



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Kotierungsprospekt 31. August 2016

Erstkotierung an der BX Berne eXchange im Segment der Immobiliengesellschaften

Beschluss des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG, Bürgenstrasse 9/ C.O.2, 6005 Luzern (auch die „Gesellschaft“), hat mit Beschluss vom 23. Juni 2016 beschlossen, die Namenaktien zu je CHF 1.00 nominal der Gesellschaft an der BX Berne eXchange zu kotieren.

Emittentin

Die Promaxima Immobilien AG ist eine Immobilieninvestmentgesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, welche 2006 gegründet und lanciert worden ist. Die Gesellschaft bezweckt die Investition in Immobilien aller Art sowohl durch Direktinvestitionen als auch durch Beteiligung an anderen Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften gemäss den Anlagerichtlinien des Anlagereglementes der Gesellschaft.

Kotierung

Die Promaxima Immobilien AG hat die Zulassung zum offiziellen Handel und zur Kotierung ihrer 3'560'705 Namenaktien zu je CHF 1.00 nominal an der BX Berne eXchange beantragt. Die Kotierung wird verlangt, um die Vorschriften von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über kollektiven Kapitalanlagen i.V.m. Art. 2 der Verordnung über kollektiven Kapitalanlagen zu erfüllen, aber auch um die Kapitalaufnahme im Rahmen einer beabsichtigten weiteren Kapitalerhöhung im Jahr 2016 zu erleichtern und damit das raschere Wachstum der Gesellschaft zu ermöglichen.

1. Handelstag

30. September 2016

Allgemeines

Form der Namenaktien

Die Gesellschaft gibt ihre Namenaktien in Form von Einzelurkunden, Globalurkunden oder Wertrechten aus. Der Gesellschaft steht es im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei, ihre in einer dieser Formen ausgegebenen Namenaktien jederzeit und ohne Zustimmung der jeweiligen Aktionäre in eine andere Form umzuwandeln. Sie trägt dafür die Kosten.

Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Umwandlung von in bestimmter Form ausgegebenen Namenaktien in eine andere Form. Der Aktionär kann jedoch von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihm gemäss Aktienbuch gehaltenen Namenaktien verlangen.

Verkaufsrestriktionen und Beschränkung der Übertragbarkeit

Der Kotierungsprospekt dient der Zulassung der Namenaktien der Gesellschaft zur Kotierung an der BX Berne eXchange. Die Namenaktien dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder Grossbritannien oder einem anderen Land, in welchem das Angebot von Aktien verboten ist, verkauft oder dort angeboten werden.

Die Übertragung der Aktien, ob zu Eigentum oder zu Nutzniessung, bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats.

**Verkaufsrestriktionen und
Beschränkung der
Übertragbarkeit**

Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat aus folgenden Gründen verweigert werden:

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

Diese Bestimmungen gelten auch für Aktien, die über die Ausübung eines Bezugs-, Options- oder Wandelrechts gezeichnet werden.

Sind Namenaktien durch Erbgang, Erbteilung oder eheliches Güterrecht erworben worden, so kann der Erwerber nicht abgelehnt werden.

Zahlstelle

Der Ertrags-, Zins- und Kapitaldienst sowie alle anderen üblichen Verwaltungshandlungen werden in der Schweiz durch die Valiant Bank AG, Bern, gewährleistet.

Risiken

Der Kauf und das Halten der Namenaktien der Gesellschaft beinhaltet gewisse Risiken. Siehe Kapitel „Risikofaktoren“ im Prospekt.

**Anwendbares Recht und
Gerichtsstand**

Schweizerisches Recht / Zürich

Identifikation

Namenaktie zu je CHF 1.00 Nennwert
ISIN-Nr.: CH0306782977
Valoren-Nr.: 30678297
Telekurs-Ticker: MAXIMA

Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Kotierungsprospekts („Prospekt“) und erklärt, dass ihres Wissens die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Bei der Prüfung eines Kaufs von Namenaktien sollten sich Investoren einzig auf die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen verlassen. Niemand wurde ermächtigt, andere Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben als jene, die in diesem Prospekt enthalten sind. Falls trotzdem solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben werden, dürfen sich Investoren nicht darauf verlassen, und es ist davon auszugehen, dass diese nicht durch die Gesellschaft oder deren Organe genehmigt worden sind.

Mit der Auslieferung dieses Prospekts soll nicht gewährleistet werden, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Prospekts immer noch richtig oder vollständig sind oder dass bei den Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft nach dem Datum dieses Prospekts keine Veränderungen eingetreten sind.

Die Gesellschaft ist eine Immobilieninvestmentgesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft.

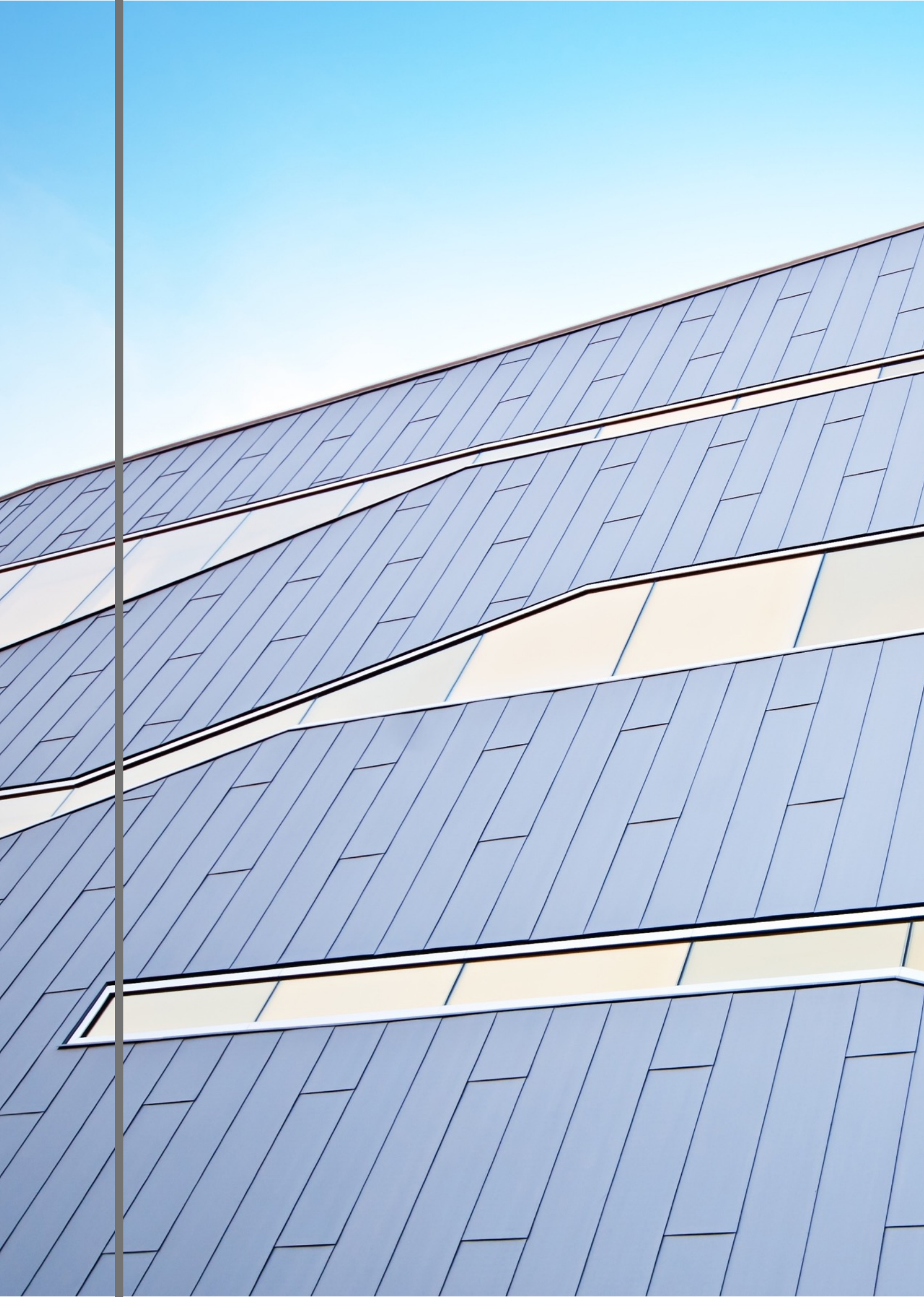
Mit der Kotierung an der BX Berne eXchange finden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Sie ist somit nicht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterstellt (vgl. Art. 2 Abs. 3 KAG).

Die Verteilung dieses Prospekts und das Angebot der Namenaktien sind in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Gesellschaft und den Managern aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten. Die Gesellschaft übernimmt keine rechtliche Verantwortung bei der Verletzung dieser Einschränkungen durch Dritte, unabhängig davon, ob diese potenzielle Käufer sind oder nicht. Dieser Prospekt stellt keine Aufforderung zum Kauf von Namenaktien in Rechtsordnungen dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtlich nicht zulässig ist. Die Manager oder die Gesellschaft haben in keiner Rechtsordnung ausserhalb der Schweiz Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot von Namenaktien oder den Besitz oder die Verteilung dieses Prospekts oder anderer Materialien im Zusammenhang mit dem Angebot notwendig sind.

No shares of Promaxima Immobilien AG have been or will be registered under the United States Securities Act of 1933 as amended (the „Securities Act“) and may not be offered or sold within the United States of America or to, or for the account or benefit of U.S. persons (as defined in Regulation S under the Securities Act („Regulation S“)) except to certain persons in offshore transactions in reliance on Regulation S. For a description of further restrictions, see „Verkaufsbeschränkungen/ Sales Restrictions“.

No shares of Promaxima Immobilien AG may be offered or sold to persons in the United Kingdom except to persons whose ordinary activities involve them in acquiring, holding, managing or disposing of investments (as principal or agent) for the purposes of their businesses or otherwise in circumstances which have not resulted and will not result in an offer to the public in the United Kingdom within the meaning of the Public Offers of Securities Regulations 1995. This offering circular is directed solely at persons who (i) are outside the United Kingdom or (ii) have professional experience in matters relating to investments or (iii) are persons falling within Article 49(2) (a) to (d) of The Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 (all such persons together being referred to as „Relevant Persons“). This offering circular must not be acted on or relied on by persons who are not Relevant Persons. Any investment or investment activity to which this offering circular relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.

Dieser Prospekt kann spesenfrei bei der Gesellschaft bezogen werden.



Inhaltsverzeichnis

1. ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT	7
2. RISIKOFAKTOREN	9
3. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	12
4. GENERALVERSAMMLUNG, VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG	16
5. AKTIENKAPITAL UND BEDEUTENDE AKTIONÄRE	19
6. DIVIDENDEN	21
7. BUNDESGESETZ ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND	22
8. STEUERN	24
9. VERMÖGENS- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	26
ANHÄNGE	27
<i>Anhang 1 Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2015 nach OR</i>	<i>29</i>
<i>Anhang 2 Bilanz und Erfolgsrechnung nach OR</i>	<i>31</i>
<i>Anhang 3 Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2015 nach Swiss GAAP FER</i>	<i>39</i>
<i>Anhang 4 Bilanz und Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER</i>	<i>41</i>
<i>Anhang 5 Comfort Letter des unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner</i>	<i>61</i>

1. Angaben über die Gesellschaft

a. Firma, Rechtsform, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Die Promaxima Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 OR ff.) mit Sitz in Luzern. Die Gesellschaft ist eine Immobilieninvestmentgesellschaft und wurde am 16. August 2006 gegründet und am 16. August 2006 unter der Nummer CHE-113.063.890 im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

b. Zweck

Der Zweck der Gesellschaft besteht gemäss Art. 2 der Statuten vom 19.04.2016 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.

c. Aktienkapital, genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Promaxima Immobilien AG wurde mit einem Aktienkapital von CHF 100'000, eingeteilt in 100 Inhaberaktien mit einem Nennwert von je CHF 1'000 gegründet. Mit Statutendatum vom 16. Juni 2014, eingetragen im Handelsregister am 16. Juni 2014, wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 2'000'000 vinkulierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.10 auf CHF 200'000 erhöht. Mit Statutendatum vom 16. Dezember 2014, eingetragen im Handelsregister am 16. Dezember 2014, wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 50'000 vinkulierten Namenak-

tien (Vorzugsaktien) mit einem Nennwert von CHF 0.10 auf CHF 205'000 erhöht.

Mit Statutendatum vom 19. Oktober 2015 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 33'557'050 vinkulierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.10 auf CHF 3'560'705 erhöht. Mit Statutendatum vom 3. November 2015 wurden die Aktienkategorien zusammengelegt und der Nennwert auf CHF 1.00 erhöht. Die Gesellschaft verfügt somit über ein Aktienkapital von CHF 3'560'705.00, eingeteilt in 3'560'705 Namenaktien mit einem Nennwert zu je CHF 1.00.

Gemäss Statuten vom 19.04.2016 besteht ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 1'685'325.00. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 19.10.2017 das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 1'685'325.00 durch die Ausgabe von höchstens 1'685'325 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.

Bei künftigen Kapitalerhöhungen steht den Aktionären das Vorrecht zur Zeichnung von neuen Aktien im Verhältnis ihres kapitalmässigen Aktienbesitzes zu, sofern nicht Beteiligungs-, Ankaufs- und Fusionsverträge dies ausschliessen oder die Generalversammlung aus anderen Gründen etwas anderes beschliesst.

d. Stimmrechte

In der Generalversammlung hat jede vertretene Aktie eine Stimme.

e. Partizipations- bzw. Genussscheine

Es bestehen keine Partizipations- oder Genussscheine der Gesellschaft.

f. Ausstehende Anleihen

Die Gesellschaft hat gegenwärtig keine Anleiheobligationen ausstehend.

g. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft wird gemäss Art. 33 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Zurzeit beginnt es jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

h. Mitteilungen und Publikationsorgan

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt, soweit das Gesetz nicht zwingend eine schriftliche Mitteilung verlangt. Der Verwaltungsrat kann im Einzelfall weitere Publikationsorgane bezeichnen.

Alle im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlichten Aufforderungen, Einladungen und Bekanntmachungen sind für die Aktionäre rechtsverbindlich, soweit das Gesetz nicht schriftliche Mitteilung an sie vorschreibt.

Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Berne eXchange erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

i. Zahlstelle

Zahlstelle für die Auszahlung von Dividenden und andere Zahlungen an die Aktionäre ist die Valiant Bank AG, Bern.

j. Revisionsstelle

Moore Stephens AG, Zürich, ist Revisionsstelle der Promaxima Immobilien AG. Sie revidiert die Gesellschaft seit 2015.

Die Honorare der Moore Stephens AG für die Revisionstätigkeit seit Gründung beliefen sich auf CHF 32'000.00 (inkl. MwSt.) und umfassten bislang die Prüfung des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2015.

k. Finanzintermediär

Als Finanzintermediär ist die Promaxima Immobilien AG der SRO (Selbstregulierungsorganisation) PolyReg (Allg. Selbstregulierungsverein) angeschlossen.

l. Einsicht in Dokumente

Die aktuellen Statuten, datierend vom 19.04.2016, dieser Kotierungsprospekt und das Anlagereglement können spesenfrei bei der Gesellschaft während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Gesellschaft, Bürgenstrasse 9 / C.0.2, 6005 Luzern bezogen werden.

Tel 044 212 80 00

Email info@promaxima.ch

Sie können auf der Homepage www.promaxima.ch heruntergeladen werden.

2. Risikofaktoren

Anleger, die den Kauf von Namenaktien der Gesellschaft in Erwägung ziehen, sollten zusätzlich zu den in diesem Kotierungssprospekt enthaltenen übrigen Informationen auch die nachstehenden Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen. Zusätzliche Risiken, die der Gesellschaft noch nicht bekannt sind oder die sie zur Zeit als nicht relevant erachtet, können allein oder in Verbindung mit anderen bekannten oder unbekannten Risiken ebenfalls einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzlage der Promaxima Immobilien AG haben. Insbesondere kann der Preis der Aktien bei Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken sinken und die Anleger könnten ihre Investitionen zum Teil oder vollumfänglich verlieren.

a. Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken

i. Allgemeine Konjunkturlage

Die Promaxima Immobilien AG ist den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der Standortattraktivität im nationalen und internationalen Vergleich unterworfen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum und Mietflächen führen, was eine Reduktion der Miet- und Veräusserungserträge zur Folge haben kann.

ii. Finanzierung und Zinsentwicklung

Promaxima Immobilien AG beabsichtigt, die Immobilieninvestitionen in hohem Umfang durch Fremdfinanzierungen zu tätigen. Die Finanzierungskosten der Gesellschaft hängen daher massgeblich von den jeweils herrschenden Zinskonditionen ab, welche starken Schwankungen unterworfen sein können. Eine Änderung der Kreditpolitik der Finanzinstitute kann sodann einen negativen Einfluss auf die Refinanzierung bestehender Fremdfinanzierungen haben.

iii. Beschränkt liquider Immobilienmarkt

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt speziell für in bestimmten Regionen gelegene Objekte durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich negativ

auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein.

iv. Marktrisiko bezüglich Mieteinnahmen

Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den wiederkehrenden Mieterträgen. Es ist möglich, dass die Mieterträge nicht in vollem Ausmasse einem steigenden Zinsniveau angepasst werden können, oder dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch eine reduzierte Bonität der Mieter abnehmen. Es besteht auch das Risiko, dass die bestehende Leerstandsquote nicht reduziert werden oder sich sogar erhöhen kann. All diese Faktoren können negative Folgen für die Liquidität der Gesellschaft haben.

b. Objektbezogene Risiken

i. Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen; eine Verknappung der Mietflächen dagegen kann zu einer Höherbewertung führen.

Die Standortfaktoren in einer Region können sich zudem im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung einer Immobilie negativ beeinflussen. Die Mieterträge von Gewerbeliegenschaften hängen sodann unter Umständen vom wirtschaftlichen Erfolg der Mieter ab.

ii. Wirtschaftliche Entwertung

Raumplanungs- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften der Gesellschaft können dazu führen, dass der Wert und/oder die Rendite solcher Liegenschaften sinken.

iii. Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien erfolgt stichtagsbezogen basierend auf anerkannten Richtlinien. Dennoch besteht das Risiko, dass die angenommenen Werte bei einem Verkauf nicht realisiert werden können, da der Preis von den Marktverhältnissen im Realisationszeitpunkt abhängt. Dieser wird von Angebot und Nachfrage beeinflusst, welche wiederum massgeblich von der Konjunkturlage abhängen. Zudem werden in der Bewertung allfällige erlösmindernde Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Wert als bisher angenommen führt.

iv. Neubau und Umbau von Liegenschaften

Die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, birgt sowohl bei Neu- als auch Umbauten von Liegenschaften Risiken, welchen auch die Gesellschaft als Bauherrin ausgesetzt ist. Insbesondere können Baubewilligungen durch Einsprachen verzögert werden, was zu Mehrkosten im Bauprojekt führen kann. Zudem können Einsprachen dazu führen, dass Bauprojekte nicht oder nicht im gewünschten Rahmen durchgeführt werden können. Im Rahmen der Bautätigkeit besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen, als ursprünglich angenommen oder dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen.

c. Altlasten

Standorte, welche Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen, können die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch, betrieblich und finanziell negativ beeinflussen. Zum Zeitpunkt des Kaufs und der Bewertung unbekannte, später auftretende Altlasten können nie ausgeschlossen werden. Es ist daher möglich, dass Sanierungen an bestehen-

den Liegenschaften notwendig werden, welche die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

d. Höhere Gewalt

Elementarschäden, beispielsweise hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegsrische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte, etc., können den Wert der Immobilien und somit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Promaxima Immobilien AG negativ beeinflussen.

e. Abhängigkeit von Personen

i. Bezug von Beratungsdienstleistungen von der SPQR Management GmbH

Promaxima Immobilien AG vertraut in den Bereichen Management, Finanzplanung und Controlling, Verwaltung des Liegenschaften Portfolios, Marketing und Administration auf die Beratungsdienstleistungen der SPQR Management GmbH. Es besteht das Risiko, dass die SPQR Management GmbH diese Dienstleistungen nicht mehr oder nicht mehr in der gewünschten Qualität erbringt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es schwierig sein könnte, innert nützlicher Frist einen geeigneten Ersatz zu finden, um die Dienstleistungen intern oder extern abzudecken.

ii. Abhängigkeit von Verwaltungsrat

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt in wesentlichem Mass von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des Verwaltungsrats sowie allfälliger Advisory Teams ab.

Einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates sind gleichzeitig auch Mitglieder des Verwaltungsrates nahestehender Gesellschaften. Interessenkonflikte in Fragen, welche ihre Mandate in anderen Gesellschaften tangieren, sind daher nicht auszuschliessen. Überdies ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Mitglieder des Verwaltungsrates zusätzlich zu ihrer Beteiligung an der Promaxima Immobilien AG in Zukunft auch an den jeweiligen nahestehenden Gesellschaften beteiligt werden.

f. Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich beeinflussen können.

g. Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)

Die Promaxima Immobilien AG wird gemäss Anlagereglement u.a. Wohnliegenschaften halten, deren Erwerb durch Personen im Ausland aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt ist. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Da die Aktien der Promaxima Immobilien AG kotiert sind, steht es ausländischen Investoren frei, Aktien der Promaxima Immobilien AG zu erwerben. Sofern ausländische Investoren eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Promaxima Immobilien AG keine weiteren Wohnliegenschaften mehr erwerben. Dies könnte dazu führen, dass kommunizierte Umsatzziele der Gesellschaft nicht mehr erreicht werden könnten.

h. Illiquidität der kotierten Namenaktie

Es besteht keine Gewähr, dass für die kotierten Namenaktien der Gesellschaft ein liquider Markt an der BX Berne eXchange entstehen kann. Entsprechend kann sich dies negativ auf den Kurs und die Handelbarkeit der Namenaktien der Promaxima Immobilien AG auswirken. Es besteht somit trotz Kotierung keine Gewähr, dass der Aktionär jederzeit einen Käufer findet, welcher bereit ist, seine Namenaktien zu kaufen bzw. den

von ihm gewünschten Kaufpreis zu bezahlen. Der Aktienkurs der Namenaktien kann auch aufgrund der geringen Liquidität durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negativen Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren starken Schwankungen und insbesondere Abwärtsbewegungen ausgesetzt sein.

i. Platzierung von Aktien

Der Aufbau des Immobilienportfolios setzt voraus, dass die Gesellschaft durch die Aufnahme weiteren Aktienkapitals wachsen kann. Die Bereitschaft von Investoren, Aktien der Gesellschaft zu zeichnen, hängt nicht nur davon ab, dass die Gesellschaft erfolgreich tätig ist, sondern ist auch von der allgemeinen Lage auf den Kapitalmärkten abhängig. Zudem verlangen gewisse Zeichner Rabatte auf den Zeichnungen in Form von Retrozessionen und ähnlichen Vergütungen, welche die Ertragskraft der Gesellschaft und die Kapitalaufnahme schmälern können.

j. Unsichere zukünftige Entwicklungen

Dieser Prospekt enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie „erwartet“, „plant“, „geht davon aus“, „glaubt“, „schätzt ein“, „ist der Auffassung“, „ist der Meinung“, „ist der Ansicht“ und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass sich der Geschäftsverlauf oder die Rentabilität der Gesellschaft schlechter entwickelt, als dies auf Basis dieser Aussagen anzunehmen gewesen wäre.

3. Geschäftstätigkeit

a. Zielsetzung

Die Promaxima Immobilien AG offeriert inländischen und ausländischen Investoren die Möglichkeit, sich an einem professionell bewirtschafteten schweizerischen Liegenschaftensportfolio mit Immobilien vor allem in der Deutschschweiz zu beteiligen. Die Details zu den Anlagekriterien und der Zusammensetzung des Portfolios gehen aus dem Anlagereglement sowie den nachstehenden Anlagerichtlinien (Bst. b. nachstehend) hervor.

b. Anlagerichtlinien

Die im Anlagereglement festgelegten Anlagerichtlinien der Promaxima Immobilien AG definieren, in welche Anlagetypen investiert werden kann und welche Anlagekriterien bei der Auswahl der Objekte zu berücksichtigen sind.

i. Immobilienanlagen

Als Anlagen sind Grundstücke einschliesslich Zugehör zugelassen. Als Grundstücke gelten:

- Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen (Wohnbauten);
- kommerziell genutzte Liegenschaften (Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Fachmärkte, Einkaufscenter, Kinos, Hotels, Parkhäuser etc.);
- Bauten mit gemischter Nutzung (Wohnbauten und kommerziell genutzte Liegenschaften);
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine Überbauung geeignet sein.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern Promaxima einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

Ebenfalls als Anlagen zugelassen sind Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern Promaxima mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen hält.

Nicht als Anlagen zugelassen sind namentlich:

- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten);
- Ausländische Immobilienwerte.

ii. Aufnahme von Krediten

Promaxima darf zwecks Finanzierung der Immobilienanlagen Kredite aufnehmen. Diese dürfen 75% des Wertes des gesamten Immobilienportfolios der Promaxima nicht überschreiten.

Promaxima darf in diesem Zusammenhang Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

iii. Anlagebeschränkungen

Die Anlagen sind – soweit möglich – nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

Die Anlagen sind auf mindestens drei Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 75% des Wertes des gesamten Immobilienportfolios der Promaxima betragen.

iv. Einsatz von Derivaten

Promaxima darf Derivate lediglich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Dabei dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

- Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
- Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.

Promaxima kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

Promaxima darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Ein OTC-Derivat muss zudem täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

v. Bewertung

Das Immobilienportfolio wird extern bewertet. Die Bewertungen erfolgen beim Kauf sowie nach Fertigstellung von Umbauten, Renovationen oder Sanierungen. Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter „discounted cash flow“-Methode ermittelt. Als externer Bewerter für die Bestandesliegenschaften amtiert die Wüest & Partner AG, Zürich. Die Wüest & Partner AG erfüllt die Voraussetzungen an die Unabhängigkeit und Professionalität der Expertisen. Für Käufe und Verkäufe können auch andere unabhängige Schätzer hinzugezogen werden. Insbesondere ist dies die S & M Dello Buono Architekten in Zürich. Die S & M Dello Buono Architekten erfüllt die Voraussetzungen an die Unabhängigkeit und Professionalität der Expertisen.

vi. Anlageentscheide

Die Anlageentscheide trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und Implementierung der Investitionsentscheide, ebenso wie die Durchführung der Bauprojekte, ganz oder teilweise einem Anlagekomitee oder an Dritte delegieren, wobei es sich namentlich auch um der Gesellschaft nahestehende juristische oder natürliche Personen, namentlich die SPQR Management GmbH, handeln kann. Sie wer-

den nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

vii. Einhaltung und Änderung des Anlagereglements

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen des Anlagereglements. Inhaltlich wird das Anlagereglement jährlich durch den Verwaltungsrat überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der Verwaltungsrat das Anlagereglement auch kurzfristig anpassen.

Wird das Anlagereglement geändert, so ist die Änderung mindestens einen Monat vor ihrem Inkrafttreten der Öffentlichkeit, insbesondere den Aktionären, bekannt zu machen. Die neuen Anlagevorschriften sind innert Monatsfrist nach Inkrafttreten der Änderung einzuhalten.

c. Immobilienportfolio

Die Promaxima Immobilien AG hält aktuell die folgenden Objekte:

Nordstrasse 223, Zürich



Standort	Nordstrasse 223, 8037 Zürich
Baujahr	1931
Nutzung	Wohnhaus (Totalsanierung 2015)
Wohnungstypen	6 x 3 ½-Zi 2 x 1 ½-Zi 1 Ladenlokal 4 Aussenparkplätze 3 Garagen und 1 Lager
Mietermix	Wohnen, Gewerbe
Nettomieteinnahmen	CHF 269'400.00 p.a.
Leerstand	0%

Baslerstrasse 18, 5330 Bad Zurzach



Standort	Baslerstrasse 18, 5330 Bad Zurzach
Baujahr	2015
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	3 x 4 ½-Zi 6 x 3 ½-Zi 9 x 2 ½-Zi 1 Bastelraum Tiefgarage mit 17 Einstellplätzen 5 Aussenparkplätze
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 235'020.00 p.a.
Leerstand	16%

Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau



Standort	Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau
Baujahr	1966 (Renovationen 2007, 2011 und 2012)
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	2 x 4 ½-Zi 6 x 3-Zi 2 x 2 ½-Zi 2 x 1 ½-Zi 2 Gewerbe 4 x Lager 4 Aussenparkplätze mit 4 Einzelgaragen
Mietermix	Wohnen, Gewerbe
Nettomieteinnahmen	CHF 128'880.00 p.a.
Leerstand	8%

Hauptstrasse 375, 6005 Luzern



Standort	Hauptstrasse 375, 6005 Luzern
Baujahr	1906 (Umbau und Renovation 2015)
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	5 x 3-Zi 9 x 2-Zi 1 Studio 1 Gewerbe
Mietermix	Wohnen, Gewerbe
Nettomieteinnahmen	ca. CHF 220'000.00 p.a.
Leerstand	100%

Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen



Standort	Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen
Baujahr	1899 (Totalrenovation 2012-2014)
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	1 x 4 ½-Zi 2 x 2 ½-Zi 1 x 2-Zi 1 x 1 ½-Zi 2 Einzelgaragen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 47'160.00 p.a.
Leerstand	22%

d. Bereits im 2016 realisierte Investments

Die Promaxima Immobilien AG plant die Erstellung von 230 Wohnungen in Balsthal. Das Bauvolumen beträgt CHF 98 Mio.. Der Wert nach Fertigstellung beträgt laut S & M Dello Buono Architekten ca. CHF 98 Mio.

Areal „im Winkel“, Balsthal



Standort	Areal „im Winkel“, Balsthal
Baujahr	2016
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	Ca. 230 Wohnungen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 2'753'519.00
Leerstand	100%

Route de Riedlé 13/15/17, Fribourg



Standort	Route de Riedlé 13/15/17, Fribourg
Baujahr	1993
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	Ca. 93 Wohnungen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 1'053'024.00
Leerstand	6%

Plötscha 1-3, Fribourg



Standort	Plötscha 1-3, Fribourg
Baujahr	1981
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	Ca. 24 Wohnungen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 276'060.00
Leerstand	4%

Bielstrasse 136-138, Grenchen



Standort	Bielstrasse 136 – 138, Grenchen
Baujahr	1970
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	Ca. 39 Wohnungen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 271'836.00
Leerstand	2%

Kreuzgasse 6, Schaffhausen



Standort	Kreuzgasse 6, Schaffhausen
Baujahr	1947 (Umbau 2014)
Nutzung	Wohnhaus
Wohnungstypen	Ca. 8 Wohnungen
Mietermix	Wohnen
Nettomieteinnahmen	CHF 102'000.00
Leerstand	15%

4. Generalversammlung, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

a. Generalversammlung

Gemäss Statuten hat die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, wenn der Verwaltungsrat oder die Revisionsstelle es für notwendig erachten. Ein oder mehrere Aktionäre, deren Aktien zusammen mindestens 10% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals vertreten, haben das Recht, in einer schriftlichen Eingabe an den Verwaltungsrat unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Einberufung zu verlangen.

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat oder nötigenfalls durch die Revisionsstelle mindestens zwanzig Tage vor dem Verhandlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft oder durch schriftliche Einladung an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre.

Die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre, die die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben, werden in der Einladung bekanntgegeben. Über Anträge zu Verhandlungsgegenständen, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, kann nicht abgestimmt werden, ausser über Anträge auf Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder einer Sonderprüfung.

Mindestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag werden der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht, sowie der Vergütungsbericht samt Prüfbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufgelegt. Aktionäre können zudem die kostenlose Zustellung dieser Unterlagen von der Gesellschaft verlangen.

Gemäss Artikel 12 der Statuten kann die Mitgliedschaftsrechte aus Namenaktien nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Auf jede Aktie entfällt eine Stimme, vorbehalten bleibt Art. 693 Abs. 3 OR. Jeder Aktionär kann sich an der Generalversammlung entweder durch seinen

gesetzlichen Vertreter, eine mittels schriftlicher Vollmacht bevollmächtigte Person, welche nicht Aktionär zu sein braucht, oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, wobei Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden. Vorbehalten bleibt Art. 704 Abs. 1 und 2 OR. Stehen bei Wahlen mehrere Kandidaten zur Wahl, so gilt derjenige als gewählt, auf den am meisten Aktienstimmen entfallen. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, wenn der Vorsitzende nicht etwas anderes anordnet oder sofern nicht einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen über mindestens 10% der vertretenen Aktien verfügen, geheime Abstimmung verlangen.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszwecks;
2. die Einführung von Stimmrechtsaktien;
3. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
4. eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
5. die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
6. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechtes;
7. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
8. die Auflösung der Gesellschaft;
9. alle weiteren Geschäfte, die von Gesetzes wegen dieses Quorum erfordern.

b. Verwaltungsrat

i. Aufgaben

Die Aufgaben des Verwaltungsrates einer Schweizer Aktiengesellschaft sind im Schweizerischen Obligationenrecht, in den Statuten und im Organisations- und Geschäftsreglement geregelt.

Dem Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG obliegt die strategische Führung sowie die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Im Rahmen der strategischen Führung legt der Verwaltungsrat die strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze sowie die Richtlinien des Rechnungswesens fest, die von der Gesellschaft zu befolgen sind.

Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft verfügt somit nicht über eine Geschäftsleitung.

ii. Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 16 der Statuten aus drei oder mehr Mitgliedern, die von der Generalversammlung jeweils einzeln gewählt werden. Die Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Verwaltungsrates über Vergütungen dürfen höchstens für eine feste Dauer von einem Jahr oder mit einer Kündigungsfrist von maximal zwölf Monaten abgeschlossen werden.

Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrates zu dessen Präsidenten. Die Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Ist das Präsidentenamt vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen neuen Präsidenten.

Scheidet ein Mitglied während der Amtsdauer aus dem Verwaltungsrat aus und fällt dadurch die Zahl der Mitglieder nicht unter zwei, kann bis zur nächsten or-

dentlichen Generalversammlung mit der Ersatzwahl zugewartet werden.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte, mindestens aber zwei der Mitglieder, anwesend ist. Keine Anwesenheits- und Beschlussquoten sind erforderlich für die Anpassungs- und Feststellungsbeschlüsse des Verwaltungsrates im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen.

Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder.

Beschlüsse und Wahlen können ohne Durchführung einer Verwaltungsrats-sitzung auf dem Zirkularweg per Briefpost, Telefax, E-Mail oder vergleichbare Systeme gefasst und vollzogen werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Die Verfahrensleitung zur Fassung des Zirkulationsbeschlusses obliegt dem Präsidenten des Verwaltungsrates.

Zirkulationsbeschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Bei Stimmengleichheit der Mitglieder entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Präsidenten oder die des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

Auf Anordnung des Präsidenten bzw. bei dessen Verhinderung des Vizepräsidenten können Sitzungen des Verwaltungsrates auch mittels Videokonferenz durchgeführt werden, sofern nicht ein Mitglied Beratung in einer Sitzung verlangt. Auf Beschlüsse, welche mittels Videokonferenz gefasst werden, sind im Übrigen die Regeln anzuwenden, welche für Beschlüsse unter Anwesenden gelten.

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Hans-Peter Buchschacher

Geboren 1953, Schweizer, Rechtsanwalt, wohnhaft in Gockhausen

Verwaltungsratspräsident, Mitglied des Verwaltungsrates seit 2014

Hans-Peter Buchschacher hat 25 Jahre juristische Erfahrung im Immobilieninvestitionsbereich auf eigene und fremde Rechnung tätig.

Oliver Vogel

Geboren 1971, Schweizer, Betriebsökonom, wohnhaft in Jona / AG

Delegierter des Verwaltungsrates, Mitglied des Verwaltungsrates seit 2015

Oliver Vogel hat langjährige Front- und Führungserfahrung in verschiedenen Schweizer Banken im Bereich Firmen- und Immobilienfinanzierung. Aufbau und Markteintritt eines national tätigen Finanzdienstleisters. Erfolgreiche Restrukturierung eines Immobilienfonds.

Alex B. Frey

Geboren 1939, Schweizer, wohnhaft in Wettingen

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2016

Alex B. Frey verfügt über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich als Investoren- und Bauherrenvertreter, selbständiger Bauherrenberater.

Marie-Therese Röthlisberger

Geboren 1972, Schweizerin, Rechtsanwältin, wohnhaft in Herrliberg

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2016.

Marie-Therese Röthlisberger führt seit 15 Jahren eine eigene Anwaltskanzlei mit Schwergewicht im Wirtschaftsstrafrecht. Verwaltungsrätin im Compliance und Rechtsberatungsbereich.

c. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung liegt beim Gesamtverwaltungsrat. Eine Delegation der Geschäftsleitungsbefugnisse ist bislang nicht erfolgt.

d. Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden für das erste Geschäftsjahr mit CHF 10'000 pro Person entschädigt.

e. Beteiligungs- und Optionsrechte des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat wurden keine Beteiligungs- oder Optionsrechte eingeräumt.

Zum Aktienbesitz durch Mitglieder des Verwaltungsrates vgl. Kapitel „Aktienkapital und Bedeutende Aktionäre“.

f. Organgeschäfte, Orgendarlehen, Mitarbeiterbeteiligung

Betreffend Organgeschäfte und Orgendarlehen wird auf den Bericht der Revisionsstelle über die per 31. Dezember 2015 abgeschlossene Jahresrechnung

von MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG verwiesen (vgl. Anhang 1).

Zurzeit hat die Gesellschaft keine Mitarbeiter. Es besteht aber auch keine Möglichkeit von zukünftigen Mitarbeitern, sich am Kapital der Promaxima Immobilien AG zu beteiligen.

g. Interessenkonflikte

Herr Oliver Vogel hält 100% der Gesellschaftsanteile an der SPQR Management GmbH, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der Promaxima Immobilien AG erbringt. Vgl. dazu unten Kapitel „Wesentliche Verträge mit Dritten“.

h. Wesentliche Verträge mit Dritten

SPQR Management GmbH

Die Promaxima Immobilien AG führt die Geschäfte durch den Verwaltungsrat, bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, ebenso wie der Administration und der Evaluation möglicher Investitionen von der SPQR Management GmbH.

Die SPQR Management GmbH erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 3'000.00. Dies entspricht einem monatlichen Stundenaufwand von 20 Stunden. Mehrstunden werden auf der Basis von CHF 200.00 pro Stunde vergütet.

Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Makler und Kreditvermittlungs Fee handelt es sich bei der Management Fee um eine All-in Fee. Die SPQR Management GmbH wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, bei welcher keine Makler Fee an Dritte zu zahlen ist, mit einer Kommission von 1 bis 3 % vergütet. Für die Vermittlung von Krediten zur Finanzierung der Liegenschaften kann die SPQR Management GmbH ein Honorar von 1 % der Kreditsumme erhalten. Es ist in beiden Fällen nur eine Provision geschuldet, wenn ein separater schriftlicher Auftrag vorliegt.

5. Aktienkapital und bedeutende Aktionäre

a. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 3'560'705.-, aufgeteilt in 3'560'705 Namenaktien zu je CHF 1.00 nominal.

b. Aktien

Bei den Aktien der Gesellschaft handelt es sich um Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1. Die Aktien sind vollständig liberiert und rechtsgültig ausgegeben. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung. Stimmrechte können ausgeübt werden, sobald der Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Gesellschaft gibt ihre Namenaktien in Form von Einzelurkunden, Globalurkunden oder Wertrechten aus. Der Gesellschaft steht es im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei, ihre in einer dieser Formen ausgegebenen Namenaktien jederzeit und ohne Zustimmung der jeweiligen Aktionäre in eine andere Form umzuwandeln. Sie trägt dafür die Kosten.

Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Umwandlung von in bestimmter Form ausgegebenen Namenaktien in eine andere Form. Der Aktionär kann jedoch von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihm gemäss Aktienbuch gehaltenen Namenaktien verlangen.

c. Übertragbarkeit der Aktien

Die Übertragung der Aktien, ob zu Eigentum oder zu Nutzniessung, bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats.

Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat aus folgenden Gründen verweigert werden:

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

d. Wesentliche Aktionäre

Der Gesellschaft ist der nachfolgend aufgeführte Aktionär bekannt, welcher mehr als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft hält:

*Fischer Acquisitions AG, Zürich,
CHE-114.320.954 hält per 31. August
2016 gesamthaft 3'026'599 Namenaktien
mit einem Nennwert von je CHF 1.*

e. Zahlstelle

Zahlstelle für die Auszahlung von Dividenden und andere Zahlungen an die Aktionäre ist die Valiant Bank AG, Bern.

f. Eigene Aktien

Das Schweizer Recht limitiert die Anzahl eigener Aktien, die eine Aktiengesellschaft halten bzw. zurückkaufen darf. Die Gesellschaft darf Aktienrückkäufe nur tätigen, falls genügend freie Mittel vorhanden sind, um den Kaufpreis zu bezahlen. Zudem darf der aggregierte Nennwert der eigenen Aktien nicht mehr als 10% des nominellen Aktienkapitals betragen. Die Stimmrechte der eigenen Aktien ruhen. Zudem ist die Gesellschaft verpflichtet, eine Reserve für eigene Aktien zu bilden.

Die Gesellschaft hält per Publikation des vorliegenden Kotierungsprospekts keine eigenen Aktien.

g. Öffentliche Kaufangebote - Opting Out

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, ist gestützt auf Art. 7 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes vom 24. März 1995 verpflichtet (Opting Out).

h. Offenlegung

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Namenaktien für eigene Rechnung erwirbt oder veräussert und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 33⅓, 50 oder 66⅔% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, erreicht, unter- oder überschreitet, muss dies gemäss Art. 20 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel vom 24. März 1995 der Gesellschaft und der BX Berne eXchange melden.

Die Meldung hat innert 4 Börsentagen nach Entstehen der Meldepflicht bei der Gesellschaft und der Börse schriftlich einzugehen. Die Gesellschaft veröffentlicht die Meldung innert zweier Börsentage nach Eintreffen der Meldung.

i. Aktienzeichnungen und Platzierungs- oder Vertriebskommissionen

Die Gesellschaft kann nicht ausschliessen, dass bei künftigen Aktienkapitalerhöhungen einzelne Aktienzeichner Vertriebskommissionen oder ähnliche Zahlungen für die Zeichnung von Aktien wünschen.

Die Gesellschaft kann auf dem Zeichnungsbetrag Platzierungs- oder Vertriebskommissionen und ähnliche Entschädigungen im Umfang von bis zu 5% des Zeichnungsbetrages gewähren. Der Nettoerlös aus dem Angebot reduziert sich im entsprechenden Umfang.

6. Dividenden

Gemäss schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der allgemeinen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20 % des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Gewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung. Die Generalversammlung beschliesst über die Dividende. Dividenden unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von derzeit 35%.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt eine Ausschüttungspolitik zu verfolgen, sei es durch Nennwertrückzahlungen, Agio Rückzahlungen oder durch Dividendenausschüttungen. Die Vergütung allfälliger Dividenden an die Aktionäre erfolgt spesenfrei durch die Zahlstelle unter Abzug der eidg. Verrechnungssteuer.

7. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

a. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Verschiedene Liberalisierungsbestrebungen in den letzten Jahren führten zu diversen Änderungen des Gesetzes.

Als wichtigste Neuerung nahm das BewG mit der am 1. Oktober 1997 in Kraft getretenen Revision den Erwerb von Geschäftsliegenschaften durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht aus. Der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften, deren tatsächlicher Zweck im Erwerb von bewilligungspflichtigen (Wohn-)Grundstücken liegt, blieb demgegenüber weiterhin bewilligungspflichtig. Weder Gesetz oder Verordnung noch entsprechende Weisungen besagen, wie hoch der Anteil an Wohnliegenschaften bei solchen Immobiliengesellschaften sein darf. Die Bewilligungsbehörden entschieden regelmässig gestützt auf eine Einzelfallbetrachtung, ohne dass sich aber bis heute eine klare, einheitliche Praxis bildete.

Am 8. Oktober 1999 wurde das BewG an das Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (EG) und der Schweiz andererseits über die Freizügigkeit sowie am 14. Dezember 2001 an die Änderung der vom 21. Juni 2001 des Übereinkommens zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angepasst. Diese Anpassungen traten am 1. Juni 2002 in Kraft. Mit diesen Anpassungen wurden im Wesentlichen Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, für jeglichen Grundstückserwerb von der Bewilligungspflicht befreit.

Auf den 1. April 2005 trat eine weitere Gesetzesänderung in Kraft. Gemäss derselben ist neu der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften bewilligungsfrei, sofern die Anteile der Gesellschaft an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Für den

Anteilserwerb von nichtbörsenkotierten Immobiliengesellschaften bleibt demgegenüber alles beim Alten. Abgesehen davon haben sich auch beim Erwerb von Schweizer Wohnliegenschaften durch Gesellschaften insofern keine Änderungen ergeben, als ein Erwerb nur möglich ist, sofern die Gesellschaft nicht ausländisch beherrscht wird. Zur ausländischen Beherrschung stellt das Gesetz Vermutungstatbestände auf. Die ausländische Beherrschung wird unter anderem dann vermutet, wenn Personen im Ausland mehr als einen Drittel des Kapitals oder der Stimmen an einer Gesellschaft besitzen, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz hat.

Daraus folgt, dass die seit 1. April 2005 geltende gesetzliche Regelung nur insofern eine weitergehende Liberalisierung brachte, als der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland keiner Bewilligungspflicht mehr bedarf. Demgegenüber ist der Erwerb von Wohnliegenschaften sowohl durch börsen- als auch durch nichtbörsenkotierte Gesellschaften nach wie vor bewilligungspflichtig, sobald Personen im Ausland an dieser Gesellschaft eine beherrschende Stellung haben. Ebenso bleibt der Erwerb von Anteilen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland, deren tatsächlicher Zweck auch der Erwerb von Wohnliegenschaften ist, weiterhin bewilligungspflichtig.

Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für welche der Erwerber gemäss Gesetz eine Bewilligung benötigt, bleiben ohne Bewilligung rechtsunwirksam. Sie werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, (I) ohne um eine Bewilligung nachzusuchen, (II) bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt oder (III) die Bewilligungsbehörde die Bewilligung verweigert oder widerruft. Die Umgehung der Bewilligungspflicht kann strafrechtlich mit Gefängnis oder mit Busse bis zu CHF 100'000 bestraft werden.

b. Bestätigung der zuständigen Bewilligungsbehörde

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BewG ist die Behörde am Ort des Grundstücks zuständig für die Bewilligungserteilung für den Kauf von Liegenschaften. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei einzelnen Behörden in ihren Haupttätigkeitsgebieten eine Bestätigung über die Berechtigung zum Erwerb von Wohnliegenschaften einzuholen. Die Gesellschaft nimmt bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über

deren Eigenschaft als „Schweizer“ im Sinne des BewG vor, um die Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen. Kann die Qualifikation als „Schweizer“ nicht bestätigt werden, erfolgt eine Eintragung unter der Kategorie der „Ausländer“, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird.

Per 31. August 2016 sind kapital- und stimmenmässig alle Aktionäre als „Schweizer“ im Sinne der obigen Ausführungen qualifiziert.

8. Steuern

Die folgenden Ausführungen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerb und der Veräusserung von Namenaktien der Gesellschaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit bezüglich der Berücksichtigung sämtlicher potenzieller Steuerkonsequenzen. Grundlage bilden die gegenwärtige Rechtslage und die behördliche Praxis. Änderungen der gesetzlichen Grundlage resp. des Sachverhalts können in Zukunft eine Neubeurteilung notwendig machen. Die nachfolgende Zusammenfassung kann nicht die rechtliche oder steuerrechtliche Beratung einzelner Interessenten ersetzen. Potenzielle Erwerber sollten zur Klärung der Steuerfolgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionär ergeben, mit ihrem Steuerberater Rücksprache nehmen.

a. Besteuerung der Gesellschaft

Laufende Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt der direkten Bundessteuer und den kantonalen/kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuern sowie der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer beim Verkauf von Liegenschaften. Liegenschaften, die in anderen Kantonen als dem Sitzkanton gelegen sind, begründen ein Spezialsteuerdomizil.

Verrechnungssteuern auf Dividenden und anderweitigen Ausschüttungen

Ausbezahlte Dividenden und ähnliche Zahlungen oder Sachausschüttungen, die von der Gesellschaft an einen Aktionär geleistet werden (einschliesslich über den Nennwert und allfälliger Reserven aus Kapitaleinlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 DBG und Art. 5 Abs. 1 bis VStG hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien), unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer mit einem Satz von 35%. Die Verrechnungssteuer ist grundsätzlich durch die Gesellschaft von der Bruttoausschüttung abzuziehen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung abzuführen. Die Verrechnungssteuer wird an eine natürliche oder juristische Person mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz in der Regel in voller Höhe zurückerstattet bzw. angerechnet, wenn der Empfänger im Zeitpunkt der Ertragsfälligkeit an den Aktien nutzungsberechtigt war und die erhaltene Bruttoleistung in seiner persönlichen Steuererklärung ordnungsgemäss

deklariert (natürliche Person) bzw. wenn der steuerbare Ertrag in der Erfolgsrechnung enthalten ist (juristische Person). In speziellen Fällen kann die Verrechnungssteuerpflicht auch mittels Meldung an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfüllt werden. Ob ein Meldeverfahren angewendet werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Auch Empfänger von Ausschüttungen der Gesellschaft mit Ansässigkeit bzw. steuerlichem Sitz ausserhalb der Schweiz unterliegen der oben beschriebenen Verrechnungssteuer. Solche nicht ansässigen Aktionäre können sich die Verrechnungssteuer unter Umständen in vollem Umfang oder teilweise zurückerstatten lassen, wenn das Land, in dem sie ansässig sind, mit der Schweiz einen Staatsvertrag zur Vermeidung der Doppelbesteuerung (Doppelbesteuerungsabkommen) abgeschlossen hat und die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme dieses Doppelbesteuerungsabkommens erfüllt sind.

b. Besteuerung der Aktionäre

Einkommens- und Gewinnsteuern auf Ausschüttungen

Eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Dividenden oder ähnliche Zahlungen oder Sachausschüttungen (einschliesslich über den Nennwert und allfälliger Reserven aus Kapitaleinlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 DBG und Art. 5 Abs. 1 bis VStG hin- ausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien von der Gesellschaft erhält, muss diese Ausschüttungen in ihrer persönlichen Steuererklärung deklarieren und schuldet auf den entsprechenden Beträgen die Einkommenssteuer. Auf Bundesebene und in nahezu sämtlichen Kantonen werden diese Ausschüttungen ab einer gewissen Mindestbeteiligung und bei Erfüllung der anderen Voraussetzungen reduziert besteuert. Bei juristischen Personen mit steuerlicher Zugehörigkeit zur Schweiz ist der Ertrag aus Aktien in der für die Gewinnsteuer massgeblichen Erfolgsrechnung enthalten. Kapitalgesellschaften und Genossenschaften mit Sitz in der Schweiz können unter bestimmten Umständen grösstenteils von der Gewinnsteuer auf Dividenden befreit werden (Gesellschaften mit speziellem kantonalen Steuerstatus, Beteiligungsabzug).

Steuern in Bezug auf die Bezugsrechte

Das Angebot und die Zuteilung von Bezugsrechten zum Bezug von Aktien unterliegen auf Stufe der Bezugsrechtsinhaber weder der Verrechnungssteuer noch der Einkommenssteuer bzw. der Gewinnsteuer. Der Verkauf von Bezugsrechten unterliegt weder der Verrechnungssteuer noch der Umsatzabgabe, jedoch gegebenenfalls der Einkommens- oder der Gewinnsteuer.

Steuern auf Kapitalgewinn beim Verkauf von Aktien

Unter den geltenden Schweizer Steuergesetzen unterliegt eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Aktien als Teil ihres Privatvermögens hält, im Allgemeinen und unter Vorbehalt bestimmter Ausnahmen (u.a. gewerbmässiger Wertschriftenhändler, Transponierung, indirekte Teilliquidation) keiner Einkommensbesteuerung auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene für Gewinne, die beim Verkauf der Aktien erzielt werden. Beim Rückkauf von Aktien durch die Gesellschaft qualifiziert sich unter bestimmten Umständen der Teil des Rücknahmepreises, der den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen übersteigt, nicht als steuerfreier Kapitalgewinn, sondern als steuerbarer Vermögensertrag. Im Bereich des Geschäftsvermögens natürlicher und juristischer Personen unterliegen Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Aktienpaketen grundsätzlich der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung. Dies gilt auch für natürliche Personen, die für Steuerzwecke als gewerbmässige Wertschriftenhändler gelten. Sofern eine juristische Person im Rahmen der Veräusserung der Beteiligung die Voraussetzungen des Beteiligungsabzugs erfüllt, oder einen speziellen kantonalen Steuerstatus hat, kann die damit zusammenhängende Steuerlast reduziert werden.

Vermögens- und Kapitalsteuern

In der Schweiz ansässige oder anderweitig der schweizerischen Besteuerung unterliegende Aktionäre (natürliche oder juristische Personen) unterliegen für diesen Aktienbesitz üblicherweise den Vermögens- oder Kapitalsteuern von Kanton und Gemeinde.

Stempelabgabe bei der Veräusserung von Wertpapieren (Umsatzabgabe)

Die Übertragung von Schweizer Aktien – durch eine in der Schweiz ansässige Person oder einen nicht ansässigen Aktionär – unterliegt der Schweizer Umsatzabgabe von 1.5%, berechnet auf dem Verkaufserlös, sofern die Übertragung durch oder mit Vermittlung einer Schweizer Bank oder eines anderen Effektenhändlers im Sinne des Schweizer Stempelsteuergesetzes erfolgt.

Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer (Grundsteuern)

Der Handel mit Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange führt zu keiner wirtschaftlichen Handänderung und löst in den Kantonen, in welchen derzeit Liegenschaften gehalten werden, in den meisten Fällen keine Grundstückgewinnsteuer- und Handänderungssteuerfolgen aus.

Erbschafts- und Schenkungssteuern

Die Übertragung von Aktien kann Gegenstand einer Erbschafts- oder Schenkungssteuer sein.

Besteuerung Staatsangehöriger anderer Länder

Im Ausland ansässige Erwerber sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen.

9. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Rechnungslegung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Die Aufstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung erfolgt nach den Richtlinien Swiss GAAP FER. Die Gesellschaft wurde am 16. August 2006 im Handelsregister eingetragen und erstellte per 31. Dezember 2015 einen Jahresabschluss zwecks Kotierung an der BX Berne eXchange.

Die Promaxima Immobilien AG erwarb rückwirkend per 31. März 2016 die Arco Terra AG. Die Arco Terra AG hält verschiedene Liegenschaften in Balsthal, Fribourg, Grenchen und Schaffhausen mit ca. 164 Wohnungen und einem aktuellen Wert gemäss Bewertungsgutachten von S. & M. Dello Buono Architekten, Zürich von total CHF 57'100'000.00.

Die Unterzeichneten erklären, dass nach ihrem besten Wissen die Angaben dieses Prospektes richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Luzern, den 31. August 2016

Promaxima IMMOBILIEN AG



Hans-Peter Buchschacher
Präsident des Verwaltungsrates



Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrates

ANHÄNGE

ANHANG 1 BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2015 NACH OR	29
ANHANG 2 BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG NACH OR	31
ANHANG 3 BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2015 NACH SWISS GAAP FER	39
ANHANG 4 BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER	41
ANHANG 5 COMFORT LETTER DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST & PARTNER	61



ANHANG 1

Bericht der Revisionsstelle zum OR-Abschluss

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 1. Juni 2016

**Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG**

6005 Luzern

MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG
Usterstrasse 11
CH-8001 Zürich

Korrespondenzadresse:

Europastrasse 18
CH-8152 Glattbrugg

Tel +41 44 828 18 88
www.msxpertzurich.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **Promaxima Immobilien AG**, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten S1–S6) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsverfahren sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben.

MOORE STEPHENS

Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

ANHANG 2

Bilanz per 31.12.2015

AKTIVEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	78'919.44	158'472.78
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	90'869.76	178'214.29
Aktive Rechnungsabgrenzung	53'323.90	3'346.00
Total Umlaufvermögen	223'113.10	340'033.07
Anlagevermögen		
Liegenschaft Nordstrasse, Zürich	5'405'000.00	5'115'183.73
Liegenschaft Baslerstrasse, Zuzach	7'390'000.00	6'133'145.40
Liegenschaft Museumsgasse, Diessenhofen	908'000.00	910'000.00
Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau	2'695'000.00	2'705'000.00
Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern	2'719'494.20	2'521'771.30
Immobilie Sachanlagen	19'117'494.20	17'385'100.43
Total Anlagevermögen	19'117'494.20	17'385'100.43
TOTAL AKTIVEN	19'340'607.30	17'725'133.50

PASSIVEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78'468.71	180'840.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	179'069.32	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	125'240.55	8'000.00
Kurzfristiges Fremdkapital	382'778.58	188'840.15
Darlehen Nahestehende	1'495'755.45	3'826'765.00
Darlehen Dritte	0.00	377'106.30
Hypothek SH Kantonalbank - Lieg. Zürich	4'150'000.00	4'225'000.00
Hypothek Baloise Bank - Lieg. Zuzach	5'280'000.00	4'427'500.00
Hypothek Baloise Bank - Lieg. Diessenhofen	722'000.00	732'000.00
Hypothek LU Kantonalbank - Aarau	1'760'000.00	1'790'000.00
Hypothek LU Kantonalbank - Luzern	2'000'000.00	2'000'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	15'407'755.45	17'378'371.30
Rückstellungen	20'081.15	1'000.00
Langfristiges Fremdkapital	15'427'836.60	17'379'371.30
Total Fremdkapital	15'810'615.18	17'568'211.45
Eigenkapital		
Gundkapital	3'560'705.00	205'000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	132'300.00	132'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	3'420.00	3'420.00
Freiwillige Gewinnreserven	-	-
Gewinn-/ Verlustvortrag	-183'797.95	-50'469.54
Unternehmenserfolg	17'365.07	-133'328.41
Bilanzgewinn/-Verlust	-166'432.88	-183'797.95
Total Eigenkapital	3'529'992.12	156'922.05
TOTAL PASSIVEN	19'340'607.30	17'725'133.50

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich		
Mietzinsertrag	206'645.70	0.00
Hypothekarzinsen	40'478.30	23'507.30
Liegenschaften-Aufwand	60'714.35	15'578.40
Abschreibungen	24'183.73	0.00
Erfolg	81'269.32	-39'085.70
Liegenschaft Baslerstrasse 18+20, Zurzach		
Mietzinsertrag	139'170.30	0.00
Hypothekarzinsen	67'138.45	22'304.80
Liegenschaften-Aufwand	64'197.27	14'963.65
Abschreibungen	17'959.40	0.00
Erfolg	-10'124.82	-37'268.45
Liegenschaft Museumsgasse, Diessenhofen		
Mietzinsertrag	50'846.40	50'810.00
Hypothekarzinsen	8'477.65	8'324.10
Liegenschaften-Aufwand	8'805.42	25'537.55
Abschreibungen	2'000.00	0.00
Erfolg	31'563.33	16'948.35
Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau		
Mietzinsertrag	132'774.15	114'618.65
Hypothekarzinsen	27'133.61	15'442.74
Liegenschaften-Aufwand	12'029.02	22'062.62
Abschreibungen	10'000.00	0.00
Erfolg	83'611.52	77'113.29

Liegenschaft Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern

Mietzinsertrag	2'123.75	13'500.00
Hypothekarzinsen	20'415.56	9'180.00
Liegenschaften-Aufwand	17'079.75	6'167.35
Erfolg	-35'371.56	-1'847.35

Total Liegenschaftserfolg	150'947.79	15'860.14
----------------------------------	-------------------	------------------

Diverse Erträge	25'546.60	750.00
Betriebsertrag	25'546.60	750.00
Provisions- und Kommissionsaufwand	0.00	37'500.00
Dienstleistungsaufwand	0.00	10'000.00
Betriebsaufwand	0.00	47'500.00
Bruttoergebnis nach Liegenschaften- und Betriebsaufwand	176'494.39	-30'889.86

Personalaufwand		0.00
Personalaufwand	7'500.00	0.00
Verwaltungsaufwand	76'880.03	38'980.75
Sonstiger betrieblicher Aufwand	25'546.60	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	102'426.63	38'980.75
Total Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern EBIT	66'567.76	-69'870.61

Darlehenszinsaufwand	38'574.10	53'454.45
Darlehenszinsertrag	169.65	384.40
Finanzaufwand	4'362.64	3'967.90
Finanzertrag	0.00	157.60
Finanzerfolg	42'767.09	56'880.35
Total Betriebliches Ergebnis vor Steuern EBT	23'800.67	-126'750.96

Ausserordentlicher Aufwand	7'373.10	1'076.85
Ausserordentlicher Ertrag	8'577.00	0.00
Direkte Steuern	7'639.50	5'500.60

UNTERNEHMENSERFOLG	17'365.07	-133'328.41
---------------------------	------------------	--------------------

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmal gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 960e) erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden der neuen Darstellung angepasst.

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.

Die Immobilien sind höchstens zum Anschaffungswert bilanziert.

Die Hypothekarzinsen werden in der Liegenschaftenrechnung ausgewiesen.

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Siehe Beiblatt "Anlagespiegel".

3. DARLEHEN GEGENÜBER AKTIONÄREN UND DRITTEN UND BETEILIGUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Aktive Darlehen Nahestehende		
Keine	-	-
Aktive Darlehen Dritte		
AXIS Facility Services AG (neu: AXIS Liegenschaften AG)	0.00	12'321.30
Panhelvetia AG	0.00	4'644.25
Passive Darlehen Nahestehende		
Hans Peter Buchschacher	588'643.25	3'826'765.00
ARCO TERRA AG (Aktionär seit 03.11.2015)	907'112.20	0.00
Passive Darlehen Dritte		
ARCO TERRA AG	0.00	374'129.00
AXIS Real Estate AG	0.00	2'977.30

4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERTRÄGEN MIT EINER FÄLLIGKEIT VON MEHR ALS ZWÖLF MONATEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Restbetrag der Verbindlichkeiten		
Fahrzeug, Leasing bei der Bank-now AG (Leasingstart 01.07.2013) bis 30.06.2018	19'285.06	26'362.70

5. VERBINDLICHKEIT GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Keine	-	-

6. SICHERHEITEN ZUGUNSTEN DRITTER, FÜR EIGENE VERBINDLICHKEITEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich		
Hypothesen	4'150'000.00	4'225'000.00
Buchwert Liegenschaft	5'405'000.00	5'115'183.00
Liegenschaft Baslerstrasse 18+20, Zurzach		
Hypothesen	5'280'000.00	4'427'500.00
Buchwert Liegenschaft	7'390'000.00	6'133'145.00
Liegenschaft Rathaus-u. Museumsgasse, Diessenhofen		
Hypothesen	722'000.00	732'000.00
Buchwert Liegenschaft	908'000.00	910'000.00
Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau		
Hypothesen	1'760'000.00	1'790'000.00
Buchwert Liegenschaft	2'695'000.00	2'705'000.00
Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern		
Hypothesen	2'000'000.00	2'000'000.00
Buchwert Liegenschaft	2'719'494.00	2'521'771.00

7. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Eventualverbindlichkeiten		
Keine	-	-

8. ANZAHL UND WERTE VON BETEILIGUNGSRECHTEN ODER OPTIONEN FÜR ALLE LEITUNGS- UND VERWALTUNGSORGANE SOWIE MITARBEITENDE

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Anzahl und Werte von Beteiligungsrechten oder Optionen für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie Mitarbeitende		
Keine	-	-

9. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Nettoauflösung stiller Reserven		
Keine	-	-

10. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Weniger als 10	<10	<10

11. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Promaxima Immobilien AG hat mittels Fusion, rückwirkend per 31.03.2016, die ARCO TERRA AG in Dübendorf mit verschiedenen Wohnliegenschaften übernommen. Sämtliche Liegenschaften befinden sich im sogenannten "Speckgürtel" von grösseren Städten (Balsthal, Fribourg, Grenchen und Schaffhausen). Der Verkehrswert der übernommenen Liegenschaften beträgt total CHF 57'100'000.00. Die übernommenen Hypothekarforderungen belaufen sich auf die CHF 34'925'000.00. Der Kaufpreis wurde als Forderung gutgeschrieben. Nach dieser Fusion erzielt die Promaxima Immobilien AG Mietzinseinnahmen von total CHF 3'111'374.00. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt nach Abschluss der Transaktion CHF 80'471'000.00.

12. REVISIONSSTELLE

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG, Zürich	32'400.00	4'000.00

Anlagespiegel

2015 [in CHF]

Text/ Konto	Total	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zurzach	Baslerstr. Zurzach (Neubau)	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermattstr. Aarau	Hauptstr. Luzern
Buchwert per 01.01.2015	17'677'751.68	5'258'533.83	1'814'403.25	4'433'145.40	944'897.90	2'705'000.00	2'521'771.30
Zugänge	1'786'536.90	314'000.00	0.00	1'274'814.00	0.00	0.00	197'722.90
Abgänge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Umklassifizierung	0.00	0.00	-1'814'403.25	1'814'403.25	0.00	0.00	0.00
Endbestand per 31.12.2015	19'464'288.58	5'572'533.83	0.00	7'522'362.65	944'897.90	2'705'000.00	2'719'494.20
Wertberichtigung 01.01.2015	292'651.25	143'350.10	0.00	114'403.25	34'897.90	0.00	0.00
Abschreibung	54'143.13	24'183.73	0.00	17'959.40	2'000.00	10'000.00	0.00
in %	-	0.45	0.00	0.24	0.22	0.37	0.00
Wertberichtigung 31.12.2015	346'794.38	167'533.83	0.00	132'362.65	36'897.90	10'000.00	0.00
Nettobuchwert 31.12.2015	19'117'494.20	5'405'000.00	0.00	7'390'000.00	908'000.00	2'695'000.00	2'719'494.20

2014 [in CHF]

Text/ Konto	Total	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zurzach	Baslerstr. Zurzach (Neubau)	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermattstr. Aarau	Hauptstr. Luzern
Buchwert per 01.01.2014	5'947'651.25	3'188'350.10	1'814'403.25	0.00	944'897.90	0.00	0.00
Zugänge	11'730'100.43	2'070'183.73	0.00	4'433'145.40	0.00	2'705'000.00	2'521'771.30
Abgänge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Umklassifizierung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Endbestand per 31.12.2014	17'677'751.68	5'258'533.83	1'814'403.25	4'433'145.40	944'897.90	2'705'000.00	2'521'771.30
Wertberichtigung 01.01.2014	292'651.25	143'350.10	0.00	114'403.25	34'897.90	0.00	0.00
Abschreibung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
in %	-	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigung 31.12.2014	292'651.25	143'350.10	0.00	114'403.25	34'897.90	0.00	0.00
Nettobuchwert 31.12.2014	17'385'100.43	5'115'183.73	1'814'403.25	4'318'742.15	910'000.00	2'705'000.00	2'521'771.30

ANHANG 3

Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 20. Juni 2016

**Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG**

6005 Luzern

MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG
Usterstrasse 11
CH-8001 Zürich

Korrespondenzadresse:
Europastrasse 18
CH-8152 Glattbrugg

Tel +41 44 828 18 88
www.msxpertzurich.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der **Promaxima Immobilien AG** bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben.

MOORE STEPHENS

Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

Jahresrechnung
(Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, und Anhang)

ANHANG 4

Bilanz per 31.12.2015

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	78'920.00	185'740.00
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2	2'200.00	21'075.00
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	78'670.00	159'440.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	53'324.00	1'046.00
Total Umlaufvermögen		213'114.00	367'300.00
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	5	21'363'000.00	12'576'000.00
Renditeliegenschaften im Bau	5	0.00	6'247'549.00
Total Anlagevermögen		21'363'000.00	18'823'549.00
TOTAL AKTIVEN		21'576'113.00	19'190'849.00

PASSIVEN

	Erläuterung	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	27'988.00	15'117.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeitn	7	50'481.00	165'723.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	135'322.00	9'000.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	370'069.00	138'267.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		583'859.00	328'107.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	15'216'755.00	17'267'371.00
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	644'534.00	424'326.00
Total langfristige Verbindlichkeiten		15'841'290.00	17'691'697.00
Total Fremdkapital		16'425'149.00	18'019'804.00
Aktienkapital	12	3'560'705.00	205'000.00
Kapitalreserven	EKP	132'300.00	132'300.00
Gewinnreserven	EKP	1'457'959.00	833'744.00
Total Eigenkapital		5'150'964.00	1'171'044.00
TOTAL PASSIVEN		21'576'113.00	19'190'849.00

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

	Erläuterung	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	14	531'560.00	170'150.00
Sonstige betriebliche Erträge	15	25'547.00	750.00
Total Betriebsertrag		557'107.00	170'900.00
Liegenschaftenaufwand	16	162'826.00	75'531.00
Personalaufwand	17	7'500.00	0.00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	76'880.00	86'481.00
Total Betriebsaufwand		247'206.00	162'012.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		309'901.00	8'888.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	752'914.00	456'229.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		1'062'816.00	465'117.00
Ausserordentlicher Erfolg	19	1'024.00	1'077.00
Betriebsergebnis (EBITDA)		1'064'019.00	464'040.00
Finanzergebnis	20	206'411.00	135'639.00
Ergebnis vor Steuern (EBT)		857'609.00	328'401.00

GEWINN PRO AKTIE

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	2.67	0.82

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

Geldflussrechnung

		31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Erläuterung			
Jahresergebnis	ER	649'761.00	168'627.00
Abschreibungen		0.00	0.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	-752'914.00	-456'229.00
Total Betriebsertrag		-103'154.00	-287'602.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	18'875.00	-21'075.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	80'770.00	46'297.00
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-52'278.00	1'954.00
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	12'871.00	15'117.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	-140'789.00	19'830.00
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	8	126'643.00	3'303.00
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	11	199'888.00	154'273.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		142'826.00	-67'902.00
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-1'786'537.00	-7'475'203.00
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	5	0.00	0.00
Investitionen in Renditeliegenschaften im Bau	5	0.00	-4'547'549.00
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften im Bau	5	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-1'786'537.00	-12'022'752.00
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	231'802.00	138'267.00
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	0.00	11'302'808.00
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	0.00	0.00
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	-2'050'616.00	0.00
Erhöhung Aktienkapital	EKP	3'355'705.00	105'000.00
Zuweisung Kapitalreserven	EKP	0.00	132'300.00
Zuweisung Gewinnreserven	EKP	0.00	292'651.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		1'536'891.00	11'971'027.00

Veränderung Flüssige Mittel		-106'820.00	-119'627.00
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	185'740.00	305'367.00
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	78'920.00	185'740.00
Veränderung Flüssige Mittel		-106'820.00	-119'627.00
Es wurde der Fond Flüssige Mittel gewählt.			

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<i>Bestand gemäss Obligationenrecht 01.01.2014</i>	205'000.00	132'300.00	-47'050.00	290'250.00
<i>Gewinnreserven aus Liegenschaftenüberleitung</i>	0.00	0.00	803'972.00	803'972.00
<i>Gewinnreserven aus Bereinigung von Wertberichtigungen</i>	0.00	0.00	178'248.00	178'248.00
<i>Gewinnreserven aus Bildung von Latenten Steuern</i>	0.00	0.00	-270'053.00	-270'053.00
Bestand gemäss Swiss GAAP FER 01.01.2014	205'000.00	132'300.00	665'117.00	1'002'417.00
<i>Jahresergebnis 2014</i>	0.00	0.00	168'627.00	168'627.00
Bestand gemäss Swiss GAAP FER 31.12.2014	205'000.00	132'300.00	833'744.00	1'171'044.00
Bestand gemäss Swiss GAAP FER 01.01.2015	205'000.00	132'300.00	833'744.00	1'171'044.00
<i>Kapitalerhöhung</i>	3'355'705.00	0.00	0.00	3'355'705.00
<i>Emmissionsabgabe auf Kapitalerhöhung</i>	0.00	0.00	-25'547.00	25'547.00
<i>Jahresergebnis 2015</i>	0.00	0.00	649'761.00	649'761.00
Bestand gemäss Swiss GAAP FER 31.12.2015	3'560'705.00	132'300.00	1'457'959.00	5'150'964.00

Aufgrund der Erstanwendung von Swiss GAAP FER wird die Überleitung des Jahresergebnis wie folgt offengelegt:

<i>Jahresergebnis 2014 gemäss Obligationenrecht</i>	168'627.00
<i>Überleitung der Liegenschaften und latenten Steuern</i>	301'955.00
Jahresergebnis 2014 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	470'582.00
<i>Jahresergebnis 2015 gemäss Obligationenrecht</i>	17'365.00
<i>Überleitung der Liegenschaften und latenten Steuern</i>	632'395.00
Jahresergebnis 2015 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	649'761.00

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde erstmals in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2015 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.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 31. Mai 2016 genehmigt.

2. ERSTANWENDUNG VON SWISS GAAP-FER-STANDARDS

Swiss GAAP FER 31, ergänzende Fachempfehlung für kotierte Publikumsge-sellschaften, trat auf den 01. Januar 2015 in Kraft. Die Promaxima Immobilien AG wendet in ihrem Geschäftsbericht 2015 Swiss GAAP FER 31 vollständig und rück-wirkend (inklusive Vorjahreszahlen 2014) erstmals an. Die Erstanwendung führt insbesondere zum Ausweis des Ergebnisses je Aktie, zur Offenlegung einer Seg-mentberichterstattung sowie zu weiteren zusätzlichen Offenlegungen im Anhang. Sie hat jedoch keinen Einfluss auf die Bilanz und Erfolgsrechnung.

Die Promaxima Immobilien AG wendet zudem die Neuregelung zur Umsatzerfas-sung (Änderung des Swiss GAAP-FER-Rahmenkonzepts, FER 3 und FER 6), welche per 01. Januar 2016 in Kraft tritt, vorzeitig an. Die Neuregelung präzisiert, wie Erträge und Erlösminderungen erfasst werden, und enthält ergänzende Offenle-gungsvorschriften. Die Neuregelung hat keinen Einfluss auf die Bilanz und die Er-folgsrechnung und somit auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Er-tragslage der Gruppe. Jedoch wurden die Rechnungslegungsgrundsätze im An-ang zur Jahresrechnung präzisiert.

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 wer-den zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichti-gungen ausgewiesen.

Sonstige kurzfristige Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Jahresergebnis 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, sobald die hauptsächlich geplanten Bauarbeiten abgeschlossen sind.

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.

Finanzverbindlichkeiten

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

Ertragssteuern

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Konzernrechnung 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, wenn die Realisierung wahrscheinlich ist.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zu Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, können bis zu 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.

1 | FLÜSSIGE MITTEL

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	48'998.00	24'253.00
Luzerner Kantonalbank	14'385.00	161'487.00
Schaffhauser Kantonalbank	8'506.00	0.00
Valiant Bank	7'031.00	0.00
Total Flüssige Mittel	78'920.00	185'740.00

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Mietforderungen	12'200.00	21'075.00
Delkredere	-10'000.00	0.00
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'200.00	21'075.00

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Heiz- und Nebenkosten	53'123.00	140'174.00
Darlehen an Aktionären	0.00	16'966.00
Diverses	25'547.00	2'300.00
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	78'670.00	159'440.00

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Architektenkosten	50'000.00	0.00
Verwaltungsabrechnungen	3'324.00	0.00
Diverses	0.00	1'046.00
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	53'324.00	1'046.00

5 | RENDITELIEGENSCHAFTEN UND RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU

[in CHF]

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zürzach	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermattstr. Aarau	Hauptstr. Luzern	Total
Marktwert per 01.01.2014	3'613'466.00	0.00	1'031'102.00	0.00	0.00	4'644'568.00
Investitionen	2'213'534.00	0.00	34'898.00	2'705'000.00	2'521'771.00	7'475'203.00
Acquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertung (netto)	500'000.00	0.00	100'000.00	-122'000.00	-21'771.00	456'229.00
Marktwert per 31.12.2014	6'327'000.00	0.00	1'166'000.00	2'583'000.00	2'500'000.00	12'576'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2014	3'613'466.00	0.00	1'031'102.00	0.00	0.00	4'644'568.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2014	5'827'000.00	0.00	1'066'000.00	2'705'000.00	2'521'771.00	12'119'771.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2014	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 31.12.2014	500'000.00	0.00	100'000.00	-122'000.00	-21'771.00	456'229.00
Marktwert per 01.01.2015	6'327'000.00	0.00	1'166'000.00	2'583'000.00	2'500'000.00	12'576'000.00
Investitionen	314'000.00	1'274'814.00	0.00	0.00	197'723.00	1'786'537.00
Acquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Umklassierung Renditeliegenschaft en im Bau zu Rendite- liegenschaften	0.00	6'247'549.00	0.00	0.00	0.00	6'247'549.00
Neubewertung (netto)	179'000.00	486'637.00	49'000.00	120'000.00	-81'723.00	752'914.00
Marktwert per 31.12.2015	6'820'000.00	8'009'000.00	1'215'000.00	2'703'000.00	2'616'000.00	21'363'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	5'827'000.00	0.00	1'066'000.00	2'705'000.00	2'521'771.00	12'119'771.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	6'141'000.00	1'274'814.00	1'066'000.00	2'705'000.00	2'719'494.00	13'906'308.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2015	500'000.00	0.00	100'000.00	-122'000.00	-21'771.00	456'229.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 31.12.2015	679'000.00	486'637.00	149'000.00	-2'000.00	-103'494.00	1'209'143.00

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU

	<i>Baslerstr. Zurzach</i>	Total
Marktwert per 01.01.2014	1'700'000.00	1'700'000.00
Investitionen	4'547'549.00	4'547'549.00
Acquisitionen	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00
Wertberichtigung	0.00	0.00
Neubewertung (netto)	0.00	0.00
Marktwert per 31.12.2014	6'247'549.00	6'247'549.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2014	1'700'000.00	1'700'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2014	6'247'549.00	6'247'549.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2014	0.00	0.00
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2014	0.00	0.00
Marktwert per 01.01.2015	6'247'549.00	6'247'549.00
Investitionen	0.00	0.00
Acquisitionen	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00
Wertberichtigung	0.00	0.00
Umklassierung Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	-6'247'549.00	-6'247'549.00
Neubewertung (netto)	0.00	0.00
Marktwert per 31.12.2015	0.00	0.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	0.00	0.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	0.00	0.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015	0.00	0.00
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2015	0.00	0.00

6 | VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	449.00	0.00
Vorauszahlungen von Mietern	27'539.00	15'117.00
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27'988.00	15'117.00

7 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Heiz- und Nebenkosten	50'481.00	165'723.00
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	50'481.00	165'723.00

8 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Revision	30'000.00	4'000.00
Tankrevision / Boilerentkalkung	450.00	0.00
Verpflichtung Anwaltskosten und Handwerker	30'000.00	0.00
Verpflichtung Bauhandpfandrecht	20'000.00	0.00
Verwaltungsabrechnungen	5'294.00	4'000.00
Ertragssteuern	9'631.00	1'000.00
Emissionsabgabe auf Kapitalerhöhung	25'547.00	0.00
Diverses	14'400.00	0.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	135'322.00	9'000.00

9 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	0.00	987.00
Luzerner Kantonalbank	179'063.00	0.00
Schaffhauser Kantonalbank	0.00	26'280.00
Valiant Bank	6.00	0.00
Amortisation Hypothek Weihermattstr., Aarau	30'000.00	30'000.00
Amortisation Hypothek Museumgasse, Diessenhofen	6'000.00	6'000.00
Amortisation Hypothek Nordstr., Zürich	75'000.00	75'000.00
Amortisation Hypothek Baslerstr., Zuzach	80'000.00	0.00
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	370'069.00	138'267.00

10 | LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
<i>Darlehen von Aktionären</i>	1'495'755.00	4'203'871.00
Total Darlehen	1'495'755.00	4'203'871.00
<i>Hypothek Weihermattstr., Aarau</i>	1'730'000.00	1'760'000.00
<i>Hypothek Museumgasse, Diessenhofen</i>	716'000.00	726'000.00
<i>Hypothek Hauptstr., Luzern</i>	2'000'000.00	2'000'000.00
<i>Hypothek Nordstr., Zürich</i>	4'075'000.00	4'150'000.00
<i>Hypothek Baslerstr., Zurzach</i>	5'200'000.00	4'427'500.00
Total Hypotheken	13'721'000.00	13'063'500.00

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 5.1 Jahre (Vorjahr: 4.7 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.5% (Vorjahr: 1.5%). Die kurzfristigen Kredite wurden auf einer rollierenden Basis, die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 21'363'000.00 (Vorjahr: CHF 18'811'000.00) belastet.

11 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	424'326.00	270'053.00
<i>Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode</i>	200'208.00	154'273.00
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	624'534.00	424'326.00

12 | EIGENKAPITAL

	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
<i>Vinkulierte Namensaktien</i>	1.00	3'560'705.00	3'560'705.00	3'560'705.00
Total			3'560'705.00	3'560'705.00

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2015 CHF 135'720.00 (unverändert).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
<i>Eigenkapital pro ausstehender Namensaktie, vor latenten Steuern</i>	6.76	7.78
<i>Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern</i>	5.00	5.71

EREIGNIS PRO AKTIE

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
Angaben Namensaktien		
<i>Ausgegebene Namensaktien</i>	<i>Anzahl</i> 3'560'705.00	205'000.00
Durchschnittlich ausstehende Namensaktien		
<i>Anteil Ergebnis, den Namensaktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i> 649'761.00	168'627.00
<i>Massgebliche Anzahl Namensaktien</i>	<i>Anzahl</i> 3'560'705.00	205'000.00
<i>Ergebnis je Namensaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i> 2.67	0.82

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

13 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2015 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 5% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namensaktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
<i>Hans Peter Buchschacher</i>	900	0.03%	97.56%
<i>FISCHER ACQUISITIONS AG</i>	3'559'805	99.97%	0.00%

14 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 531'560.00 (Vorjahr: CHF 170'150.00) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]	01.01.2014 31.12.2014 [in CHF]
<i>Ist-Mieterträge</i>	531'560.00	170'150.00
Total Liegenschaftenertrag	531'560.00	170'150.00

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

	31.12.2015 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2014 Fälligkeit, Anteil in %
<i>Ist-Mieterträge</i>	100.00	100.00
<i>Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse</i>	0.00	0.00
<i>Über 1 Jahr</i>	0.00	0.00
<i>Über 2 - 5 Jahre</i>	0.00	0.00
<i>Über 6 - 10 Jahre</i>	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Die fünf wichtigsten Mietergruppen haben per 31. Dezember 2015 zusammen 15.4% (Vorjahr: 7.2%) der annualisierten Soll-Mieterträge beigetragen.

Der Leerstand der zuvermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 19.52% per 31.12.2015.

15 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]	01.01.2014 31.12.2014 [in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	25'547.00	750.00
Total Sonstige betriebliche Erträge	25'547.00	750.00

16 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

<i>Liegenschaftsunterhalt</i>	38'920.00	34'737.00
<i>Versicherungsprämien</i>	12'323.00	4'932.00
<i>Verwaltungsaufwand</i>	71'636.00	15'691.00
<i>Vermietungsaufwand</i>	12'513.00	4'034.00
<i>Sonstiger Liegenschaftsaufwand</i>	27'434.00	16'137.00
Total Liegenschaftenaufwand	162'826.00	75'531.00

17 | PERSONALAUFWAND

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

<i>Verwaltungsratshonorar</i>	7'500.00	0.00
Total Personalaufwand	7'500.00	0.00

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

<i>Provisionen und Kommissionen</i>	0.00	37'500.00
<i>Dienstleistungen</i>	0.00	10'000.00
<i>Verwaltungsaufwand</i>	21'240.00	359.00
<i>EDV / Software</i>	119.00	0.00
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	52'929.00	36'622.00
<i>Mieten, Leasing</i>	2'592.00	2'000.00
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	76'880.00	86'481.00

19 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

<i>Verwaltungsabrechnungen 2014</i>	-8'577.00	0.00
<i>Darlehenszinsaufwand 2014</i>	52.00	0.00
<i>Verwaltungshonorar 2014</i>	5'000.00	0.00
<i>Diverses</i>	2'321.00	1'077.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	-1'204.00	1'077.00

20 | FINANZERGEBNIS

	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]	01.01.2014 31.12.2014 [in CHF]
Zinsertrag Banken	0.00	158.00
Zinsertrag Darlehen	170.00	384.00
Total Finanzertrag	170.00	542.00
	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]	01.01.2014 31.12.2014 [in CHF]
Zinsaufwand Banken	240.00	2'014.00
Zinsaufwand Darlehen	38'574.00	53'454.00
Zinsaufwand Hypotheken	163'644.00	78'759.00
Sonstiger Finanzaufwand	4'123.00	1'954.00
Total Finanzaufwand	206'581.00	136'181.00
Finanzergebnis	206'411.00	135'639.00

21 | STEUERN

	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]	01.01.2014 31.12.2014 [in CHF]
Gewinnsteuern	7'640.00	5'501.00
Latente Steuern	200'208.00	154'273.00
Total Steuern	207'848.00	159'774.00

DURCHSCHNITTLLICH GEWICHTETER STEUERSATZ

	2015 [in CHF]	2014 [in CHF]
Ergebnis vor Steuern (EBT)	857'609.00	328'401.00
Durchschnittlicher Steuersatz	20.85%	48.65%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	178'811.00	159'767.00
Temporäre Differenzen	29'036.00	7.00
Steuersatzreduktion	0.00	0.00
Total Ertragssteuern	207'848.00	159'774.00

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betragen CHF 29'036.00 (Vorjahr: CHF 7.00).

Aufgrund der Erstmaligen Anwendung von Swiss GAAP FER wurden im 2014 anhand des Wertzuwachses der Liegenschaften Grundstückgewinnsteuern latent gebildet. Dadurch entstand der hohe Prozentsatz von 48.65% im Jahr Dieser Effekt hat sich im 2015 mit 20.85% langsam wieder normalisiert.

22 | GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN

	31.12.2015 [in CHF]	31.12.2014 [in CHF]
<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'900'000.00	1'900'000.00
<i>Hypothek</i>	1'730'000.00	1'760'000.00
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000.00	825'000.00
<i>Hypothek</i>	716'000.00	726'000.00
<i>Objekt: Hauptstrasse 37b, 6005 Luzern</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'100'000.00	3'100'000.00
<i>Hypothek</i>	2'000'000.00	2'000'000.00
<i>Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	4'300'000.00	4'300'000.00
<i>Hypothek</i>	4'075'000.00	4'150'000.00
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	5'300'000.00	1'500'000.00
<i>Hypothek</i>	5'200'000.00	4'427'500.00

23 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2014-31.12.2014	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	170'900.00	170'900.00
<i>Betriebsaufwand</i>	-162'012.00	-162'012.00
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	456'229.00	456'229.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	465'117.00	465'117.00
Betriebsergebnis (EBIT)	464'040.00	464'040.00

01.01.2015-31.12.2015

	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
Betriebsertrag	557'107.00	557'107.00
Betriebsaufwand	-247'206.00	-247'206.00
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	752'914.00	752'914.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'062'815.00	1'062'815.00
Betriebsergebnis (EBIT)	1'064'019.00	1'064'019.00

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

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

24 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Gesellschaften im Umfang von CHF 0.00 (Vorjahr: CHF 0.00) sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen von CHF 1'495'755.00 (Vorjahr: CHF 4'203'871.00), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

An die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats wurden, ausser CHF 7'500.00 im Jahr 2015, keine weiteren Vergütungen geleistet.

25 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Promaxima Immobilien AG hat mittels Fusion, rückwirkend per 31.03.2016, die ARCO TERRA AG in Dübendorf mit verschiedenen Wohnliegenschaften übernommen. Sämtliche Liegenschaften befinden sich im sogenannten "Speckgürtel" von grösseren Städten (Balsthal, Fribourg, Grenchen und Schaffhausen). Der Verkehrswert der übernommenen Liegenschaften beträgt total CHF 57'100'000.00. Die übernommenen Hypothekarforderungen belaufen sich auf CHF 34'925'000.00. Der Kaufpreis wurde als Forderung gutgeschrieben. Nach dieser Fusion erzielt die Promaxima Immobilien AG Mietzinseinnahmen von total CHF 3'111'374.00. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt nach Abschluss der Transaktion CHF 80'471'000.00.

ANHANG 5

Comfort Letter des unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Promaxima Immobilien AG
Bürgenstrasse 9 / C.O.2
6005 Luzern

3. März 2016

Referenz-Nummer: 107003

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten -
Bewertung 31.12.2015, Restatement 31.12.2014

An den Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG.

Auftrag

Wüest & Partner wurde von der Promaxima Immobilien AG mit der Bewertung der von dieser gehaltenen fünf Liegenschaften per 31.12.2015 beauftragt; dies zum Zweck der Rechnungslegung. Ebenso wurde ein Restatement der Bewertung per 31.12.2014 beauftragt.

Bei den fünf Bewertungsobjekten handelt es sich um drei Bestandesliegenschaften, einen Neubau sowie eine Altliegenschaft im Umbau.

Bewertungsstandards

Die Bewertungen wurden im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -Richtlinien durchgeführt. Sie entsprechen u.a. den Swiss Valuation Standards SVS.

Die ermittelten Marktwerte entsprechen den aktuellen Werten, in Entsprechung zur Fachempfehlung Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis, zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraumes.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten (Brutto-Marktwert). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Promaxima AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Alle Liegenschaften wurden mittels der DCF-Methode bewertet, d.h. mittels des zu erwartenden Geldflusses, unter Berücksichtigung eines risiko- und marktgerechten Diskontierungssatzes. Bei dieser Methode wird der Marktwert einer

Immobilie aus der Summe der in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge, abdiskontiert auf den Bewertungsstichtag, bestimmt. Der Diskontierungssatz wird pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer Chancen und Risiken sowie des aktuellen Marktumfeldes festgelegt.

Für Liegenschaften im Bau wird ebenfalls der Marktwert nach derselben Methode ermittelt. In der Cashflowprognose werden dabei im Sinne einer Rückwärtsrechnung die noch zu leistenden Investitionen sowie allfällige Projektrisiken in Abzug gebracht.

Grundlagen der Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt auf Basis der durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen zu den Liegenschaften, einer Besichtigung der Liegenschaften vor Ort durch Wüest & Partner sowie anhand der Marktinformationen und Erfahrungswerten von Wüest & Partner.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen wird vorausgesetzt.

Ergebnisse per 31.12.2015 und Restatement per 31.12.2014

Die Marktwerte der Liegenschaften wurden per 31.12.2015 wie folgt bewertet respektive im Sinne eines ex post Restatements per 31.12.2014 wie folgt ermittelt:

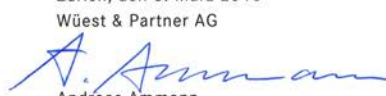
	Marktwerte 31.12.15	Marktwerte 31.12.14
Aarau Weihermattstrasse 96a	2'703'000	2'583'000
Zürich Nordstrasse 223	6'820'000	6'327'000
Diessenhofen, Museumsgasse 5	1'215'000	1'166'000
Luzern, Hauptstrasse 37b	2'616'000	2'500'000
Bad Zurzach, Baslerstrasse 18	8'009'000	6'235'000
Total Marktwerte CHF	21'363'000	18'811'000

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

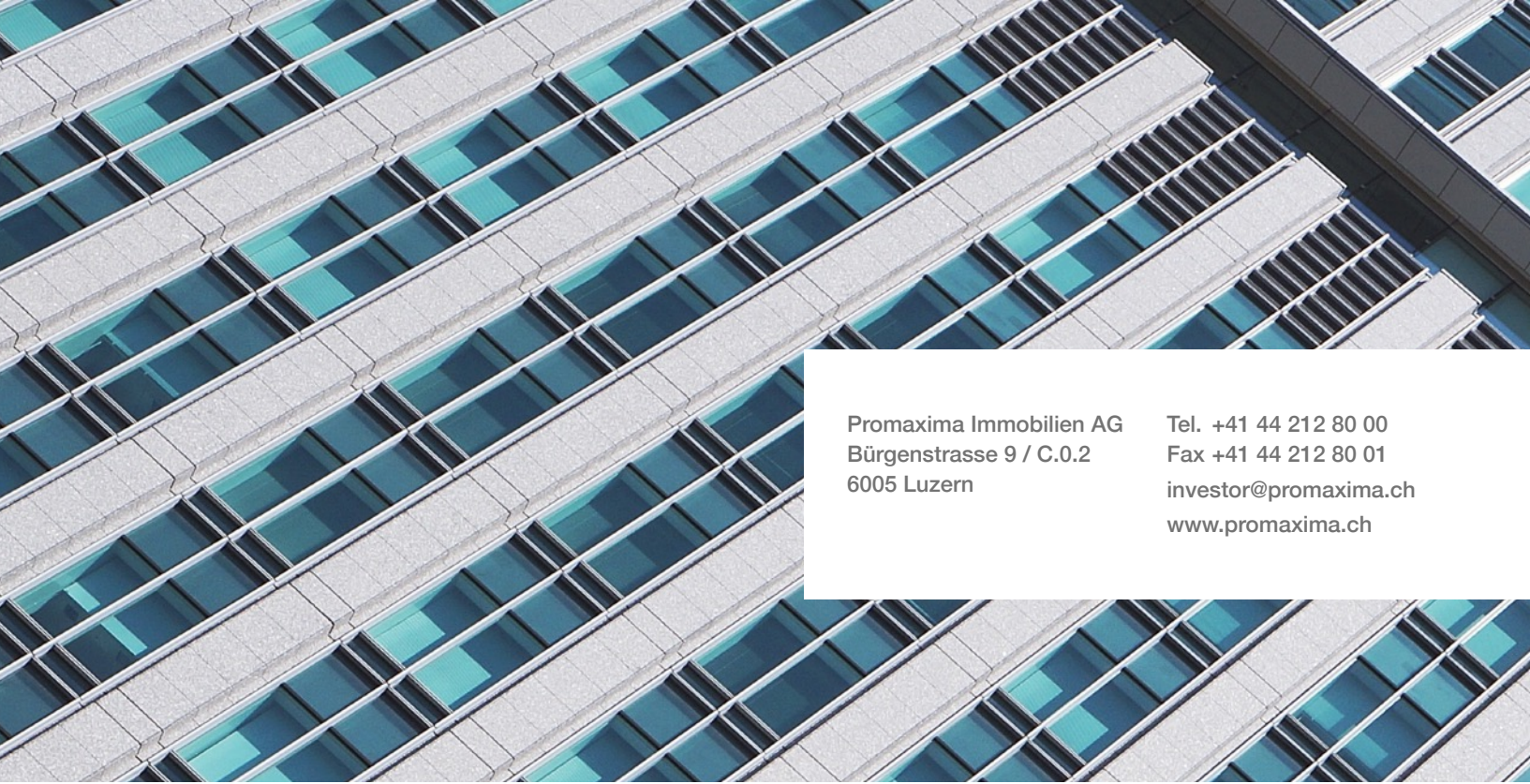
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Promaxima Immobilien AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, den 3. März 2016

Wüest & Partner AG


Andreas Ammann
Partner


Reto Stiefel
Director



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



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG