



Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR	3
<i>Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	3
<i>Kommentare zu den Liegenschaften</i>	3
<i>Ausblick 1. Halbjahr 2017</i>	6
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	7
<i>Einleitung</i>	9
<i>Gesellschaftsstruktur</i>	9
<i>Aktionariat</i>	10
<i>Kapitalstruktur</i>	10
<i>Statuten</i>	11
<i>Verwaltungsrat</i>	13
<i>Geschäftsleitung</i>	15
<i>Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen</i>	16
<i>Stimmrechtsvertreter</i>	16
<i>Revisionsstelle</i>	16
<i>Informationspolitik</i>	16
VERGÜTUNGSBERICHT	17
<i>Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des erwaltungsberichts</i>	19
<i>Einleitung</i>	21
<i>Governance</i>	21
<i>Entschädigungen Verwaltungsrat</i>	22
<i>Dienstleistungsvertrag mit SPQR Management GMBH</i>	23
<i>Entschädigungen Geschäftsleitung</i>	25
<i>Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder</i>	26
<i>Organdarlehen und -kredite</i>	26
<i>Beteiligungen an der Gesellschaft</i>	26
<i>Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen</i>	26
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2016 NACH SWISS GAAP FER MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	27
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER</i>	29
<i>Bilanz per 31.12.2016</i>	33
<i>Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2016</i>	35
<i>Geldflussrechnung</i>	36
<i>Eigenkapitalnachweis (EKP)</i>	38
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	39
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2016 NACH OR MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	54
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR</i>	55
<i>Bilanz per 31.12.2016</i>	61
<i>Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2016</i>	62
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2016</i>	63

Bericht zum Geschäftsjahr

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

Die Promaxima Immobilien AG konnte auch im Geschäftsjahr 2016 ihre erfolgreiche Entwicklung weiter fortsetzen. Der Hauptfokus lag in der Fusion mit der Arco Terra AG sowie dem Börsengang der Gesellschaft an der BX Berne eXchange. Gleichzeitig wurde auch die Sanierung der Liegenschaft in Luzern vorangetrieben und das Augenmerk auf die Vollvermietung des Liegenschaftsportfolio der Gesellschaft gelegt.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Insbesondere durch die Übernahme der Liegenschaften der Arco Terra AG konnten die Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 531'560.00 auf CHF 3'058'769.00 gesteigert werden. Durch das Neubauprojekt in Balsthal erfolgte eine Aufwertung der Liegenschaft. Die Unterhaltskosten setzen sich zusammen aus den Hauptpositionen Unterhalt in der Höhe von CHF 627'691.00, Verwaltungsaufwand in der Höhe von CHF 177'121.00 sowie Instandsetzungskosten in der Höhe von CHF 384'166.00. Der Anstieg der Verwaltungshonorare betrifft hauptsächlich die Bezüge der Verwaltungsräte der Arco Terra AG bis zur Fusion. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren aus den Initialisierungskosten des Börsengangs (interne und externe Kosten).

In der Bilanz erklären sich die wesentlichen Erhöhungen der Renditeliegenschaften sowie der Finanzverbindlichkeiten mit den latenten Steuerverbindlichkeiten, welche jedoch nur bei einer Veräusserung dieser Liegenschaften anfallen würden. Eine Veräusserung von Liegenschaften ist derzeit nicht geplant. Die Veränderungen sind hauptsächlich auf die Fusion mit der Arco Terra AG zurückzuführen.

Der Goodwill aus der Übernahme der Arco Terra AG wurde aktiviert und wird über 20 Jahre abgeschrieben werden.

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Nordstrasse 223, Zürich

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich aktuell auf CHF 6'161'000.00 (Kaufpreis CHF 2'230'000.00 zuzüglich Baukosten Totalsanierung/Aufstockung über CHF 3'363'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank beträgt per 31.12.2016 CHF 4'075'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 270'204.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2016 beträgt CHF 6'987'000.00.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'705'000.00 (welche dem Kaufpreis entsprechen). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank beträgt per 31.12.2016 CHF 1'730'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen per 31.12.2016 CHF 132'899.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2016 beträgt CHF 2'710'000.00.

Hauptstrasse 37, Luzern

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich nach Totalsanierung mit Dachausbau (geplante Fertigstellung im Juli 2017) auf CHF 4'500'000.00 (Kaufpreis CHF 2'500'000.00 zuzüglich geschätzte Baukosten von CHF 2'000'000.00). Die Hypothek (inkl. Baukredit) bei der Luzerner Kantonalbank beläuft sich auf CHF 3'500'000.00. Die Nettomieteinnahmen werden nach der Sanierung CHF 218'520.00 betragen. Die Verkehrswertschätzung nach Fertigstellung im 2017 von Wüest & Partner beträgt CHF 4'624'000.00. Die Schätzung per 31.12.2016 beträgt CHF 4'047'000.00.

Baslerstrasse 18, Zuzach AG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'809'000.00 (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage im 2014 und 2015). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2016 CHF 5'180'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 393'071. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2016 beträgt CHF 7'845'000.00.

Rathausgasse 6 / Museumgasse 5, Diessenhofen TG

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 945'000.00 (Kaufpreis CHF 800'000.00 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 145'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa beträgt per 31.12.2016 CHF 714'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 62'435.00. Die Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner per 31.12.2016 beträgt CHF 1'223'000.00.

«Im Winkel», Balsthal SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 9'058'779.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2016 CHF 12'707'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 929'549.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2016 beträgt CHF 22'500'000.00.

Rte de Riedlé, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'109'204.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2016 CHF 14'210'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 1'132'969.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2016 beträgt CHF 22'700'000.00.

Bielstrasse 136-138, Grenchen SO

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 3'244'329.00. Die Hypothek bei der Valiant Bank AG beträgt per 31.12.2016 CHF 3'492'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 276'696.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2016 beträgt CHF 5'600'000.00.

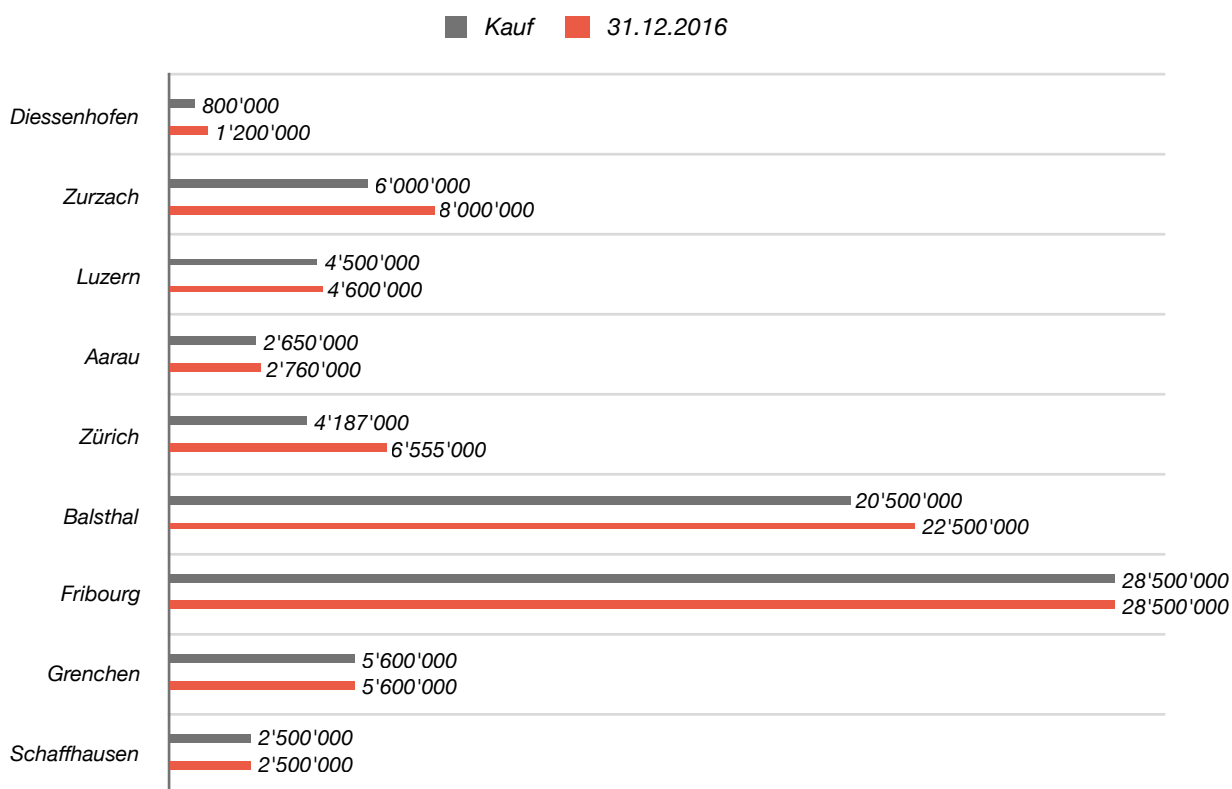
Impasse de Plötscha, Fribourg FR

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 6'017'000.00. Die Hypothek bei der WIR Bank AG beträgt per 31.12.2016 CHF 3'626'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 279'983.85. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2016 beträgt CHF 5'800'000.00.

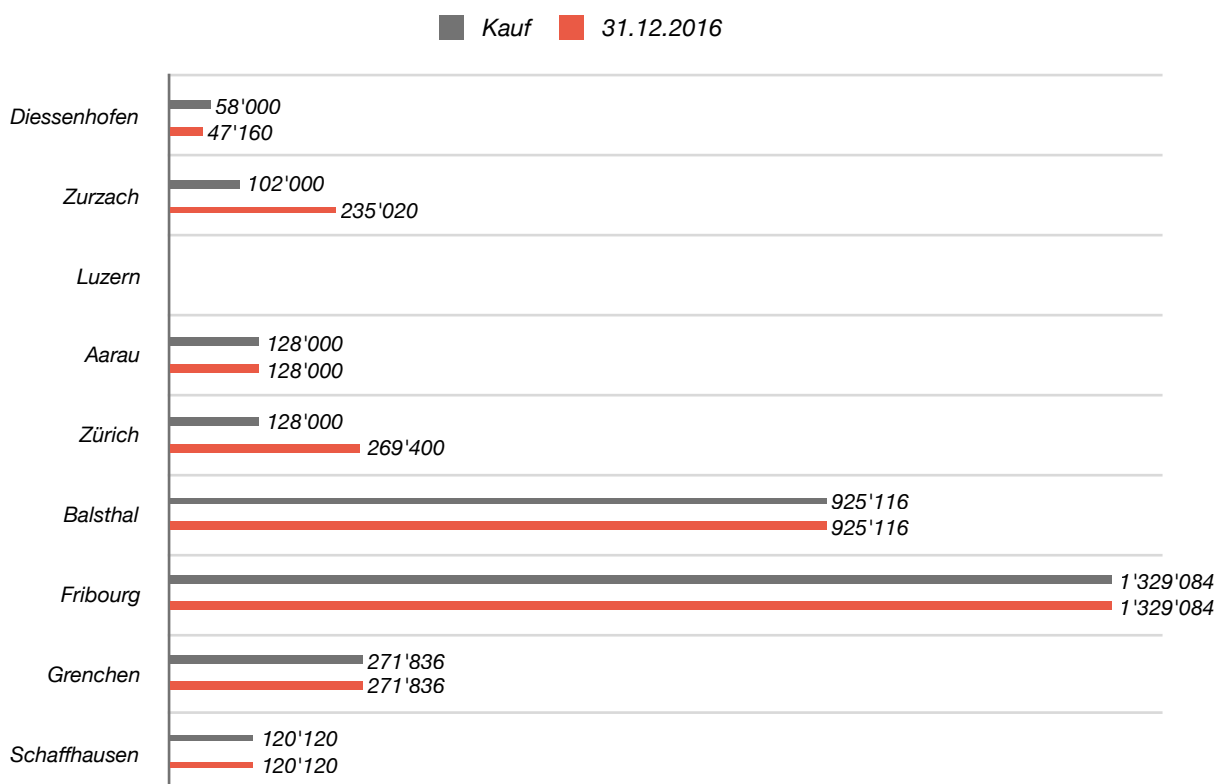
Kreuzgasse 5, Schaffhausen SH

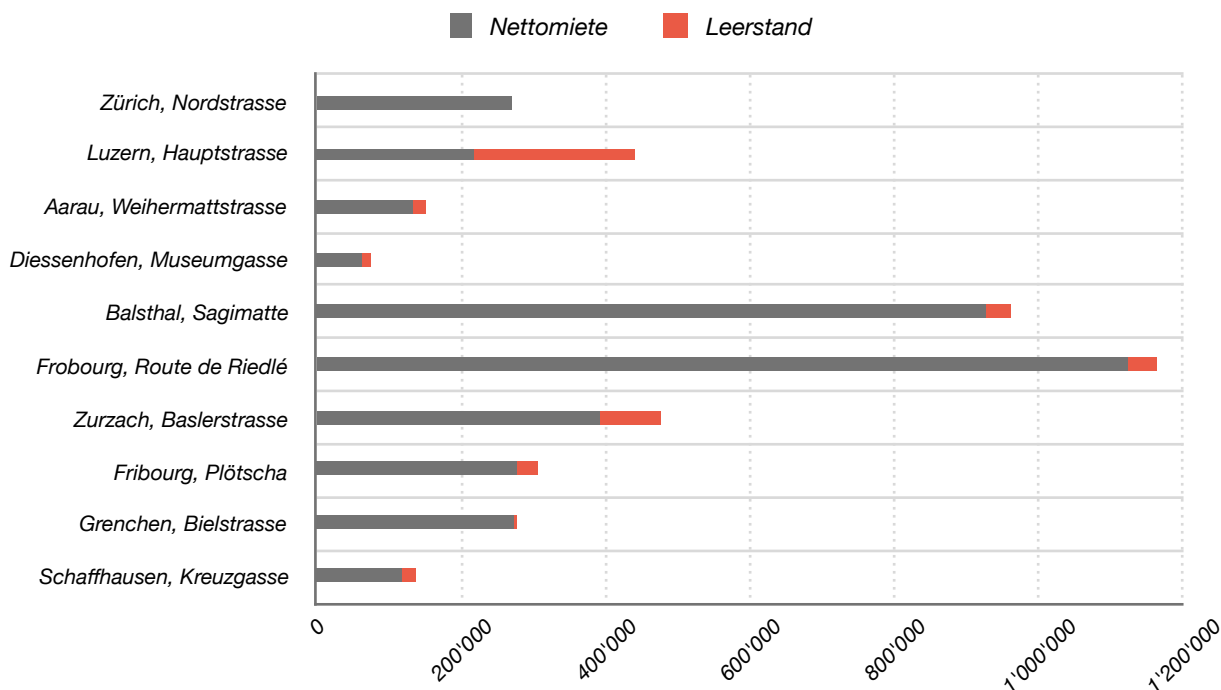
Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 1'960'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank beträgt per 31.12.2016 CHF 1'425'000.00. Die Nettomieteinnahmen per 31.12.2016 betragen CHF 120'479.00. Die Verkehrswertschätzung von Dell Buono per 31.12.2016 beträgt CHF 2'500'000.00.

Werteentwicklung



Mietzinsentwicklung



Leerstand nach Objekt in CHF per 31.12.2016**Kommentar zu Leerstände**

Das Objekt Luzern (Leerstand 100 %) befindet sich aktuell im Umbau/Renovation. Der Umbau sollte Mitte 2017 abgeschlossen sein. Wir gehen von einer guten Vermietbarkeit aus. Das Objekt Zurzach wurde 2015/2016 fertiggestellt. Wir rechnen mit einer kurzfristigen Verbesserung der Leerstände.

AUSBLICK 1. HALBJAHR 2017

Die Verwaltung des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft wird per 1. März 2017 im Rahmen einer strategischen Partnerschaft neu in die Hände der Livit AG Real Estate Management gegeben werden. Durch diesen Schritt wird eine weitere Professionalisierung der Liegenschaftenverwaltung erreicht werden. Der Fokus liegt zudem auf der Fertigstellung des Objektes Luzern und der Vermietung der aktuell leerstehenden Wohnungen. Durch die Neuvermietungsbemühungen der Livit AG konnten die Leerstände bereits reduziert werden. Wir rechnen mit dem weiteren Abbau der Leerstände bis Ende des ersten Halbjahrs 2017.

Die Promaxima Immobilien AG sucht auch weiterhin neue Objekte in ihren Kerngebieten.

Mit freundliche Grüßen
PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Oliver Vogel

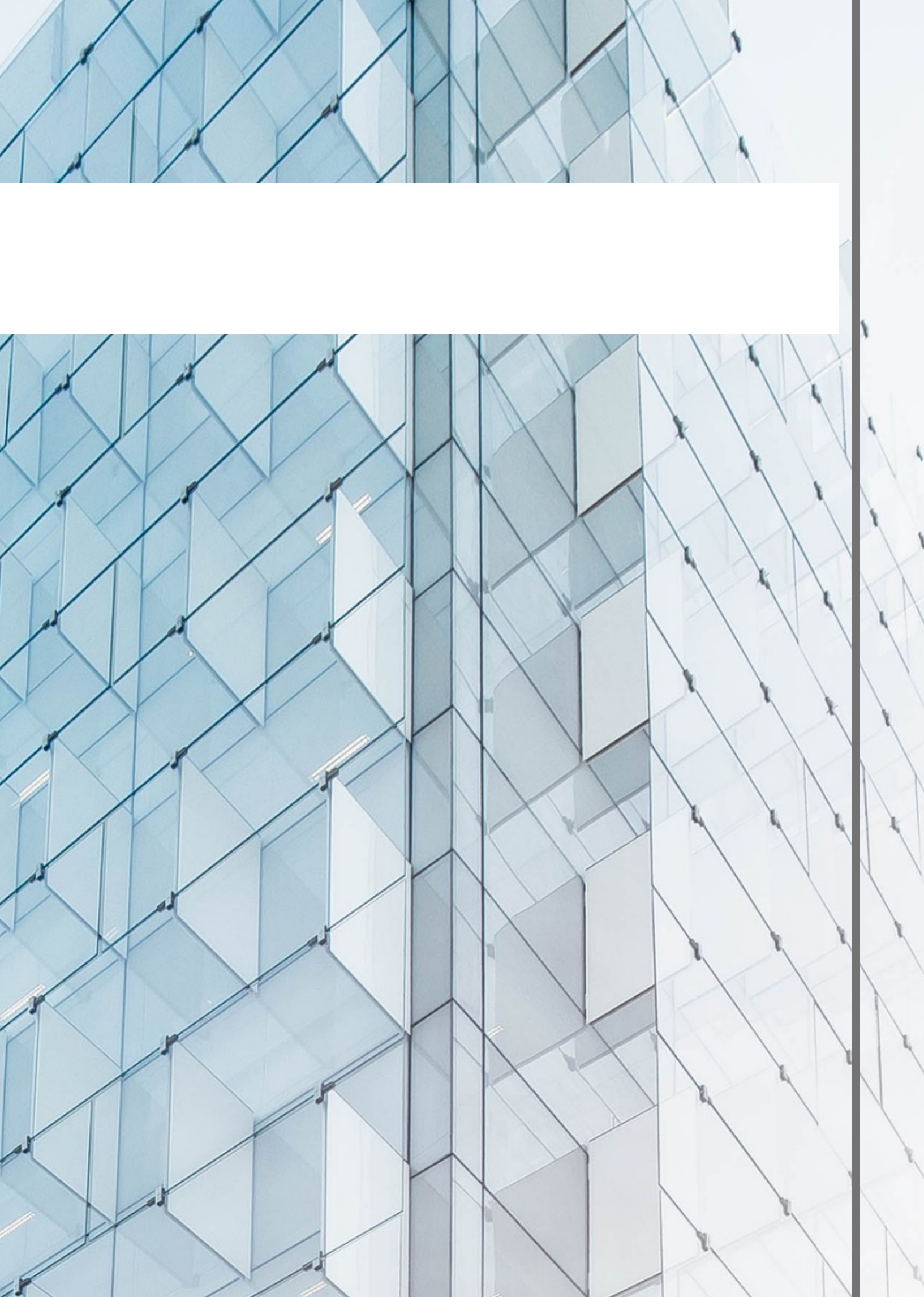
Delegierter des Verwaltungsrates

Marie-Therese Röthlisberger

Mitglied des Verwaltungsrates



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT



Corporate Governance Bericht

EINLEITUNG

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2016 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten vom 19. April 2016 können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») ist seit dem 30. September 2016 an der BX Berne eXchange kotiert (ISIN-Nummer CH0306782977, Ticker MAXIMA). Da die Kotierung im Berichtsjahr 2016 stattfand, wird nachfolgend ebenfalls auf den Kotierungsprospekt vom 31. August 2016 verweisen.

Der Kotierungsprospekt ist unter <https://www.promaxima.ch/download> verfügbar.

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

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

Operative Führung

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

Zusammenarbeit mit der SPQR Management GmbH

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

Die Promaxima Immobilien AG schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit einer Vertragsanpassung im Juni 2016).

Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen, Finanzen und Controlling sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG..

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf Seite 21 Vergütungsbericht erwähnt.

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

AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2016 aus 3'560'705 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf Seite unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2016 eigene Aktien im Wert von CHF 3'000.00.

Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2016 sind keine bedeutenden Aktionäre (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Der Anteil an Aktien, welche nicht zur Eintragung in das Aktienregister angemeldet wurden (sog. «Dispoaktien»), beläuft sich auf über 99% des Aktienkapitals der Gesellschaft.

Der Gesellschaft sind aufgrund der Publikationen, die gemäss Art. 120 ff. Finanzmarktinfrakturgesetz vom 19. Juni 2015 (FinfraG) veröffentlicht wurden, per 31. Dezember 2016 folgende bedeutende Aktionäre bekannt, welche allerdings nicht im Aktienregister eingetragen sind:

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Fischer Acquisitions AG, Zürich (5.89 % werden durch die Tochtergesellschaft Sikura Leben AG, Schaan, Liechtenstein, gehalten)	542'881	15.25%
Da Vinci Arbitrage Leveraged Fund, Singapore	212'000	5.95%
Tyrol Crystal Assets SPF, Luxemburg	2'058'067	57.80%

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

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2016	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	3'560'705.00	3'560'705
Genehmigtes Kapital	1'685'325.00	1'685'325

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 beträgt CHF 3'560'705.00 und ist eingeteilt in 3'560'705 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Art. 3a der Statuten beträgt das genehmigte Aktienkapital der Gesellschaft CHF 1'780'325.00. Da der Verwaltungsrat bis zum 20. April 2016 nicht von seiner Ermächtigung nach Art. 3a Abs. 2 der Statuten Gebrauch machte, das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 95'000.00 zu erhöhen, verfiel diese Möglichkeit der Aktienkapitalerhöhung. Nach Art. 3a Abs. 3 der Statuten besteht deshalb noch ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 1'685'325.00. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 19. Oktober 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. Soweit Bezugsrechte durch Aktionäre nicht ausgeübt werden, ist der Verwaltungsrat ermächtigt, die nicht ausgeübten Bezugsrechte kaufwilligen Aktionären oder Dritten zuzuweisen.

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.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2016 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2016 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2016

Es fanden grundsätzlich keine Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2016 statt.

Gemäss Art. 3a der Statuten beträgt das genehmigte Aktienkapital der Gesellschaft CHF 1'780'325.00. Da der Verwaltungsrat bis zum 20. April 2016 nicht von seiner Ermächtigung nach Art. 3a Abs. 2 der Statuten Gebrauch machte, das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 95'000.00 zu erhöhen, verfiel diese Möglichkeit der Aktienkapitalerhöhung. Nach Art. 3a Abs. 3 der Statuten besteht deshalb noch ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 1'685'325.00.

Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2015 und 2014

Für Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2015 und 2014 wird auf den Kotierungsprospekt vom 31 August 2016 (Seite 7) verwiesen.

Der Kotierungsprospekt ist unter <https://www.promaxima.ch/download> verfügbar.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2016 gültige Fassung der Statuten datiert vom 19. April 2016.

Aktienbuch

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

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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

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

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

Per 31. Dezember 2016 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2016 wurden keine entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

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

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2016

HANS PETER BUCHSCHACHER (Austritt im Januar 2017)

- Präsident des Verwaltungsrats
- Mitglied des Verwaltungsrats seit 2014
- Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, lic. iur., mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Meyer & Co. AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Finanz und Treuhand AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Immoverkaufs AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Mogre AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Plaza AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Gerbergasse 44 Basel AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Varioserv AG (Immobilienverwaltung), Liegenschaften AG (Immobilienverwaltung), Arco Immo AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Old Fashion Bar AG (Gastronomie), Neue Wohnbaugesellschaft Zürich AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Immo Baumaterialien AG (Vertrieb von Baumaterialien), Treusecur AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), HPZ Real Estate AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Immobilienaris Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), AXIS Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Panhelvetia AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Fischer-Buchscher Gruppe AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Sureos AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Wyna Immobilien AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), StarImmo AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Buchschacher Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Paninvest AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Welkum Holding AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Paninvest-Liegenschaften AG (Immobilien-Anlagegesellschaft), Bauteil AG (Vertrieb von Baumaterialien), Elpeco AG (Immobilien-Anlagegesellschaft) sowie Geschäftsführer folgender Gesellschaften: Felix Nachtcafé GmbH (Restaurationsbetrieb), Viyona Gastrobetrieb GmbH.

OLIVER VOGEL

- Delegierter des Verwaltungsrats
- Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses
- Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

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

MARIE-THERESE RÖTHLISBERGER

- Mitglied des Verwaltungsrats seit 2016
- Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

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

ALEX B. FREY

- Mitglied des Verwaltungsrats seit 2016
 - Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
- Jahrgang 1939, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich*

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Swiss Life REIM (Switzerland) AG (Immobilien-Anlagegesellschaft).

Interne Organisation

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

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

Hans Peter Buchschacher ist Präsident des Verwaltungsrats, durch den Austritt von Hans Peter Buchschacher im 2017 ist das Präsidium aktuell vakant, Delegierter ist Oliver Vogel.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2016 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurde ein Beschluss im Zirkularverfahren gefasst.

Vergütungsausschuss

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

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2016 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungsvertrag

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

Details zu diesem Vertrag sind im Vergütungsbericht auf Seiten 21 ff. enthalten.

Kompetenzregelung

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

- Gründung und Liquidation von Gesellschaften sowie Erwerb und Verkauf dauernder Beteiligungen;
- Erwerb, Belastung und Veräusserung von Grundstücken sowie Neu- und Umbauten;
- Entscheid über Anhebung und Abstand von Prozessen sowie Abschluss von Vergleichen, sofern der Streitwert TCHF50 übersteigt;
- Verlegung des Geschäftssitzes.

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) nahm im Berichtsjahr 2016 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Oliver Vogel

Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)

Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 17 bis 24 in der Jahresrechnung OR auf der Seite 64 und in der Jahresrechnung GAAP FER auf der Seite 51 enthalten.

STIMMRECHTSVERTRETER

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

Für statutarische Bestimmungen betreffend den Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13 der Statuten

Der Verwaltungsrat bestimmte in Übereinstimmung mit Art. 30 Abs. 1 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) Dr. Alain P. Röthlisberger als Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2017. Dr. Alain P. Röthlisberger ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG amtet seit 2015 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die leitende Revisorin, Frau Claudia Suter, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2016 auf TCHF 43.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2016:

Keine

INFORMATIONSPOLITIK

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

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

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



VERGÜTUNGSBERICHT





Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Glattbrugg/Zürich, 24. April 2017

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG

6005 Luzern

MOORE STEPHENS

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

Korrespondenzadresse:
Europastrasse 18
CH-8152 Glattbrugg

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

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den beigegeführten Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich auf die Angaben nach Art 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

MOORE STEPHENS

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

Vergütungsbericht

EINLEITUNG

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

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

Der Vergütungsbericht 2016 wird der ordentlichen Generalversammlung am 30. Mai 2017 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

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

Die aktuellen Statuten vom 19. April 2016 können bei der Gesellschaft bezogen werden.

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

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

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

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvertrag

Die Einführung einer Management Fee und von Sonderleistungen wurden vom Verwaltungsrat vor Vertragsabschluss im Juli 2015 geprüft und bei der Vertragsanpassung im Juni 2016 einer erneuten Prüfung unterzogen. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen wurde die Höhe der Management Fee und der Sonderleistungen durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils grundsätzlich nach freiem Ermessen.

Vergütungsausschuss

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

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

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

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

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

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

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

Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2016		2015	
Verwaltungsratspräsident	CHF	6'000.00	CHF	0.00
Delegierter des VR	CHF	0.00	CHF	0.00
Mitglied des VR	CHF	6'000.00	CHF	0.00

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2016 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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

Im Zusammenhang mit der Börsengang der Promaxima Immobilien AG erteilte der Verwaltungsrat dem Verwaltungsratspräsidenten Hans Peter Buchschacher ein Beratungsmandat, welches im Berichtsjahr 2016 mit CHF 193'613.00 entschädigt wurde. Diese Entschädigung ist in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik «Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats» enthalten.

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

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2016 aus vier Mitgliedern (31.12.2015 zwei Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2016

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	MwSt.	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Hans Peter Buchschacher	Verwaltungsratspräsident	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 193'613.00	CHF 193'613.00
Marie-Therese Röthlisberger*	Mitglied	CHF 6'000.00	CHF 480.00	CHF 0.00	CHF 6'480.00
Alex B. Frey	Mitglied	CHF 6'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 6'000.00
Total		CHF 12'000.00	CHF 480.00	CHF 193'613.00	CHF 206'093.00

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

Im Berichtsjahr 2015 wurden keine Verwaltungsrats honorare ausbezahlt. Daher wird auf eine Auflistung verzichtet.

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2017 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 40'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENSTLEISTUNGSVERTRAG MIT SPQR MANAGEMENT GMBH

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung übertragen. Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

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

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen umfassen insbesondere:

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

Im Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2016 wie auch im Vorjahr Dienstleistungen in den folgenden Bereichen abgedeckt:

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

Konditionen und Dauer des Dienstleistungsvertrags

Die SPQR Management GmbH erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 3'000.00 (exklusive MwSt).

Für Sonderleistungen erhält die SPQR Management GmbH folgende Fees nach vorgängiger schriftlicher Auftragserteilung (exklusive MwSt):

Art der Sonderleistung	Fee gültig für Abschlüsse in CH	Fee gültig für Abschlüsse in EU
Vermittlung von Finanzierungen	1% des Finanzierungsbetrags	1.5 % des Finanzierungsbetrags
Anund Verkauf von Liegenschaften	2 % bei Transaktionssumme bis CHF 5 Mio. 1.5 % bei Transaktionssumme bis CHF 10 Mio. 1 % bei Transaktionssumme über CHF 10 Mio.	1 bis 6 % der Transaktionssumme je nach separater Auftragserteilung
Übrige Sonderleistungen	Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)	Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)

Der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH erfolgte im Juli 2015, mit einer Vertragsanpassung im Juni 2016. Der Dienstleistungsvertrag wurde fest auf 1 Jahr abgeschlossen, das heisst bis zum 30. Juni 2017. Er kann anschliessend von jeder Partei mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden, andernfalls verlängert er sich automatisch um 1 Jahr.

Fees aus dem Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2016

Im 2016 wurden folgende Fees bezahlt:

Art der Leistung	Grundbetrag		MwSt		Total	
Management Fee	CHF	28'207.00	CHF	2'257.00	CHF	30'464.00
Sonderleistungen	CHF	50'000.00	CHF	4'000.00	CHF	54'000.00
Total	CHF	78'207.00	CHF	6'257.00	CHF	84'464.00

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

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

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

Im Berichtsjahr 2016 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütet hat.

Es bestehen keine Optionsoder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2016 aus einem Mitglied (31.12.2015 ebenfalls ein Mitglied)

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

Berichtsjahr 2016

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

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

Da der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH im Juli 2015 erfolgte und im Juni 2016 im Hinblick auf die Kotierung der Aktien der Promaxima Immobilien AG per 30. September 2016 an der BX Berne eXchange angepasst wurde, wird auf eine Auflistung der Entschädigung für das Berichtsjahr 2015 verzichtet.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2017 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 500'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat von einem weiteren Wachstum der Gesellschaft aus.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

Es wurden im Berichtsjahr 2016 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

Per 31. Dezember 2016 bestanden folgende Organdarlehen:

<i>Hans Peter Buchschacher</i> (Präsident des Verwaltungsrats)	CHF 1'977'399.75	Guthaben
---	------------------	----------

Da die Statuten der Gesellschaft keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vorsehen und keine entsprechende Anpassung der Statuten geplant ist, soll das Organdarlehen mit Hans Peter Buchschacher mit der Unterstellung der Gesellschaft unter die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) mit der Kotierung ihrer Aktien per 30. September 2016 an der BX Berne eXchange möglichst rasch zurückbezahlt werden.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2106 folgende Aktien gehalten:

Verwaltungsrat	Anzahl Aktien	In % des Aktienkapitals
Hans Peter Buchschacher	900	0.03%
Oliver Vogel	7'693	0.22%
Marie-Therese Röthlisberger	101'641	2.85%

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

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



JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2016 nach Swiss
GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 24. April 2017

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.msexpertzurich.ch

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten F1 bis F20) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

MOORE STEPHENS

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeigenschaften
- Wichtige Ereignisse: Fusion der ARCO TERRA AG

Bewertung der Renditeigenschaften:

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 81.9 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu Marktwerten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeigenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen von zwei unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, welche somit ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung darstellt.

Wir verweisen auf den Anhang der Jahresrechnung, Note 6.

Unser Prüfungsvorgehen: Wir haben die im Abschluss nach Swiss GAAP FER dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeigenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode von zwei unabhängigen Immobilienexperten.
- Die unabhängigen Immobilienexperten wurden durch die Geschäftsleitung beauftragt. Den Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche sie für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit der Immobilienexperten überprüft.
- Wir haben die Bewertungen der unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben plausibilisiert.
- Wir haben die Berechnungen der Aufwertung zum Marktwert, gesamthaft seit dem Zugang und für das aktuelle Jahr stichprobenweise geprüft.

Wichtige Ereignisse: Fusion der ARCO TERRA AG

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Die Absorptionsfusion der ARCO TERRA AG haben wir aus folgendem Grund als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Per 4. Januar 2016 hat die Gesellschaft die Aktien der ARCO TERRA AG erworben. Mit der Fusion vom 31. März 2016 wurden die Aktiven und Passiven der ARCO TERRA AG übernommen.

MOORE STEPHENS

Der Wert der übernommenen Liegenschaften ist wesentlich in der Bilanz (CHF 57.3 Mio.). Die Erfolgsrechnung des 1. Quartals 2016 wurde mittels Fusionszusatzvertrag ebenfalls in die Promaxima Immobilien AG übernommen.

Wir verweisen auf den Eigenkapitalnachweis und den Anhang, Note Grundlagen.

Unser Prüfungsvorgehen: Hinsichtlich der Absorptionsfusion der ARCO TERRA AG haben wir die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

- Wir haben den Fusionszusatzvertrag kritisch durchgesehen und mit internen und externen Experten besprochen.
- Wir haben die Berechnung des Fusionsgewinnes (Badwill) aus der Absorptionsfusion der Promaxima Immobilien AG mit der ARCO TERRA AG mit den entsprechenden Unterlagen (Kaufverträge, Zahlungen) nachvollzogen und nachgerechnet.
- Wir haben die Verrechnung mit dem Eigenkapital (Kapitalreserven) nachvollzogen.
- Zur Beurteilung des übernommenen Marktwertes der Renditeliegenschaften dienten die per Fusionsstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.
- Wir haben die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit der Immobilienexperten überprüft sowie die Bewertungen hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben plausibilisiert.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

MOORE STEPHENS

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31.12.2016

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	342'539	78'920
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2	62'801	2'200
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	485'204	78'670
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	0	53'324
Total Umlaufvermögen		890'544	213'113
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	3'114'718	0
Renditeliegenschaften	6	81'912'000	21'363'000
Total Anlagevermögen		85'026'718	21'363'000
TOTAL AKTIVEN		85'917'262	21'576'113

PASSIVEN

	Erläuterung	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	756'421	27'988
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeitn	8	492'779	50'481
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	304'793	135'322
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	2'029'776	370'069
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		3'583'769	583'859
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	51'883'631	15'216'755
Langfristige Rückstellungen	12	1'335'785	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	6'654'362	624'534
Total langfristige Verbindlichkeiten		59'873'779	15'841'290
Total Fremdkapital		63'457'549	16'425'149
Aktienkapital	14	3'560'705	3'560'705
Eigene Aktien	EKP	-3'000	0
Kapitalreserven	EKP	16'206'555	132'300
Gewinnreserven	EKP	2'695'453	1'457'959
Total Eigenkapital		22'459'713	5'150'964
TOTAL PASSIVEN		85'917'262	21'576'113

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2016

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

	Erläuterung	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	16	3'058'769	531'560
Sonstige betriebliche Erträge	17	0	25'547
Total Betriebsertrag		3'058'769	557'107
Liegenschaftenaufwand	18	1'448'401	162'826
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	878'915	84'380
Total Betriebsaufwand		2'327'316	247'206
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		731'453	309'901
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	1'099'592	752'914
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		1'831'046	1'062'816
Finanzergebnis	20	-679'630	-206'412
Betriebsergebnis (EBITDA)		1'151'416	856'404
Ausserordentlicher Erfolg	21	198'439	1'204
Ergebnis vor Steuern (EBT)		1'349'855	857'608
Steuern	22	112'361	207'848
Jahresergebnis		1'237'494	649'761

GEWINN PRO AKTIE

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	0.35	2.67

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

Geldflussrechnung

		31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
	Erläuterung		
Jahresergebnis	ER	1'237'494	649'761
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	-1'099'592	-752'914
Total Betriebsertrag		137'902	103'154
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-60'601	18'875
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	-406'534	80'770
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	53'324	-52'278
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	728'434	12'871
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	442'299	-140'789
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	9	399'626	126'643
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13	94'115	199'888
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		1'250'663	245'980
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-2'157'349	-1'786'537
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	6	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-2'157'349	-1'786'537
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	1'217'453	231'802
Auszahlungen langfristige Finanzanlagen	5	-442'917	0
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	519'369	0
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-261'500	-2'050'616
Erhöhung Aktienkapital	EKP	0	3'355'705
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		1'032'406	1'536'891
Veränderung Flüssige Mittel		263'619	-106'820

Fondsnachweis

<i>Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode</i>	1	78'920	185'740
<i>Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode</i>	1	342'539	78'920
Veränderung Flüssige Mittel		263'619	-106'820

Für die Darstellung der Geldflussrechnung wurde der Fonds Flüssige Mittel gewählt. Die Fusionstransaktionen sind nicht fondswirksam.

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2015	205'000	132'300	0	833'745	1'171'045
Kapitalerhöhung	3'355'705	0	0	0	3'355'705
Emmissionsabgabe auf Kapitalerhöhungen	0	0	0	-25'547	-25'547
Jahresergebnis	0	0	0	649'761	649'761
Bestand 31.12.2015	3'560'705	132'300	0	1'457'959	5'150'964
Bestand 01.01.2016	3'560'705	132'300	0	1'457'959	5'150'964
Negativer Goodwill aus Fusion (netto)	0	16'074'255	0	0	16'074'255
Erwerb eigener Aktien	0	0	-3'000	0	-3'000
Jahresergebnis	0	0	0	1'237'494	1'237'494
Bestand 31.12.2016	3'560'705	16'206'555	-3'000	2'695'453	22'459'713

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, welches die Aufwertungsgewinne auf den Liegenschaften der ARCO TERRA AG beinhaltet.

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

Jahresergebnis 2015 gemäss Obligationenrecht	17'365
Jahresergebnis 2015 nach Überleitung der Liegenschaften	632'395
Jahresergebnis 2015 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	649'761
Jahresergebnis 2016 gemäss Obligationenrecht	-310'369
Aufwertung auf den Liegenschaften	1'099'592
Bildung latenter Steuern	-94'115
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	542'385
Jahresergebnis 2016 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	1'237'493

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 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. Dezember 2015 ist nur beschränkt möglich, da die Promaxima Immobilien AG per 31. März 2016 die Aktiven und Passiven der Tochtergesellschaft ARCO TERRA AG in Dübendorf mittels Absorptionsfusion übernommen hat. Dabei ist zu beachten, dass in der vorliegenden Jahresrechnung die Erfolgsrechnungspositionen der ARCO TERRA AG am 31. März 2016 rückwirkend per 1. Januar 2016 übernommen wurden.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat genehmigt die Jahresrechnung am 24. April 2017.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen. 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. 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 hauptsächlichste Teil der geplanten Bauarbeiten abgeschlossen ist. Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

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

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, 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 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.

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	147'383	48'998
Luzerner Kantonalbank	5'774	14'385
Migros Bank	1'052	0
Schaffhauser Kantonalbank	13'713	8'506
Valiant Bank	137'248	7'031
WIR Bank	37'369	0
Total Flüssige Mittel	342'539	78'920

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Mietforderungen	290'547	12'200
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-227'746	-10'000
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62'801	2'200

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Heiz- und Nebenkosten	485'086	53'123
Diverses	118	25'547
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	485'204	78'670

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Architektenkosten	0	50'000
Verwaltungsabrechnungen	0	3'324
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	53'324

5 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Darlehen an Nahestehende		
Darlehen an Aktionäre		
Total Langfristige Finanzanlagen		

6 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]

	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zürzach	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermatt str. Aarau	Hauptstr. Luzern	Total
Marktwerte 01.01.2015	6'327'000	0	1'166'000	2'583'000	2'500'000	12'576'000
Investitionen	314'000	1'274'814	0	0	197'723	1'786'537
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	6'247'549	0	0	0	6'247'549
Neubewertungen (netto)	179'000	486'637	49'000	120'000	-81'723	752'914
Marktwerte 31.12.2015	6'820'000	8'009'000	1'215'000	2'703'000	2'616'000	21'363'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	5'827'000	0	1'066'000	2'705'000	2'521'771	12'119'771
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	6'141'000	7'522'363	1'066'000	2'705'000	2'719'494	20'153'857
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015	500'000	0	100'000	-122'000	-21'771	456'229
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2015	679'000	486'637	149'000	-2'000	-103'494	1'209'143
Marktwerte 01.01.2016	6'820'000	8'009'000	1'215'000	2'703'000	2'616'000	21'363'000
Investitionen	20'000	287'000	0	0	1'273'983	1'580'983
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	147'000	-451'000	8'000	7'000	157'017	-131'983
Marktwerte 31.12.2016	6'987'000	7'845'000	1'223'000	2'710'000	4'047'000	22'812'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	6'141'000	7'522'363	1'066'000	2'705'000	2'719'494	20'153'857
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	6'161'000	7'809'363	1'066'000	2'705'000	3'993'477	21'734'840
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	679'000	486'637	149'000	-2'000	-103'494	1'209'143
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2016	826'000	35'637	157'000	5'000	53'523	1'077'160
Marktwerte 01.01.2015	0	0	0	0	0	0
Investitionen	0	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0	0	0	0

	Nordstr. Zürich	Baslerstr. Zürzach	Museumsgasse Diessenhofen	Weihermatt str. Aarau	Hauptstr. Luzern	Total
Marktwerte 31.12.2015	0	0	0	0	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	0	0	0	0	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	0	0	0	0	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015	0	0	0	0	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2015	0	0	0	0	0	0
Übernahme durch Fusion am 31.03.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	57'292'059
Investitionen	15'233	0	0	561'132	0	576'365
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen	0	0	0	0	0	0
Umklassierungen Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	1'231'576
Marktwerte 31.12.2016	22'500'000	5'800'000	22'700'000	5'600'000	2'500'000	59'100'000
Kumulierte Anschaffungswerte 31.03.2016	20'500'000	5'798'779	22'708'831	5'750'706	2'533'743	57'292'059
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	20'515'233	5'798'779	22'708'831	6'311'838	2'533'743	57'868'424
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	0	0	0	0	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2016	1'984'767	1'221	-8'831	-711'838	-33'743	1'231'576

7 I VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	523'381	449
Vorauszahlungen von Mietern	233'040	27'539
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	756'421	27'988

8 I SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Heiz- und Nebenkosten	492'779	50'481
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	492'779	50'481

9 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Anwaltskosten und Handwerker	0	30'000
Bauhandpfandrecht	0	20'000
Emissionsabgabe auf Kapitalerhöhung	0	25'547
Ertragssteuern	54'317	9'631
Informatikaufwand	477	0
Revision, Rechts- und Beratungskosten	70'889	30'000
Tankrevision / Boilarentkalkung	0	450
Verwaltungsabrechnungen	146'036	5'294
Verwaltungsaufwand	7'154	0
Verwaltungsratshonorar	25'920	0
Diverses	0	14'400
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	304'793	135'322

10 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Luzerner Kantonalbank, Baukredit	1'429'776	179'063
Valiant Bank	0	6
Amortisation Hypothek Weihermattstrasse 96a, Aarau	30'000	30'000
Amortisation Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal	166'000	0
Amortisation Hypothek Museumgasse 5, Diessenhofen	6'000	6'000
Amortisation Hypothek Plötscha 1+3, Fribourg	37'000	0
Amortisation Hypothek Route de Riedlé, Fribourg	145'000	0
Amortisation Hypothek Bielstrasse 136-138, Grenchen	36'000	0
Amortisation Hypothek Kreuzgasse 6, Schaffhausen	25'000	0
Amortisation Hypothek Nordstrasse 223, Zürich	75'000	75'000
Amortisation Hypothek Baslerstrasse 18, Zurzach	80'000	80'000
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'029'776	370'069

11 | LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Darlehen von Nahestehenden	381'575	0
Darlehen von Aktionären	2'943'056	1'495'755
Total Darlehen	3'324'631	1'495'755

<i>Hypothek Weihermattstrasse 96a, Aarau</i>	1'700'000	1'730'000
<i>Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal</i>	12'541'000	0
<i>Hypothek Museumgasse 5, Diessenhofen</i>	708'000	716'000
<i>Hypothek Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg</i>	3'589'000	0
<i>Hypothek Route de Riedlé, Fribourg</i>	14'065'000	0
<i>Hypothek Bielstrasse 136-138, Grenchen</i>	3'456'000	0
<i>Hypothek Hauptstrasse 37b, Luzern</i>	2'000'000	2'000'000
<i>Hypothek Kreuzgasse 6, Schaffhausen</i>	1'400'000	0
<i>Hypothek Nordstrasse 223, Zürich</i>	4'000'000	4'075'000
<i>Hypothek Baslerstrasse 18, Zuzach</i>	5'100'000	5'200'000
Total Hypotheken	48'559'000	13'721'000
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'883'631	15'216'755

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.3 Jahre (Vorjahr: 5.1 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.34% (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 81'912'000 (Vorjahr: CHF 21'363'000) belastet.

12 | LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Renovationen</i>	1'283'000	0
<i>Tankrevision / Boilerentkalkung</i>	52'785	0
Total Langfristige Rückstellungen	1'335'785	0

13 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	624'534	424'326
<i>Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode</i>	94'115	200'208
<i>Übernahme durch Fusion</i>	5'935'713	0
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	6'654'362	624'534

14 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	3'560'705	3'560'705	3'560'705
Total			3'560'705	3'560'705

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2016 CHF 16'203'555 (Vorjahr: CHF 132'300).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern	8.18	6.76
Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	6.31	5.00

EREIGNIS PRO AKTIE

	2016 [in CHF]	2015 [in CHF]
--	------------------	------------------

Angaben Namensaktien

Ausgegebene Namensaktien	Anzahl	3'560'705	3'560'705
--------------------------	--------	-----------	-----------

Durchschnittlich ausstehende Namensaktien

Anteil Ergebnis, den Namensaktien zurechenbar	CHF	1'237'494	649'761
Massgebliche Anzahl Namensaktien	Anzahl	3'560'705	3'560'705
Ergebnis je Namensaktie, unverwässert	CHF	0.35	2.67

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

15 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2016 sind keine bedeutenden Aktionäre (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Der Anteil an Aktien, welche nicht zur Eintragung in das Aktienregister angemeldet wurden (sog. Dispoaktien), beläuft sich auf über 99% des Aktienkapitals der Gesellschaft. Der Gesellschaft ist bekannt, dass die Fischer Acquisitions AG, Zürich, per 31. Dezember 2016 535'197 Aktien und damit 15.03% des Aktienkapitals der Gesellschaft hält, welche allerdings nicht im Aktienregister eingetragen sind.

16 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 3'058'769 (Vorjahr: CHF 531'560) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
Ist-Mieterträge	3'058'769	531'560
Total Liegenschaftenertrag	3'058'769	531'560

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

	31.12.2016 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2015 Fälligkeit, Anteil in %
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.00	100.00
Über 1 Jahr	0.00	0.00
Über 2 - 5 Jahre	0.00	0.00
Über 6 - 10 Jahre	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zuvermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 16.44% am 31. Dezember 2016 (Vorjahr: 19.52%).

17 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
Sonstige betriebliche Erträge	0	25'547
Total Sonstige betriebliche Erträge	0	25'547

18 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

01.01.2016

01.01.2015

31.12.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

<i>Liegenschaftsunterhalt</i>	627'691	38'920
<i>Versicherungsprämien</i>	51'687	12'323
<i>Verwaltungsaufwand</i>	177'121	71'636
<i>Vermietungsaufwand</i>	6'479	12'513
<i>Gebäudesanierung und Instandsetzung</i>	384'166	0
<i>Bewertung Liegenschaften</i>	45'719	0
<i>Liegenschaftssteuern</i>	44'940	0
<i>Diverser Liegenschaftsaufwand</i>	110'598	27'434
Total Liegenschaftenaufwand	1'448'401	162'826

19 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2016

01.01.2015

31.12.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

<i>Verwaltungsratshonorar</i>	101'163	7'500
<i>Mieten, Leasing</i>	0	2'592
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	3'290	0
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	658'881	52'929
<i>Informatikaufwand</i>	5'382	119
<i>Verwaltungsaufwand</i>	108'648	21'240
<i>Werbeaufwand</i>	1'550	0
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	878'915	84'380

20 | FINANZERGEBNIS

01.01.2016

01.01.2015

31.12.2016

31.12.2015

[in CHF]

[in CHF]

<i>Zinsertrag Banken</i>	10	0
<i>Zinsertrag Darlehen</i>	37'410	170
<i>Sonstiger Finanzertrag</i>	133	0
Total Finanzertrag	37'553	170

	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
<i>Zinsaufwand Banken</i>	13'295	240
<i>Zinsaufwand Darlehen</i>	57'308	38'574
<i>Zinsaufwand Hypotheken</i>	637'664	163'644
<i>Sonstiger Finanzaufwand</i>	8'916	4'123
Total Finanzaufwand	717'183	206'581
Finanzergebnis	-679'630	-206'411

21 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
<i>Darlehenszinsaufwand 2014</i>	0.00	-52.00
<i>Auflösung von Rückstellungen für Renovationen</i>	200'000.00	0.00
<i>Verwaltungsabrechnungen 2014</i>	0.00	8'577.00
<i>Verwaltungsratshonorar 2014</i>	0.00	-5'000.00
<i>Diverses</i>	-1'561.00	-2'321.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	198'439.00	1'204.00

Ausserordentliche Aufwendungen werden als Minus-Beträge ausgewiesen.

22 | STEUERN

	01.01.2016 31.12.2016 [in CHF]	01.01.2015 31.12.2015 [in CHF]
<i>Gewinnsteuern</i>	18'246	7'640
<i>Latente Steuern</i>	94'115	200'208
Total Steuern	112'361	207'848

DURCHSCHNITTlich GEWICHTETER STEUERSATZ	2016 [in CHF]	2015 [in CHF]
<i>Ergebnis vor Steuern (EBT)</i>	1'349'855	857'608
<i>Durchschnittlicher Steuersatz</i>	8.32%	20.85%
<i>Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz</i>	112'361	178'811
<i>Temporäre Differenzen</i>	0	29'037
<i>Steuersatzreduktion</i>	0	0
Total Ertragssteuern	112'361	207'848

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

Im Jahr 2015 betrug der durchschnittliche Steuersatz 20.85%. Im Jahr 2016 verringert sich der durchschnittliche Steuersatz auf 8.32%.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden gewisse latente Steuern erfolgswirksam aufgelöst. Diese Auflösung führt zu tiefen Steuersatz von 8.32%.

22 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
<i>Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'900'000	1'900'000
<i>Hypothek</i>	1'730'000	1'730'000
<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	13'000'000	0
<i>Hypothek</i>	12'707'000	0
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000	825'000
<i>Hypothek</i>	714'000	716'000
<i>Objekt: Impasse de la Plötscha 1+3, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'700'000	0
<i>Hypothek</i>	3'626'000	0
<i>Objekt: Route de Riedlé, 1700 Fribourg</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	14'500'000	0
<i>Hypothek</i>	14'210'000	0

Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen

<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'650'000	0
<i>Hypothek</i>	3'492'000	0

Objekt: Hauptstrasse 37b, 6005 Luzern

<i>Grundpfandrechte nominell</i>	3'100'000	3'100'000
<i>Hypothek</i>	2'000'000	2'000'000

Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen

<i>Grundpfandrechte nominell</i>	1'500'000	0
<i>Hypothek</i>	1'425'000	0

Objekt: Nordstrasse 223, 8037 Zürich

<i>Grundpfandrechte nominell</i>	4'300'000	4'300'000
<i>Hypothek</i>	4'075'000	4'075'000

Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Zurzach

<i>Grundpfandrechte nominell</i>	5'300'000	1'500'000
<i>Hypothek</i>	5'180'000	5'200'000

24 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2015-31.12.2015	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	557'107	557'107
<i>Betriebsaufwand</i>	-247'206	-247'206
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	752'914	752'914
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'062'816	1'062'816
Betriebsergebnis (EBIT)	856'404	856'404
01.01.2016-31.12.2016	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	3'058'769	3'058'769
<i>Betriebsaufwand</i>	-2'327'316	-2'327'316
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	1'099'592	1'099'592
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'831'046	1'831'046
Betriebsergebnis (EBIT)	1'151'416	1'151'416

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 3'114'718 (Vorjahr: CHF 0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Aktionären von CHF 3'324'631 (Vorjahr: CHF 1'495'755), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

Ordentliche VR-Honorare sind nicht aufgeführt.

	31.12.16 [in CHF]	31.12.15 [in CHF]
<i>Hans-Peter Buchschacher</i>	193'613	0
<i>SPQR Management GmbH</i>	84'464	9'509
<i>Attiqua AG</i>	193'613	0

26 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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



JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2016 nach
OR mit Bericht der Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 24. April 2017

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 zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten S1 bis S5) zum 31. Dezember 2016 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren.

MOORE STEPHENS

Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeigenschaften
- Bewertung und Abschreibung des Goodwill
- Wichtige Ereignisse: Fusion der ARCO TERRA AG

Bewertung der Renditeigenschaften:

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt, da diese in der Bilanz einen wesentlichen Betrag darstellen (CHF 45.7 Mio.).

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die Abschreibungen und notwendigen Wertberichtigungen.

Wir verweisen auf den Anhang der Jahresrechnung Note 2 und 3.1.

Unser Prüfungsvorgehen: Wir haben die im Abschluss nach OR dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft.
- Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeigenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode von zwei unabhängigen Immobilienexperten.
- Die unabhängigen Immobilienexperten wurden durch die Geschäftsleitung beauftragt. Den Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche sie für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit der Immobilienexperten überprüft.
- Wir haben die Bewertungen der unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mietentnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben plausibilisiert.

Bewertung und Abschreibung des Goodwills:

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Die Beurteilung der Bewertung und Abschreibung des Goodwill haben wir als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt, da dieser in der Bilanz einen wesentlichen Betrag darstellt (CHF 10.3 Mio.).

Der Goodwill entstand durch die Absorptionsfusion der Arco Terra AG (inkl. des in der Arco Terra AG schon ausgewiesenen Goodwills aus der Absorptionsfusion mit der S.I. Belcoudre B AG).

Der Goodwill wird über 20 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer leitet sich daraus ab, dass der Goodwill weitgehend für das akquirierte Land bezahlt wurde, welches eine sehr lange Nutzungsdauer hat.

MOORE STEPHENS

Wir verweisen auf den Anhang der Jahresrechnung, Note 3.2.

Unser Prüfungsvorgehen: Wir haben die im Abschluss nach OR dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Wir haben die Berechnung des Goodwill aus der Absorptionsfusion der Arco Terra AG mit der S.I. Belcoudre B AG mit den entsprechenden Unterlagen (Kaufverträge, Zahlungen) nachvollzogen und nachgerechnet.
- Wir haben die Berechnung des Goodwills aus der Absorptionsfusion der Promaxima Immobilien AG mit der Arco Terra AG mit den entsprechenden Unterlagen (Kaufverträge, Zahlungen) nachvollzogen und nachgerechnet.
- Wir haben die angesetzte Abschreibungsdauer mit dem Management und externen Branchenexperten besprochen und plausibilisiert.
- Wir haben die Abschreibungen nachgerechnet.
- Wir haben überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertberichtigung vorliegen.

Wichtige Ereignisse: Fusion der ARCO TERRA AG

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Die Absorptionsfusion der ARCO TERRA AG haben wir aus folgendem Grund als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Per 4. Januar 2016 hat die Gesellschaft die Aktien der ARCO TERRA AG erworben. Mit der Fusion vom 31. März 2016 wurden die Aktiven und Passiven der ARCO TERRA AG übernommen. Der Wert der übernommenen Liegenschaften ist wesentlich in der Bilanz (CHF 25.1 Mio.). Die Erfolgsrechnung des 1. Quartals 2016 wurde mittels Fusionszusatzvertrag ebenfalls in die Promaxima Immobilien AG übernommen.

Die buchhalterische Handhabung des entstandenen Fusionsverlustes wurde während des Geschäftsjahres 2016 angepasst.

Wir verweisen auf den Anhang der Jahresrechnung, Note 3.2.

Unser Prüfungsvorgehen: Hinsichtlich der Absorptionsfusion der ARCO TERRA AG haben wir die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Wir haben den Wechsel der buchhalterischen Handhabung des entstandenen Fusionsverlustes mit dem Management besprochen und die Auswirkungen auf die Offenlegung evaluiert.
- Wir haben den Fusionszusatzvertrag kritisch durchgesehen und mit internen und externen Experten besprochen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

MOORE STEPHENS

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31.12.2016

AKTIVEN

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2017 [in CHF]
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	342'537.87	78'919.44
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	558'005.09	90'869.76
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	53'323.90
Total Umlaufvermögen	900'542.96	223'113.10
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3'114'718.05	0.00
Liegenschaften	45'719'548.76	19'117'494.20
Immaterielle Werte	10'295'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	59'129'266.81	19'117'494.20
TOTAL AKTIVEN	60'029'809.77	19'340'607.30

PASSIVEN

31.12.2016

[in CHF]

31.12.2015

[in CHF]

Fremdkapital**Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'249'201.08	78'468.71
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'429'775.70	179'069.32
Passive Rechnungsabgrenzung	250'476.52	125'240.55
Total Kurzfristiges Fremdkapital	2'929'453.30	382'778.58

Langfristiges Fremdkapital

Hypotheken	49'159'000.00	13'912'000.00
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'324'631.40	1'495'755.45
Langfristige Rückstellungen	1'400'102.30	20'081.15
Total Langfristiges Fremdkapital	53'883'733.70	15'427'836.60

Eigenkapital

Grundkapital	3'560'705.00	3'560'705.00
Gesetzliche Kapitalreserven	132'300.00	132'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	3'420.00	3'420.00
Eigene Aktien	-3'000.00	-
Freiwillige Gewinnreserven		
Verlustvortrag	-166'432.88	-183'797.95
Jahresgewinn / -verlust (-)	-310'369.35	17'365.07
Bilanzgewinn / -verlust (-)	-476'802.23	-166'432.88
Total Eigenkapital	3'216'622.77	3'529'992.12

TOTAL PASSIVEN

60'029'809.77

19'340'607.30

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Nettoerlös aus Vermietungen	3'058'769.15	531'560.30
Liegenschaftunterhalt	1'402'682.39	-162'825.81
Total Liegenschaftserfolg	1'656'086.76	368'734.49
Diverse Erträge	-	25'546.60
Verwaltungsaufwand	-862'438.88	-84'380.03
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-62'195.18	-25'546.60
Total übriger betrieblicher Ertrag und Aufwand	-924'634.06	-84'380.03
Total betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern EBITDA	731'452.70	284'354.46
Abschreibungen	-542'384.92	-54'143.13
Total betriebliches Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg, Finanzerfolg und Steuern	189'067.78	230'211.33
Hypothekarzinsaufwand	-637'664.25	-163'643.57
Darlehenszinsaufwand	-72'431.70	-38'574.10
Darlehenszinsertrag	37'419.68	169.65
Übriger Finanzaufwand	-7'087.08	-4'362.64
Übriger Finanzertrag	133.47	-
Total Finanzerfolg	-679'629.88	-206'410.66
Total betriebliches Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg und Steuern	-490'562.10	23'800.67
Ausserordentlicher Erfolg	198'439.15	1'203.90
Ergebnis vor Steuern	-292'122.95	25'004.57
Direkte Steuern	-18'246.40	-7'639.50
Jahresgewinn/ -verlust (-)	-310'369.35	17'365.07

Anhang zur Jahresrechnung 2016

1. ALLGEMEINE GESELLSCHAFTSINFORMATIONEN

Die Promaxima Immobilien AG (Promaxima) ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern.

2. 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 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 Darstellung der Jahresrechnung wurde im Berichtsjahr umgestellt. Der Liegenschaftenerfolg wird in der Erfolgsrechnung nicht mehr pro Liegenschaft präsentiert, sondern zusammengefasst. Die Vorjahreszahlen wurden der neuen Darstellung angepasst.

Der Vergleich mit den Vorjahreszahlen vom 31. Dezember 2015 ist nur beschränkt möglich, da die Promaxima Immobilien AG per 31. März 2016 die Aktiven und Passiven der Tochtergesellschaft ARCO TERRA AG ("AT") in Dübendorf mittels Absorptionsfusion.

Die Liegenschaften sind höchstens zum Anschaffungswert bilanziert.

Die immateriellen Werte werden linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben, maximal über 20 Jahre. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG

3.1 Liegenschaften

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	2'695'000.00	2'695'000.00
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	8'079'233.40	
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	908'000.00	908'000.00
Liegenschaft Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	5'840'000.00	
Liegenschaft Route de Riedlé, Fribourg	5'752'000.00	

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'389'838.06	
Liegenschaft Hauptstrasse 37b, Luzern	3'993'477.30	2'719'494.20
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'960'000.00	
Liegenschaft Nordstrasse 223, Zürich	5'425'000.00	5'405'000.00
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	7'677'000.00	7'390'000.00
Total	45'719'548.76	19'117'494.20
Total Verkehrswert der Liegenschaften	81'912'000.00	21'363'000.00

3.2 Immaterielle Werte

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Netto Goodwill aus der Absorptionsfusion S.I. Belcoudre B AG, Bulle	4'275'000.00	-
Netto Goodwill aus der Absorptionsfusion ARCO TERRA AG	6'020'000.00	-
Total	10'295'000.00	-

Die Promaxima erwarb am 4. Januar 2016 100% der Aktien der ARCO TERRA AG gegen Verrechnung mit bestehenden Darlehen mit nahestehenden Personen. Per 31. März 2016 wurden die Aktiven und Passiven der AT durch Absorptionsfusion von der Promaxima übernommen. Gemäss Zusatzvertrag werden sämtliche Erträge und Aufwände der ehemaligen AT vom 1. Januar 2016 bis 31. März 2016 in der Erfolgsrechnung der Promaxima gezeigt. Der entstandene Fusionsverlust von CHF 6'337'385 wurde als Goodwill aktiviert und wird über 20 Jahre abgeschrieben. Im Halbjahresabschluss 30. Juni 2016 der Promaxima wurde der Fusionsverlust vollständig zu Lasten der Erfolgsrechnung gebucht. Die Darstellung wurde per 31. Dezember 2016 angepasst.

Der Goodwill aus der Absorptionsfusion der S.I. Belcoudre B AG, Bulle mit der ARCO TERRA AG per 31. Dezember 2010 wurde bei der Fusion in die Promaxima eingebracht. Der Goodwill wird über 20 Jahre abgeschrieben.

3.3 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, nahestehenden Personen und verbundenen Unternehmen

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Finanzanlagen		
Darlehen an nahestehende Personen	1'977'399.75	-
Darlehen an verbundene Unternehmen	1'137'318.30	-
Total	3'114'718.05	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen an nahestehende Personen	-	1'495'755.45
Darlehen an verbundene Unternehmen	3'324'631.40	-
Total	3'324'631.40	1'495'755.45

3.4 Hypotheken

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Hypothek Weihermattstrasse 96a, Aarau	1'730'000.00	1'760'000.00
Hypothek Überbauung Im Winkel, Balsthal	12'707'000.00	
Hypothek Museumgasse 5, Diessenhofen	714'000.00	722'000.00
Hypothek Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg	3'626'000.00	
Hypothek Route de Riedlé, Fribourg	14'210'000.00	
Hypothek Bielstrasse 136-138, Grenchen	3'492'000.00	
Hypothek Hauptstrasse 37b, Luzern	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Kreuzgasse 6, Schaffhausen	1'425'000.00	-
Hypothek Nordstrasse 223, Zürich	4'075'000.00	4'150'000.00
Hypothek Baslerstrasse 18, Zurzach	5'180'000.00	5'280'000.00
Total	49'159'000.00	13'912'000.00

3.5 Langfristige Rückstellungen

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Rückstellungen für Renovationen und Sanierungen von Liegenschaften	1'283'000.00	-
Sonstige langfristige Rückstellungen	117'102.30	20'081.15
Total	1'400'102.30	20'081.15

3.6 Erläuterungen zum Verwaltungsaufwand

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Verwaltungsratshonorare (inklusive ARCO TERRA AG)	101'163.10	7'500.00
Buchhaltung, Steuern und Revision	154'646.05	41'002.10
Rechts- und Beratungskosten	480'010.90	11'927.30
Verwaltungsaufwand	65'893.04	21'239.83
Liegenschaften Bewertung	45'719.20	-
Sonstige	15'006.59	2'710.80
Total	862'438.88	84'380.03

Die Mehrkosten entstanden im Wesentlichen durch die Fusion und den Börsengang der Promaxima in 2016.

3.7 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Die Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen wurden den aktuellen Verhältnissen per 31. Dezember 2016 angepasst und CHF 200'000 bestehende, nicht mehr notwendige Rückstellungen aufgelöst.

3.8 Nettoauflösung stiller Reserven

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	keine	keine

3.9 Eventualverbindlichkeiten

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Bürgschaften, Garantien	keine	keine

3.10 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	45'719'548.76	19'117'494.20
Buchwert der Hypotheken	49'159'000.00	13'912'000.00
Grundpfandrechte nominell	51'775'000.00	13'721'000.00

3.11 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10

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

	31.12.2016 [in CHF]	31.12.2015 [in CHF]
Total Anzahl Aktien		
Vinkulierte Namenaktien mit je einer Stimme	3'560'705.00	3'560'705

Per 31. Dezember 2016 sind keine bedeutenden Aktionäre (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Der Anteil an Aktien, welche nicht zur Eintragung in das Aktienregister angemeldet wurden (sog. «Dispoaktien»), beläuft sich auf über 99% des Aktienkapitals der Gesellschaft.

Der Gesellschaft ist bekannt, dass die Fischer Acquisitions AG, Zürich, per 31. Dezember 2016 535'197 Aktien und damit 15.03% des Aktienkapitals der Gesellschaft hält, welche allerdings nicht im Aktienregister eingetragen sind.

Vom Verwaltungsrat gehaltene Aktien

Hans Peter Buchschacher	0.03%	0.03%
Oliver Vogel	0.22%	0.00%

3.13 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.







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

