



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Bericht zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM HALBJAHRESABSCHLUSS	3
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2016 NACH SWISS GAAP FER	8
<i>Bilanz</i>	10
<i>Erfolgsrechnung</i>	12
<i>Geldflussrechnug</i>	13
<i>Eigenkapitalnachweis</i>	15
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	16
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2016 NACH OBLIGATIONENRECHT	30
<i>Bilanz</i>	32
<i>Erfolgsrechnung</i>	34
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	37

Bericht zum Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG hat auch im 1. Halbjahr 2016 die erfreuliche Entwicklung fortsetzen können. Der Hauptfokus lag in der Fusion mit der Arco Terra AG sowie dem Börsengang der Aktien. Gleichzeitig wurde auch die Sanierung der Liegenschaft in Luzern vorangetrieben und das Augenmerk auf die Vollvermietung gelegt.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Insbesondere durch die Uebernahme der Liegenschaften der Arco Terra AG konnten die Halbjahreseinnahmen von CHF 531'560.00 auf CHF 1'666'039.00 gesteigert werden. Durch das Neubauprojekt in Balsthal erfolgte eine Aufwertung der Liegenschaft. Der Anstieg des Liegenschaftsaufwandes rührt hauptsächlich daher, dass deutlich mehr Liegenschaften verwaltet werden. Der Anstieg des Personalaufwandes sowie der betrieblichen Aufwendungen rühren aus den Initialisierungskosten des Börsengangs her (Intern und extern).

In der Bilanz stechen die Erhöhung der Renditeliegenschaften sowie der Finanzverbindlichkeiten mit den latenten Steuerverbindlichkeiten, welche jedoch nur bei einem Verkauf dieser Liegenschaften anfallen würde, ins Auge. Ein Verkauf ist derzeit nicht geplant. Die Veränderungen sind hauptsächlich auf die Fusion mit der Arco Terra AG zurückzuführen. Das Aktivdarlehen an Aktionäre ist durch eine Liegenschaft sichergestellt.

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Nordstrasse 223, Zürich

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich aktuell auf CHF 5'593'000.00 (Kaufpreis CHF 2'230'000.00 zuzüglich Baukosten Totalsanierung/Aufstockung über CHF 3'363'000.00). Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 30.06.2016 CHF 4'112'500.00. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 135'735.00 (Die geschätzten Mietzinseinnahmen für 2016 betragen infolge Vollvermietung CHF 269'340.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 6'979'000.00.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000.00 (entspricht dem Kaufpreis). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank betrug per 30.06.2016 CHF 1'730'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen CHF 66'245.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 113'964.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 2'703'000.00.

Hauptstrasse 37, Luzern

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich nach Totalsanierung mit Dachausbau (Fertigstellung im 2016) auf CHF 4'500'000.00 (Kaufpreis CHF 2'500'000.00 zuzüglich geschätzte Baukosten von CHF 2'000'000.00). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank beläuft sich auf CHF 2'000'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen nach Sanierung CHF 218'520.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung nach Fertigstellung im 2016 von Wüest & Partner beträgt CHF 4'624'000.00.

Baslerstrasse 18, Zurzach

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'790'000.00 (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage im 2014 und 2015 CHF 6'000'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 30.06.2016 CHF 5'280'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen bei Vollvermietung CHF 392'496.00 Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 8'009'000.00.

Museumgasse 5, Diessenhofen

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 1'000'000.00 (Kaufpreis CHF 800'000.00 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 200'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 30.06.2016 CHF 722'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen CHF 61'826.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 1'215'000.00.

Sagmatt, Balsthal, Solothurn

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2016 CHF 12'785'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 463'205.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 892'368.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono beträgt CHF 22'500'000.00.

Rte.. de Riedlé, Fribourg

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'109'204.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2016 CHF 14'246'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 569'705.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 1'078'560.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono beträgt CHF 22'708'000.00.

Bielstrasse 136-138, Grenchen, Solothurn

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'244'329.00. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG betrug per 30.06.2016 CHF 3'258'000.00 Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 137'019.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 269'568.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono beträgt CHF 5'600'000.00.

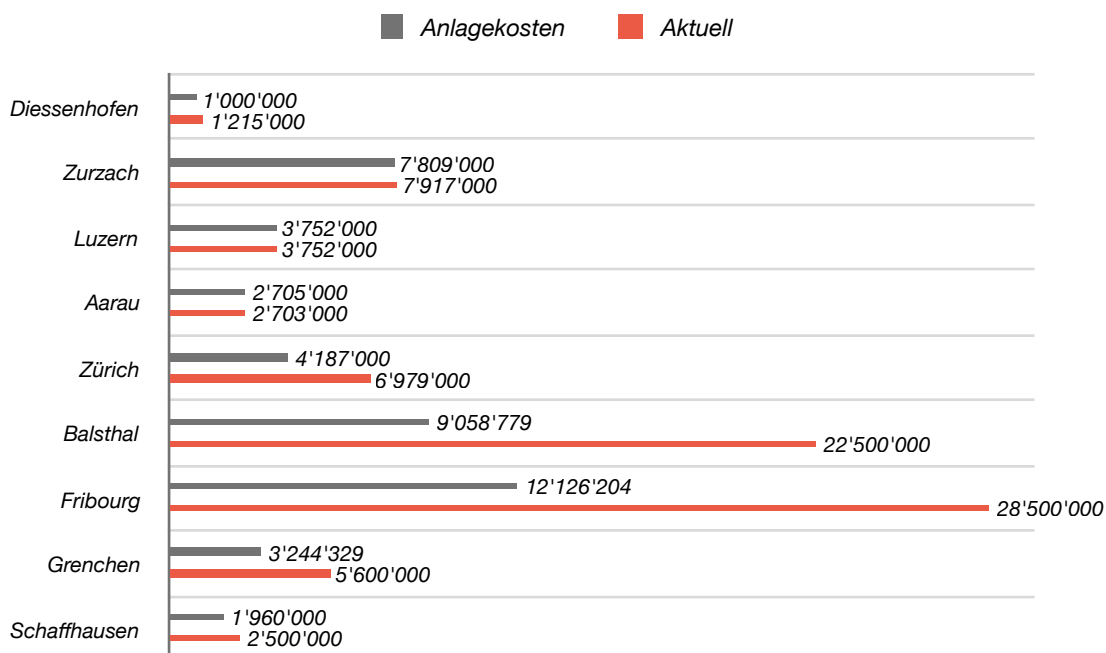
Impasse de Plötscha, Fribourg

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'017'000.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG betrug per 30.06.2016 CHF 3'644'500.00. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 138'521.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 249'888.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono beträgt CHF 5'798'779.00.

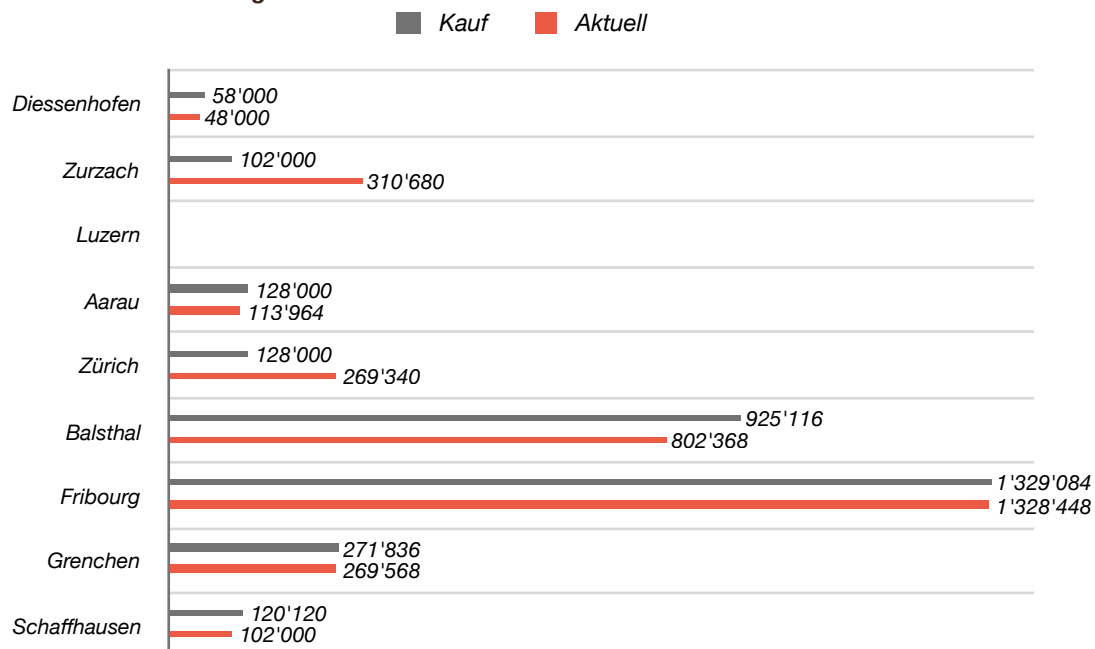
Kreuzgasse 5, Schaffhausen

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 30.06.2016 CHF 1'425'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 30.06.2016 betragen CHF 60'491.00 (die Jahresmieteinnahmen betragen CHF 102'000.00). Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Dell Buono beträgt CHF 2'533'743.00.

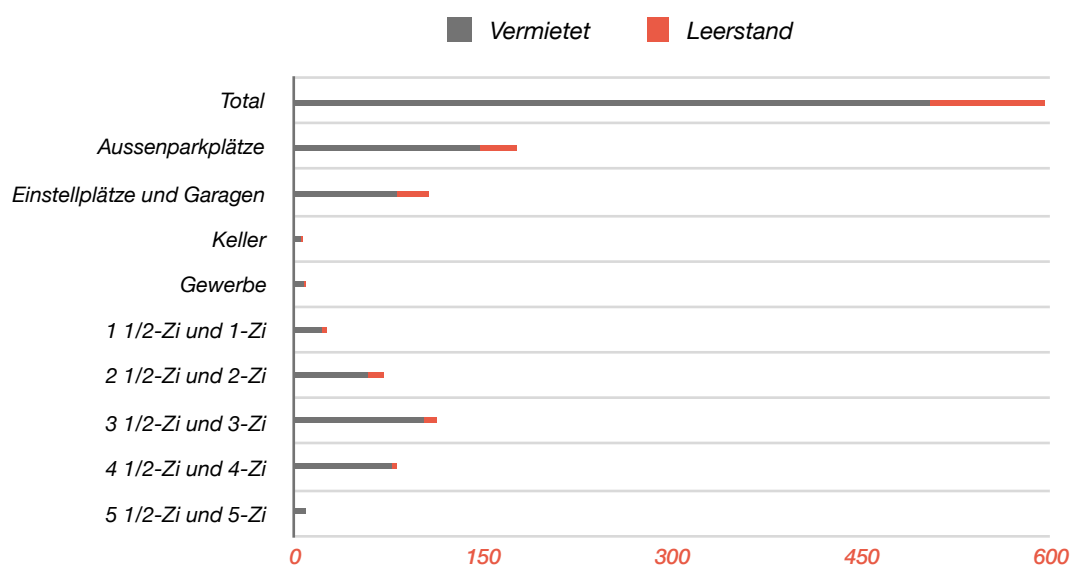
Werteentwicklung



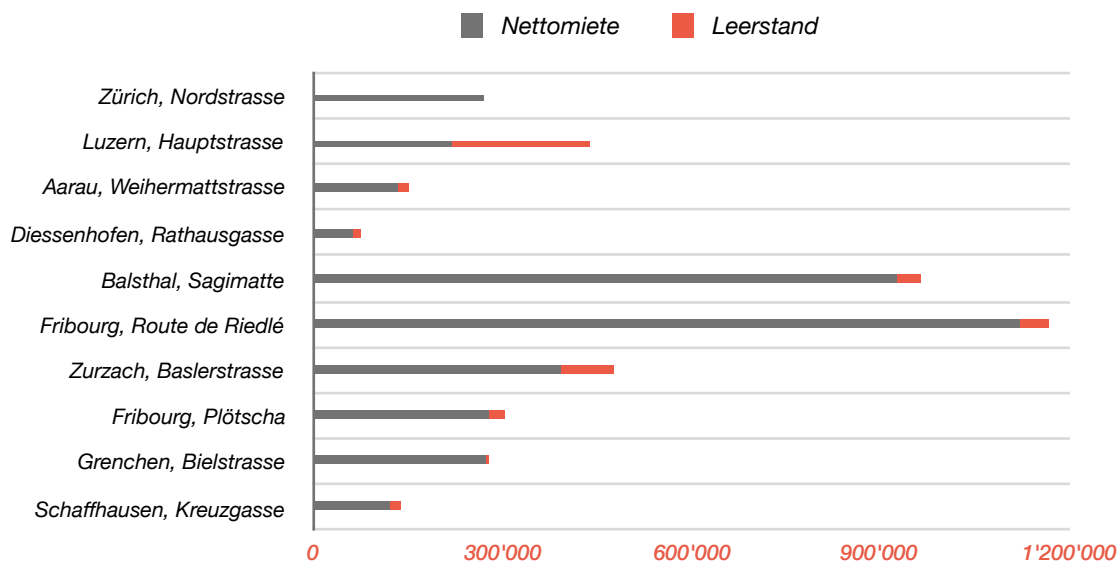
Mietzinsentwicklung



Leerstand nach Wohnungstyp



Leerstand nach Objekt in CHF



Kommentar zu Leerständen

Das Objekt Luzern (Leerstand 100 %) befindet sich aktuell im Umbau/Renovation. Der Umbau sollte Ende 2016 abgeschlossen sein. Wir gehen von einer guten Vermietbarkeit aus. Das Objekt Zurzach wurde 2015/2016 fertiggestellt. Wir rechnen mit einer kurzfristigen Vermietung der Leerstände.

AUSBLICK 2. HALBJAHR 2016 UND 2017

Die Kotierung der Aktien der Promaxima Immobilien AG an der Berner Börse ist im 2. Halbjahr 2016 erfolgt. Der Fokus liegt auf der Fertigstellung des Objektes Luzern, der Vermietung der aktuell leerstehenden Wohnungen.

Durch weitere Übernahmen von Gesellschaften soll das Portfolio weiter ausgebaut und regional diversifiziert werden.

Mit freundliche Grüssen

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Hans-Peter Buchschacher

Präsident des Verwaltungsrates

Oliver Vogel

Delegierter des Verwaltungsrates

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2016
nach Swiss GAAP FER





Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	361'371.00	78'920.00
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2	88'702.00	2'200.00
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	13'424.00	78'670.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	90'308.00	53'324.00
Total Umlaufvermögen		553'805.00	213'114.00
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	3'406'029.00	0.00
Renditeliegenschaften	5	81'707'353.00	21'363'000.00
Total Anlagevermögen		85'113'382.00	21'363'000.00
TOTAL AKTIVEN		85'667'187.00	21'576'114.00

PASSIVEN

	Erläuterung	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	470'253.00	27'988.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeithn	8	15'466.00	50'481.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	1'640'281.00	135'322.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	1'803'290.00	370'069.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		3'929'290.00	583'860.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	51'940'201.00	15'216'755.00
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	6'906'299.00	624'535.00
Total langfristige Verbindlichkeiten		58'846'500.00	15'841'290.00
Total Fremdkapital		62'775'790.00	16'425'150.00
Aktienkapital	13	3'560'705.00	3'560'705.00
Kapitalreserven	EKP	16'206'555.00	132'300.00
Gewinnreserven	EKP	3'124'137.00	1'457'959.00
Total Eigenkapital		22'891'397.00	5'150'964.00
TOTAL PASSIVEN		85'667'187.00	21'576'114.00

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

	Erläuterung	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	15	1'666'039.00	531'560.00
Sonstige betriebliche Erträge	16	0.00	25'547.00
Total Betriebsertrag		1'666'039.00	557'107.00
Liegenschaftenaufwand	17	526'539.00	162'826.00
Personalaufwand	18	83'577.00	7'500.00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	186'789.00	76'880.00
Total Betriebsaufwand		796'905.00	247'206.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		869'134.00	309'901.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	1'518'143.00	752'914.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		2'387'277.00	1'062'816.00
Ausserordentlicher Erfolg	20	-777.00	-1'204.00
Betriebsergebnis (EBITDA)		2'388'054.00	1'064'020.00
Finanzergebnis	21	358'799.00	206'411.00
Ergebnis vor Steuern (EBT)		2'029'255.00	857'609.00
Steuern	22	363'078.00	207'848.00
Gewinn der Periode / Jahresergebnis		1'666'177.00	649'761.00

GEWINN PRO AKTIE

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	0.47	2.67

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

Geldflussrechnung

		01.01.2016 30.06.2016	01.01.2015 31.12.2015
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Gewinn der Periode / Jahresergebnis	ER	1'666'177.00	649'761.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	-1'518'143.00	-752'915.00
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		148'034.00	-103'154.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-86'502.00	18'875.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	65'245.00	80'770.00
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	-36'984.00	-52'278.00
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	442'265.00	12'871.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	-35'014.00	-140'789.00
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	9	123'128.00	126'643.00
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	12	346'052.00	199'888.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		966'224.00	142'826.00
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-1'534'152.00	-1'786'537.00
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	6	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-1'534'152.00	-1'786'537.00
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	926'778.00	231'802.00
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	5	-199'029.00	0.00
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	265'000.00	0.00
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-142'369.00	-2'050'616.00
Erhöhung Aktienkapital	EKP	0.00	3'355'705.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		850'380.00	1'536'891.00

Veränderung Flüssige Mittel		282'451.00	-106'820.00
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	78'920.00	185'740.00
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	361'371.00	78'920.00
Veränderung Flüssige Mittel		282'451.00	-106'820.00
Es wurde der Fond Flüssige Mittel gewählt.			

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2015	205'000.00	132'300.00	833'744.00	1'171'044.00
Kapitalerhöhung	3'355'705.00	0.00	0.00	3'355'705.00
Emmissionsabgabe auf Kapitalerhöhung	0.00	0.00	-25'547.00	-25'547.00
Jahresergebnis*	0.00	0.00	649'761.00	649'761.00
Bestand 31.12.2015	3'560'705.00	132'300.00	1'457'958.00	5'150'963.00
Bestand 01.01.2016	3'560'705.00	132'300.00	1'457'958.00	5'150'963.00
Negativer Goodwill aus Fusion (netto)	0.00	16'074'255.00	0.00	16'074'255.00
Gewinn der Periode	0.00	0.00	1'666'177.00	1'666'177.00
Bestand 30.06.2016	3'560'705.00	16'206'555.00	3'124'135.00	22'891'395.00

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

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

Jahresergebnis 2015 gemäss Obligationenrecht	17'365.00
Jahresergebnis 2015 nach Überleitung der Liegenschaften	632'396.00
Jahresergebnis 2015 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	649'761.00
Gewinn der Periode 2016 gemäss Obligationenrecht	-6'024'961.00
Gewinn der Periode 2016 nach Überleitung der Liegenschaften	7'691'138.00
Gewinn der Periode 2016 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	1'666'177.00

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2016 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Vergleich mit den Vorjahreszahlen vom 31.12.2015 ist nur beschränkt möglich, da die Promaxima AG per 31.03.2016 die Aktiven und Passiven der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf mittels Absorptionsfusion übernommen hat.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

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

Langfristige Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

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

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten im Halbjahresabschluss und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert.

Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

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

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

Die Erstellung des Halbjahresabschlusses verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt

der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

1 | FLÜSSIGE MITTEL

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

30.06.2016 31.12.2015
[in CHF] [in CHF]

<i>Baloise Bank SoBA</i>	127'765.00	48'998.00
<i>Luzerner Kantonalbank</i>	1'186.00	14'385.00
<i>Migros Bank</i>	13'301.00	0.00
<i>Schaffhauser Kantonalbank</i>	7'078.00	8'506.00
<i>Valiant Bank</i>	160'931.00	7'031.00
<i>WIR Bank</i>	51'110.00	0.00
Total Flüssige Mittel	361'371.00	78'920.00

2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	30.06.2016	31.12.2015
	[in CHF]	[in CHF]
Mietforderungen	118'702.00	12'200.00
Delkredere	-30'000.00	-10'000.00
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88'702.00	2'200.00
3 SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	30.06.2016	31.12.2015
	[in CHF]	[in CHF]
Heiz- und Nebenkosten	0.00	53'123.00
Diverses	13'424.00	25'547.00
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	13'424.00	78'670.00
4 AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN	30.06.2016	31.12.2015
	[in CHF]	[in CHF]
Architektenkosten	50'000.00	50'000.00
Verwaltungsabrechnungen	40'308.00	3'324.00
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	90'308.00	53'324.00
5 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN	30.06.2016	31.12.2015
	[in CHF]	[in CHF]
Darlehen an Nahestehende	1'214'273.00	0.00
Darlehen an Aktionären	2'191'756.00	0.00
Total Langfristige Finanzanlagen	3'406'029.00	0.00
7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	30.06.2016	31.12.2015
	[in CHF]	[in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	470'253.00	449.00
Vorauszahlungen von Mietern	0.00	27'539.00
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470'253.00	27'988.00

6 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zürzach	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermattstr. Aarau	Hauptstr. Luzern	Total
Marktwerte 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 Rendi- 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
Marktwerte 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	5'258'534.00	0.00	944'898.00	2'705'000.00	2'719'494.00	11'627'926.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	5'572'534.00	7'522'363.00	944'898.00	2'705'000.00	2'521'771.00	19'266'566.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2015	1'068'466.00	0.00	221'102.00	-122'000.00	-21'771.00	1'145'797.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 31.12.2015	1'247'466.00	486'637.00	270'102.00	-2'000.00	-103'494.00	1'898'711.00
Marktwerte 01.01.2016	6'820'000.00	8'009'000.00	1'215'000.00	2'703'000.00	2'616'000.00	21'363'000.00
Investitionen	20'000.00	287'000.00	0.00	0.00	918'295.00	1'225'295.00
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 Rendi- liegenschaften	0.00	6'247'549.00	0.00	0.00	0.00	6'247'549.00
Neubewertung (netto)	139'000.00	-379'000.00	0.00	0.00	217'705.00	-22'295.00
Marktwert per 30.06.2016	6'979'000.00	7'917'000.00	1'215'000.00	2'703'000.00	3'752'000.00	22'566'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	5'572'534.00	7'522'363.00	944'898.00	2'705'000.00	2'719'494.00	19'464'289.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2016	5'572'534.00	7'809'363.00	944'898.00	2'705'000.00	3'637'789.00	20'669'584.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2016	1'247'466.00	486'637.00	270'102.00	-2'000.00	-103'494.00	1'898'711.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 30.06.2016	1'386'466.00	107'637.00	270'102.00	-2'000.00	114'211.00	1'876'416.00

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	Route de Riedlé, Fribourg	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuzgasse 6, Schaffhausen	Total
Marktwerte per 01.01.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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 Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertung (netto)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwerte 31.12.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 31.12.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwerte 01.01.2016	20'500'000.00	5'798'779.00	22'708'831.00	5'750'706.00	2'533'743.00	57'292'059.00
Investitionen	15'233.00	0.00	0.00	293'624.00	0.00	308'857.00
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 Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertung (netto)	1'984'767.00	0.00	0.00	-444'329.00	0.00	1'540'438.00
Marktwert per 30.06.2016	22'500'000.00	5'798'779.00	22'708'831.00	5'600'000.00	2'533'743.00	59'141'353.00
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	20'500'000.00	5'798'779.00	22'708'831.00	5'750'706.00	2'533'743.00	57'292'059.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2016	20'515'233.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'044'329.00	2'533'743.00	57'600'915.00
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 01.01.2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Differenz Marktwert/ Anschaffungswerte 30.06.2016	1'984'767.00	0.00	0.00	-444'329.00	0.00	1'540'438.00

8 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

30.06.2016	31.12.2015
[in CHF]	[in CHF]

Heiz- und Nebenkosten	15'466.00	50'481.00
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15'466.00	50'481.00

9 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

30.06.2016	31.12.2015
[in CHF]	[in CHF]

Anwaltskosten und Handwerker	0.00	30'000.00
Bauhandpfandrecht	0.00	20'000.00
Emissionsabgabe auf Kapitalerhöhung	0.00	25'547.00
Ertragssteuern	3'158.00	9'631.00
Renovationen	1'483'000.00	0.00
Revision	15'000.00	30'000.00
Tankrevision / Boilerentkalkung	43'235.00	450.00
Verwaltungsabrechnungen	63'067.00	5'294.00
Diverses	32'821.00	14'400.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1'640'281.00	135'322.00

10 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

30.06.2016	31.12.2015
[in CHF]	[in CHF]

Baloise Bank SoBA	444.00	0.00
Luzerner Kantonalbank	1'102'677.00	179'063.00
Schaffhauser Kantonalbank	3'169.00	0.00
Valiant Bank	0.00	6.00
Amortisation Hypothek Weihermattstr., Aarau	30'000.00	30'000.00
Amortisation Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal	156'000.00	0.00
Amortisation Hypothek Museumgasse, Diessenhofen	6'000.00	6'000.00
Amortisation Hypothek Impasse Plötscha, Fribourg	148'000.00	0.00
Amortisation Hypothek Route de Riedlé, Fribourg	145'000.00	0.00
Amortisation Hypothek Bielstrasse, Grenchen	32'000.00	0.00
Amortisation Hypothek Kreuzgasse, Schaffhausen	25'000.00	0.00
Amortisation Hypothek Nordstr., Zürich	75'000.00	75'000.00
Amortisation Hypothek Baslerstr., Zuzach	80'000.00	80'000.00
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'803'290.00	370'069.00

11 | LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Darlehen von Nahestehenden</i>	569'677.00	0.00
<i>Darlehen von Aktionären</i>	2'928'274.00	1'495'755.00
Total Darlehen	3'497'951.00	1'495'755.00
<i>Hypothek Weihermattstr., Aarau</i>	1'700'000.00	1'730'000.00
<i>Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal</i>	12'629'000.00	0.00
<i>Hypothek Museumgasse, Diessenhofen</i>	712'000.00	716'000.00
<i>Hypothek Impasse Plötscha, Fribourg</i>	3'496'500.00	0.00
<i>Hypothek Route de Riedlé, Fribourg</i>	14'101'250.00	0.00
<i>Hypothek Bielstrasse, Grenchen</i>	3'226'000.00	0.00
<i>Hypothek Hauptstrasse 37b, Luzern</i>	2'000'000.00	2'000'000.00
<i>Hypothek Kreuzgasse, Schaffhausen</i>	1'400'000.00	0.00
<i>Hypothek Nordstr., Zürich</i>	4'037'500.00	4'075'000.00
<i>Hypothek Baslerstr., Zurzach</i>	5'140'000.00	5'200'000.00
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	48'442'250.00	13'721'000.00

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 5.1 Jahre. Der durchschnittlich kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 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 81'707'353 (Vorjahr: CHF 21'363'000) belastet.

12 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	624'534.00	424'326.00
<i>Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode</i>	346'052.00	200'208.00
<i>Übernahme durch Fusion</i>	5'935'713.00	0.00
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	6'906'299.00	624'534.00

12 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namensaktien	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 30. Juni 2016 CHF 16'206'555 (Vorjahr: CHF 132'300).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
------------------------	------------------------	------------------------

Eigenkapital pro ausstehender Namensaktie, vor latenten Steuern	8.37	6.76
Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	6.43	5.00

EREIGNIS PRO AKTIE	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
--------------------	------------------------	------------------------

Angaben Namensaktien

Ausgegebene Namensaktien	Anzahl	3'560'705.00	3'560'705.00
--------------------------	--------	--------------	--------------

Durchschnittlich ausstehende Namensaktien

Anteil Ergebnis, den Namensaktien zurechenbar	CHF	1'666'177.00	649'761.00
Massgebliche Anzahl Namensaktien	Anzahl	3'560'705.00	3'560'705.00
Ergebnis je Namensaktie, unverwässert	CHF	0.47	2.67

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

14 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. Juni 2016 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 5% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namensaktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
FISCHER ACQUISITIONS AG	3'534'805	99.27%	99.97%

15 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 1'666'039 (Vorjahr: CHF 531'560) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2016 30.06.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
<i>Ist-Mieterträge</i>	1'666'039.00	531'560.00
Total Liegenschaftenertrag	1'666'039.00	531'560.00

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

	30.06.2016 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2015 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

16 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2016 30.06.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	0.00	25'547.00
Total Sonstige betriebliche Erträge	0.00	25'547.00

17 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

01.01.2016

01.01.2015

30.06.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

Liegenschaftsunterhalt	268'653.00	38'920.00
Versicherungsprämien	28'326.00	12'323.00
Verwaltungsaufwand	87'789.00	71'636.00
Vermietungsaufwand	2'515.00	12'513.00
Gebäudesanierung und Instandsetzung	39'809.00	0.00
Bewertung Liegenschaften	39'941.00	0.00
Liegenschaftssteuern	5'444.00	0.00
Diverser Liegenschaftsaufwand	54'062.00	27'434.00
Total Liegenschaftenaufwand	526'539.00	162'826.00

18 | PERSONALAUFWAND

01.01.2016

01.01.2015

30.06.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

Verwaltungsratshonorar	83'577.00	7'500.00
Total Personalaufwand	83'577.00	7'500.00

19 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2016

01.01.2015

30.06.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

Mieten, Leasing	0.00	2'592.00
Sachversicherungen und Gebühren	1'250.00	0.00
Rechts- und Beratungskosten	129'453.00	52'929.00
Informatikaufwand	4'854.00	119.00
Verwaltungsaufwand	51'232.00	21'240.00
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	186'789.00	76'880.00

20 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

01.01.2016

01.01.2015

30.06.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

Darlehenszinsaufwand 2014	0.00	52.00
Verrechnungssteuer 2012	209.00	0.00
Verwaltungsabrechnungen 2014	0.00	-8'577.00
Verwaltungshonorar 2014	0.00	5'000.00
Steuerauszahlung 2011	-986.00	0.00
Diverses	0.00	2'321.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	-777.00	-1'204.00

21 | FINANZERGEBNIS

	01.01.2016 30.06.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
Zinsertrag Banken	5.00	0.00
Zinsertrag Darlehen	22'026.00	170.00
Sonstiger Finanzertrag	133.00	0.00
Total Finanzertrag	22'164.00	170.00
	01.01.2016 30.06.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
Zinsaufwand Banken	4'087.00	240.00
Zinsaufwand Darlehen	40'767.00	38'574.00
Zinsaufwand Hypotheken	328'752.00	163'644.00
Sonstiger Finanzaufwand	7'357.00	4'123.00
Total Finanzaufwand	380'963.00	206'581.00
Finanzergebnis	358'799.00	206'411.00

22 | STEUERN

	01.01.2016 30.06.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
Gewinnsteuern	17'026.00	7'640.00
Latente Steuern	346'052.00	200'208.00
Total Steuern	363'078.00	207'848.00
DURCHSCHNITTLLICH GEWICHTETER STEUERSATZ	2016 [in CHF]	2015 [in CHF]
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2'029'255.00	857'609.00
Durchschnittlicher Steuersatz	17.89%	20.85%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	363'078.00	178'811.00
Temporäre Differenzen	0.00	29'036.00
Steuersatzreduktion	0.00	0.00
Total Ertragssteuern	363'078.00	207'848.00

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

Aufgrund der Erstmaligen Anwendung von Swiss GAAP FER im 2014 wurde auf dem Wertzuwachs der Liegenschaften Grundstückgewinnsteuern latent gebildet. Dieser Effekt hat sich im 2015 mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 20.85% langsam wieder normalisiert.

Am 30.06.2016 veränderten sich die Marktwerte der Liegenschaften im Vergleich zum 31.12.2015 so, dass neue latente Steuern auf den Grundstücksgewinnen erfasst wurden. Der durchschnittliche Steuersatz von 17.89% vermittelt noch kein Bild eines tatsächlichen Steuersatzes, aber der Effekt der latenten Steuern wird weiter normalisiert.

23 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'900'000.00	1'900'000.00
<i>Hypothek</i>	1'700'000.00	1'730'000.00
<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	12'985'000.00	0.00
<i>Hypothek</i>	12'629'000.00	0.00
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000.00	825'000.00
<i>Hypothek</i>	712'000.00	716'000.00
<i>Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'700'000.00	0.00
<i>Hypothek</i>	3'496'500.00	0.00
<i>Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	14'500'000.00	0.00
<i>Hypothek</i>	14'101'250.00	0.00
<i>Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'650'000.00	0.00
<i>Hypothek</i>	3'226'000.00	0.00
<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: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'500'000.00	0.00
<i>Hypothek</i>	1'400'000.00	0.00
<i>Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	4'300'000.00	4'300'000.00
<i>Hypothek</i>	4'037'500.00	4'075'000.00
<i>Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	5'300'000.00	1'500'000.00
<i>Hypothek</i>	5'140'000.00	5'200'000.00

24 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2015-31.12.2015	Immobilien <i>[in CHF]</i>	Total <i>[in CHF]</i>
<i>Betriebsertrag</i>	557'107.00	557'107.00
<i>Betriebsaufwand</i>	-247'206.00	-247'206.00
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	752'915.00	752'915.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'062'816.00	1'062'816.00
Betriebsergebnis (EBIT)	1'064'020.00	1'064'020.00
01.01.2016-31.12.2016	Immobilien <i>[in CHF]</i>	Total <i>[in CHF]</i>
<i>Betriebsertrag</i>	1'666'039.00	1'666'039.00
<i>Betriebsaufwand</i>	-796'905.00	-796'905.00
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	1'518'143.00	1'518'143.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'387'277.00	2'387'277.00
Betriebsergebnis (EBIT)	2'388'054.00	2'388'054.00

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

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

25 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Aktionären im Umfang von CHF 3'406'029 (Vorjahr: CHF 0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Aktionären von CHF 3'497'951 (Vorjahr: CHF 1'495'755), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

An die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats wurden keine weiteren Vergütungen geleistet.

26 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2016
nach OR Obligationenrecht



Bilanz

AKTIVEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	361'370.78	78'919.44
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	908'840.09	90'869.76
Aktive Rechnungsabgrenzung	40'308.45	53'323.90
Total Umlaufvermögen	1'310'519.32	223'113.10
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3'406'029.00	0.00
Liegenschaft Nordstrasse, Zürich	5'415'000.00	5'405'000.00
Liegenschaft Baslerstrasse, Zurzach	7'675'000.00	7'390'000.00
Liegenschaft Museumsgasse, Diessenhofen	904'000.00	908'000.00
Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau	2'690'000.00	2'695'000.00
Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern	3'637'788.95	2'719'494.20
Liegenschaft Bielstrasse, Grenchen	3'104'900.00	0.00
Liegenschaft Sagmatt, Überbauung Balsthal	8'030'000.00	0.00
Liegenschaft Rte. de Riedlé, Fribourg	5'708'000.00	0.00
Liegenschaft Impasse de la Plötscha, Fribourg	5'800'000.00	0.00
Liegenschaft Kreuzgasse, Schaffhausen	1'950'000.00	0.00
Immobilien Sachanlagen	44'914'688.95	19'117'494.20
Immaterielle Werte	4'500'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	52'820'717.95	19'117'494.20
TOTAL AKTIVEN	54'131'237.27	19'340'607.30

PASSIVEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'212'433.41	78'468.71
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'106'290.54	179'069.32
Passive Rechnungsabgrenzung	95'888.00	125'240.55
Kurzfristiges Fremdkapital	2'414'611.95	382'778.58
Darlehen Nahestehende	3'497'951.00	1'495'755.45
Darlehen Dritte	0.00	0.00
Hypothek SH Kantonalbank - Lieg. Zürich	4'112'500.00	4'150'000.00
Hypothek Baloise Bank - Lieg. Zurzach	5'220'000.00	5'280'000.00
Hypothek Baloise Bank - Lieg. Diessenhofen	718'000.00	722'000.00
Hypothek LU Kantonalbank - Lieg. Aarau	1'730'000.00	1'760'000.00
Hypothek LU Kantonalbank - Lieg. Luzern	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Valiant Bank - Lieg. Grenchen	3'258'000.00	0.00
Hypothek WIR Bank - Lieg. Balsthal	12'785'000.00	0.00
Hypothek WIR Bank - Lieg. Rte de Riedlé	14'246'250.00	0.00
Hypothek WIR Bank - Lieg. Impasse de la Plötscha	3'644'500.00	0.00
Hypothek Schaffhauser KB - Lieg. Schaffhausen	1'425'000.00	0.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	52'637'201.00	15'407'755.45
Rückstellungen	1'559'392.85	20'081.15
Langfristiges Fremdkapital	54'196'593.85	15'427'836.60
Total Fremdkapital	56'611'205.80	15'810'615.18
Eigenkapital		
Gundkapital	3'560'705.00	3'560'705.00
Gesetzliche Kapitalreserven	132'300.00	132'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	3'420.00	3'420.00
Freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Gewinn-/ Verlustvortrag	-166'432.88	-183'797.95
Unternehmenserfolg	-6'009'960.65	17'365.07
Bilanzgewinn/-Verlust	-6'176'393.53	-166'432.88
Total Eigenkapital	-2'479'968.53	3'529'992.12
TOTAL PASSIVEN	54'131'237.27	19'340'607.30

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

30.06.2016 31.12.2015
[in CHF] [in CHF]

Liegenschaft Nordstrasse, Zürich

Mietzinsertrag	131'285.00	206'645.70
Hypothekarzinsen	23'383.15	40'478.30
Liegenschaften-Aufwand	18'419.05	60'714.35
Abschreibungen	10'000.00	24'183.73
Erfolg	79'482.80	81'269.32

Liegenschaft Baslerstrasse, Zurzach

Mietzinsertrag	148'653.35	139'170.30
Hypothekarzinsen	38'090.70	67'138.45
Liegenschaften-Aufwand	18'352.54	64'197.27
Abschreibungen	2'000.00	17'959.40
Erfolg	90'210.11	-10'124.82

Liegenschaft Museumsgasse, Diessenhofen

Mietzinsertrag	21'375.00	50'846.40
Hypothekarzinsen	4'141.75	8'477.65
Liegenschaften-Aufwand	4'405.91	8'805.42
Abschreibungen	4'000.00	2'000.00
Erfolg	8'827.34	31'563.33

Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau

Mietzinsertrag	58'238.00	132'774.15
Hypothekarzinsen	14'352.25	27'133.61
Liegenschaften-Aufwand	12'602.23	12'029.02
Abschreibungen	5'000.00	10'000.00
Erfolg	26'283.52	83'611.52

Liegenschaft Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern

Mietzinsertrag	190.00	2'123.75
Hypothekarzinsen	10'111.11	20'415.56
Liegenschaften-Aufwand	2'445.80	17'079.75
Abschreibungen		0.00
Erfolg	-12'366.91	-35'371.56

Liegenschaft Sagmatt, Überbauung Balsthal

Mietzinsertrag	451'053.05	0.00
Hypothekarzinsen	83'857.14	0.00
Liegenschaften-Aufwand	125'463.36	0.00
Abschreibungen	49'233.40	0.00
Erfolg	192'499.15	0.00

Liegenschaft Rte. de Riedlé, Fribourg

Mietzinsertrag	542'335.00	0.00
Hypothekarzinsen	93'006.43	0.00
Liegenschaften-Aufwand	241'449.22	0.00
Abschreibungen	44'000.00	0.00
Erfolg	163'879.35	0.00

Liegenschaft Bielstrasse, Grenchen

Mietzinsertrag	133'054.50	0.00
Hypothekarzinsen	11'982.05	0.00
Liegenschaften-Aufwand	31'866.78	0.00
Abschreibungen	17'429.12	0.00
Erfolg	71'776.55	0.00

Liegenschaft Impasse de la Plötscha, Fribourg

Mietzinsertrag	128'274.00	0.00
Hypothekarzinsen	32'971.15	0.00
Liegenschaften-Aufwand	42'383.40	0.00
Abschreibungen	40'000.00	0.00
Erfolg	12'919.45	0.00

Liegenschaft Kreuzgasse, Schaffhausen

Mietzinsertrag	51'581.35	0.00
Hypothekarzinsen	16'856.25	0.00
Liegenschaften-Aufwand	6'236.44	0.00
Abschreibungen	10'000.00	0.00
Erfolg	18'488.66	0.00
Liegenschaftenbewertung	39'941.20	0.00
Total Liegenschaftserfolg	612'058.82	150'947.79
Diverse Erträge	0.00	25'546.60
Betriebsertrag	0.00	25'546.60
Bruttoergebnis nach Liegenschaften- und Betriebsaufwand	612'058.82	176'494.39
Personalaufwand	83'576.90	7'500.00
Personalaufwand	83'576.90	7'500.00
Versicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen, Beiträge	1'250.00	0.00
Verwaltungsaufwand	163'947.28	76'880.03
Sonstiger betrieblicher Aufwand	6'591.07	25'546.60
Übriger betrieblicher Aufwand	171'788.35	102'426.63
Total Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern EBIT	356'693.57	66'567.76
Finanzaufwand	52'077.70	42'936.74
Finanzertrag	22'031.25	169.65
Finanzerfolg	30'046.45	42'767.09
Total Betriebliches Ergebnis vor Steuern EBT	326'647.12	23'800.67
Fusionsverlust	6'337'384.92	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	208.70	7'373.10
Ausserordentlicher Ertrag	985.85	8'577.00
Direkte Steuern	0.00	7'639.50
UNTERNEHMENSERFOLG	-6'009'960.65	17'365.07

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde 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 Liegenschaftenabrechnung ausgewiesen.

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

Siehe Beiblatt "Anlagespiegel".

3. DARLEHEN GEGENÜBER AKTIONÄREN UND DRITTEN UND BETEILIGUNGEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Aktive Darlehen Dritte		
Benjamin James Fischer	82'613.00	-
Wegro AG	1'131'660.00	-
Aktive Darlehen Nahestehende		
Hans Peter Buchschacher	2'191'756.00	-
Passive Darlehen Nahestehende		
Hans Peter Buchschacher	-	588'643.25
FISCHER ACQUISITIONS AG (Aktionär seit 19.10.2015)	2'928'274.00	-
Passive Darlehen Dritte		
Immoterra AG	170'223.00	-
Panhelvetia AG	399'454.00	-
ARCO TERRA AG	-	907'112.20

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

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Restbetrag der Verbindlichkeiten		
Fahrzeug, Leasing bei der Bank-now AG (Leasingstart 01.07.2013) bis 30.06.2018	-	19'285.06

5. VERBINDLICHKEIT GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Keine (Vorjahr: keine)	-	-

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

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Liegenschaft Nordstrasse, Zürich		
Hypothesen	4'112'500.00	4'150'000.00
Buchwert Liegenschaft	5'415'000.00	5'405'000.00
Liegenschaft Baslerstrasse, Zürzach		
Hypothesen	5'220'000.00	5'280'000.00
Buchwert Liegenschaft	7'675'000.00	7'390'000.00
Liegenschaft Museumsgasse, Diessenhofen		
Hypothesen	718'000.00	722'000.00
Buchwert Liegenschaft	904'000.00	908'000.00
Liegenschaft Weihermattstrasse, Aarau		
Hypothesen	1'730'000.00	1'760'000.00
Buchwert Liegenschaft	2'690'000.00	2'695'000.00
Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern		
Hypothesen	2'000'000.00	2'000'000.00
Buchwert Liegenschaft	3'637'789.00	2'719'494.00
Liegenschaft Sagmatt, Überbauung Balsthal		
Hypothesen	12'785'000.00	-
Buchwert Liegenschaft	8'030'000.00	-
Liegenschaft Rte. de Riedlé, Fribourg		
Hypothesen	14'246'250.00	-
Buchwert Liegenschaft	5'708'000.00	-

Liegenschaft Bielstrasse, Grenchen		
Hypotheiken	3'258'000.00	-
Buchwert Liegenschaft	3'104'900.00	-
Liegenschaft Impasse de la Plötscha, Fribourg		
Hypotheiken	3'644'500.00	-
Buchwert Liegenschaft	5'800'000.00	-
Liegenschaft Kreuzgasse, Schaffhausen		
Hypotheiken	1'425'000.00	-
Buchwert Liegenschaft	1'950'000.00	-

9. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Nettoauflösung stiller Reserven		
Keine	-	-

10. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN IM JAHRES DURCHSCHNITT

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
-	-	-

11. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Promaxima Immobilien AG hat mittels Fusion, 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.

12. REVISIONSSTELLE

	30.06.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG, Zürich	0.00	32'400.00

Anlagespiegel

2016 [in CHF]

Text/ Konto	Total	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zürzach (Neubau)	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermattstr. Aarau	Hauptstr. Luzern	Sagmatt, Balsthal
Buchwert per 01.01.2016	45'544'743.65	5'572'533.83	7'522'362.65	944'897.90	2'705'000.00	2'719'494.20	9'043'545.90
Zugänge	1'553'831.80	20'000.00	287'000.00	0.00	0.00	918'294.75	15'233.40
Abgänge	19'680.05	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 30.06.2016	20'689'583.33	5'592'533.83	7'809'362.65	944'897.90	2'705'000.00	3'637'788.95	9'058'779.30
Wertberichtigung 01.01.2016	1'982'543.93	167'533.83	132'362.65	36'897.90	10'000.00	0.00	979'545.90
Abschreibung	181'662.52	10'000.00	2'000.00	4'000.00	5'000.00	0.00	49'233.40
in %		0.18	0.03	0.44	0.19	0.00	0.61
Wertberichtigung 30.06.2016	2'164'206.45	177'533.83	134'362.65	40'897.90	15'000.00	0.00	1'028'779.30
Nettobuchwert 30.06.2016	18'525'376.88	5'415'000.00	7'675'000.00	904'000.00	2'690'000.00	3'637'788.95	8'030'000.00

Text/ Konto	Rte. de Riedlé, Fribourg	Bielstr. Grenchen	Impasse de la Plötscha, Fribourg	Kreuzgasse, Schaffhausen
Buchwert per 01.01.2016	6'109'203.65	2'950'705.52	6'017'000.00	1'960'000.00
Zugänge	0.00	293'623.60	0.00	19'680.05
Abgänge	0.00	0.00	0.00	19'680.05
Umklassifizierung	0.00	0.00	0.00	0.00
Endbestand per 31.12.2015	6'109'203.65	3'244'329.12	6'017'000.00	1'960'000.00
Wertberichtigung 01.01.2016	357'203.65	122'000.00	177'000.00	0.00
Abschreibung	44'000.00	17'429.12	40'000.00	10'000.00
in %	0.76	0.56	0.68	0.51
Wertberichtigung 31.12.2015	401'203.65	139'429.12	217'000.00	10'000.00
Nettobuchwert 31.12.2015	5'708'000.00	3'104'900.00	5'800'000.00	1'950'000.00

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



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG



Promaxima Immobilien AG
Bürgerstrasse 9 / C.0.2
6005 Luzern

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

