'204
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	395'058	0
Total Umlaufvermögen		1'760'865	890'543
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	5	2'654'012	3'114'718
Mobile Sachanlagen	6	110'835	0
Immobilien Sachanlagen	7	41'173'216	45'719'549
Immaterielle Werte	8	9'753'160	10'295'000
Total Anlagevermögen		53'691'223	59'129'267
TOTAL AKTIVEN		55'452'088	60'019'810

PASSIVEN

		31.12.2017	31.12.2016
	Anhang	[in CHF]	[in CHF]
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	345'007	756'421
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	478'339	492'779
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	1'642'178	2'029'776
Passive Rechnungsabgrenzungen	12	354'809	304'794
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'820'334	3'583'770
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13	45'765'750	51'883'632
Langfristige Rückstellungen	14	0	1'335'785
Total langfristiges Fremdkapital		45'765'750	53'219'417
Eigenkapital			
Aktienkapital		4'045'035	3'560'705
Agioreserven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		2'905'980	0
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420
Eigene Aktien		0	-3'000
Verlustvortrag		-476'802	-166'433
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		256'071	-310'369
Total Eigenkapital		6'866'004	3'216'623
TOTAL PASSIVEN		55'452'088	60'019'810

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Anhang	2017 [in CHF]	2016 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	3'061'142	3'058'769
Liegenschaftenaufwand	B	-992'867	-1'448'401
Total Liegenschaftenertrag		2'068'275	1'610'368
Übrige betriebliche Erträge	C	526'034	0
Total Betriebsertrag		526'034	0
Personalaufwand	D	14'249	0
Übriger betrieblicher Aufwand	E	1'367'873	878'915
Abschreibungen	F	1'413'537	542'385
Total Betriebsaufwand		2'795'660	1'421'300
Betriebliches Ergebnis		-201'351	189'068
Finanzaufwand	G	742'922	717'050
Finanzertrag	H	48'128	37'420
Total Finanzergebnis		-694'794	-679'630
Ordentliches Ergebnis		-896'145	-490'562
Ausserordentlicher Erfolg	I	1'280'058	198'439
Total Betriebsfremdes Ergebnis		1'280'058	198'439
Ergebnis vor Steuern		383'913	-292'123
Steuern	J	127'842	18'246
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		256'071	-310'369

Anhang zur Jahresrechnung 2017

1. ALLGEMEINE GESELLSCHAFTSINFORMATIONEN

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 wird in einem neuen Format dargestellt. Die Vorjahrsangaben 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.

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	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Baloise Bank SoBa	653'942	147'383
Schaffhauser Kantonalbank	92'987	13'713
Luzerner Kantonalbank	46'938	5'774
Valiant Bank	5'834	137'248
WIR Bank	84'659	37'369
Migros Bank	0	1'052
Total	884'360	342'538
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98'480	290'547
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-17'546	-227'746
Total	80'934	62'801
3 Übrige kurzfristige Forderungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Aufgelaufene Nebenkosten	290'910	485'086
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	50'714	0
Diverse Forderungen	49'850	118
Gegenüber Nahestehende: Arco Immo AG	9'038	0
Total	400'513	485'204
4 Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Mieten, Leasing	56'227	0
Übrige betriebliche Erträge	314'000	0
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	2'573	0
Verwaltung und Hauswartung	22'258	0
Total	395'058	0
5 Finanzanlagen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Mietzinskaution	97'502	0
Darlehen Wegro AG	0	1'137'318
Gegenüber Nahestehende	950'000	0
Gegenüber Aktionäre	1'606'511	1'977'400
Total	2'654'012	3'114'718

6 Mobile Sachanlagen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Mobiliar und Einrichtungen	110'835	0
Total	110'835	0
7 Immobile Sachanlagen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich	5'316'500	5'425'000
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'920'800	1'960'000
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	7'420'000	7'677'000
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	889'840	908'000
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	2'641'100	2'695'000
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	7'917'649	8'079'233
Liegenschaft Route du Riedlé, Fribourg	5'636'960	5'752'000
Liegenschaft Impasse de la Plötscha 1 + 3, Fribourg	5'690'520	5'840'000
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'739'847	3'389'838
Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern	0	3'993'477
Total	41'173'216	45'719'549
8 Immaterielle Werte	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Goodwill ARCO TERRA AG	5'703'160	6'020'000
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	4'050'000	4'275'000
Total	9'753'160	10'295'000
9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176'970	523'381
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'800	0
Vorauszahlungen von Mietern	166'237	233'040
Total	345'007	756'421
10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	438'041	492'779
Diverse Verbindlichkeiten	40'298	0
Total	478'339	492'779
11 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	830'000	600'000
Baukredit Luzerner Kantonalbank	0	1'429'776
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	812'178	0
Total	1'642'178	2'029'776

12 Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Unterhalt für Liegenschaften	11'211	146'036
Stellung von Kreditsicherheiten	19'167	0
Handänderungssteuer	33'375	0
Buchhaltung und Revision	53'800	66'000
Beratung und Rechtsberatung	43'217	30'809
Steuern	191'199	54'317
Diverses	2'841	7'631
Total	354'809	304'794
13 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	5'300'000	5'400'000
Hypothek Baloise Bank SoBa	5'476'000	5'808'000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	1'670'000	3'700'000
Hypothek Valiant Bank	3'528'000	3'456'000
Hypothek WIR Bank	29'791'750	30'195'000
Gegenüber Nahestehende:	0	381'575
Gegenüber Aktionäre:	0	2'943'056
Total	45'765'750	51'883'632
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	28'512'750	37'613'632
Davon nach 5 Jahren fällig:	17'253'000	14'270'000
Total	45'765'750	51'883'632
14 Langfristige Rückstellungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Renovationen	0	1'335'785
Total	0	1'335'785
A Liegenschaftenertrag	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	3'573'244	3'598'287
Ertragsminderungen, Leerstände und Forderungsverluste	-512'102	-539'518
Total	3'061'142	3'058'769
B Liegenschaftenaufwand	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	573'336	1'010'322
Versicherungen	46'086	54'004
Nebenkosten	93'852	0
Liegenschaftssteuern	44'940	44'940
Übrige Liegenschaftskosten	12'381	172'048
Verwaltung und Hauswartung	222'271	167'087
Total	992'867	1'448'401

C Übrige betriebliche Erträge	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Übrige betriebliche Erträge	526'034	0
Total	526'034	0
D Personalaufwand	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Löhne und Gehälter	10'000	0
Sozialversicherungen	3'599	0
Übriger Personalaufwand	650	0
Total	14'249	0
E Übriger betrieblicher Aufwand	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Raumaufwand	2'189	0
Fahrzeugaufwand	10'874	0
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	13'221	3'290
Büromaterial und Drucksachen	4'064	0
Telefon, Fax, Internet und Porti	2'311	0
Buchhaltung und Revision	109'694	154'646
Beratung und Rechtsberatung	1'093'731	504'235
Verwaltungsratshonorare	75'905	101'163
Informatikaufwand	18'294	5'382
Werbung und Repräsentation	29'051	1'550
Übriger Verwaltungsaufwand	8'540	108'648
Total	1'367'873	878'915
F Abschreibungen	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	6'090	0
Abschreibung Immobile Sachanlagen	843'048	0
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	316'840	317'385
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	225'000	225'000
Abschreibung Darlehen	22'559	0
Total	1'413'537	542'385
G Finanzaufwand	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Zinsen und Spesen	4'290	6'954
Zinsen Darlehen	99'292	72'432
Zinsen Hypotheken	639'340	637'664
Total	742'922	717'050
H Finanzertrag	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Zinsen	1'879	21'923
Zinsen Darlehen	45'892	15'497
Kursdifferenzen	358	0
Total	48'128	37'420

I Ausserordentlicher Erfolg	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Periodenfremde Aufwendungen	-72'730	-1'561
Periodenfremde Erträge	213'066	0
Ausserordentliche Wertberichtigungen Liegenschaften	-136'140	0
Auflösung Rückstellung Renovation	1'283'000	200'000
Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	-7'137	0
Total	1'280'058	198'439

J Steuern	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Steuern	175'000	18'246
Steuern Vorjahre	-47'158	0
Total	127'842	18'246

Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt

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

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	41'173'216	45'719'549
Buchwert der Hypotheken	46'595'750	49'159'000
Grundpfandrechte nominell	48'675'000	51'775'000

Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	209'491	n/a
Innerhalb von 2-5 Jahren	251'443	n/a
Total	460'934	n/a

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

Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
	12'700'000	n/a
Total	12'700'000	n/a

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Ferax Treuhand AG in Zürich (VJ: Moore Stephens in Zürich), hat die folgenden Leistungen erbracht:

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
Revisionsdienstleistungen	38'800	44'876
Übrige Dienstleistungen	4'514	0

Genehmigtes Kapital

	31.12.2017 [in CHF]	31.12.2016 [in CHF]
	2'022'517	n/a
Total	2'022'517	n/a

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%
Oliver Vogel, Präsident des Verwaltungsrates	7'693	0.19%

Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befinden sich momentan im Rechtsstreit.

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.







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

