



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2015

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAH	3
JAHRESRECHNUNG 2015 NACH SWISS GAAP FER (PER 31. DEZEMBER 2015)	6
<i>Bilanz</i>	8
<i>Erfolgsrechnung</i>	10
<i>Geldflussrechnug</i>	11
<i>Eigenkapitalnachweis</i>	13
<i>Anhang</i>	14
BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS NACH SWISS GAAP FER	28
JAHRESRECHNUNG 2015 NACH OBLIGATIONENRECHT (PER 31. DEZEMBER 2015)	32
<i>Bilanz</i>	34
<i>Erfolgsrechnung</i>	36
<i>Anhang</i>	38
BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS NACH NACH OBLIGATIONENRECHT	42
BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN	46

Bericht zum Geschäftsjahr

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

Die Promaxima Immobilien AG hat 2015 ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaftet. Der Fokus wurde auf die Fertigstellung von im Bau befindlichen Liegenschaften und deren Vermietung gelegt. Gleichzeitig wurde auch der Startschuss zur Sanierung der Liegenschaft in Luzern gegeben. Ebenfalls liefen die Vorbereitungen für die Kotierung an der Berner Börse auf Hochtouren.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Insbesondere durch die Neuvermietung der Liegenschaften Zürich und Zuzach konnten die Mieteinnahmen von CHF 171'900.00 auf CHF 531'560.00 gesteigert werden. Infolge günstigem Zinsumfeld und prosperierenden Standorten wurden sämtliche Liegenschaften deutlich besser bewertet als in den Vorjahren und zu den Kaufzeitpunkten. Das Aktienkapital wurde durch Verrechnung mit Aktionärsdarlehen auf CHF 3'560'705.00 erhöht. Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt CHF 5'358'071.00.

KOMMENTARE ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Nordstrasse 223, Zürich

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich aktuell auf CHF 5'818'000.00 (Kaufpreis CHF 2'230'000.00 zuzüglich Baukosten Totalsanierung/Aufstockung über CHF 3'588'000.00. Die Hypothek bei der Schaffhauser Kantonalbank betrug per 31.12.2015 CHF 4'150'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen CHF 229'375.00. Die geschätzten Mietzinseinnahmen für 2016 betragen infolge Vollvermietung CHF 269'340.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 6'820'000.00.

Weihermattstrasse 96a, Aarau

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 2'650'000.00 (entspricht dem Kaufpreis). Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank betrug per 31.12.2015 CHF 1'760'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen CHF 137'544.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 2'703'000.00.

Hauptstrasse 37, Luzern

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

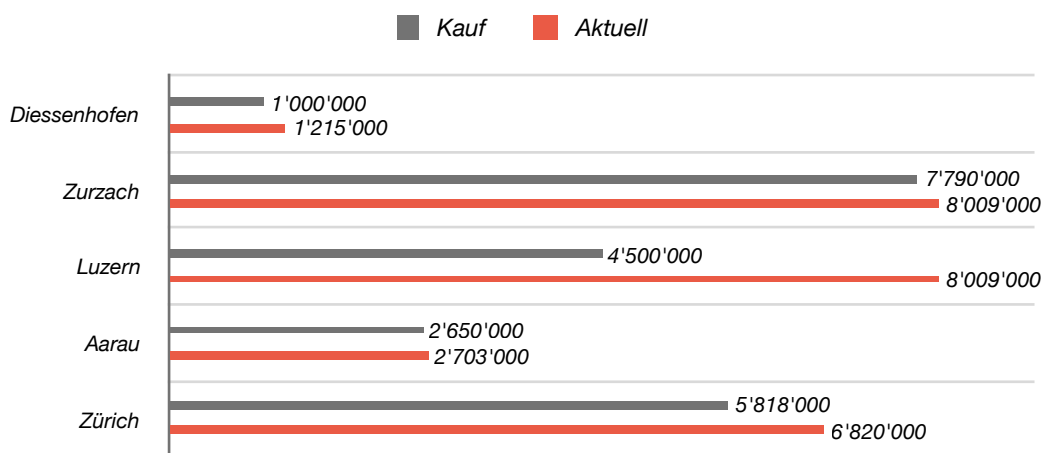
Baslerstrasse 18, Zurzach

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich auf CHF 7'790'000.00 (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 zuzüglich Baukosten Abbruch und Neubau mit Tiefgarage im 2014 und 2015 CHF 6'000'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 31.12.2015 CHF 5'280'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen bei Vollvermietung CHF 392'496.00 Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 8'009'000.00.

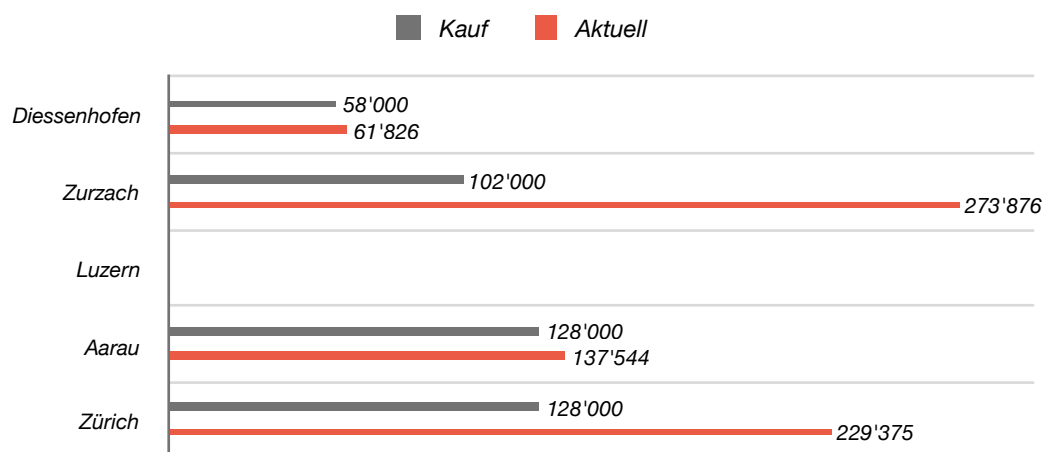
Museumgasse 5, Diessenhofen

Die Anlagekosten der Liegenschaft belaufen sich inklusive erfolgter Sanierung auf CHF 1'000'000.00 (Kaufpreis CHF 800'000.00 zuzüglich Sanierungskosten über CHF 200'000.00). Die Hypothek bei der Baloise Bank SoBa betrug per 31.12.2015 CHF 722'000.00. Die Nettomieteinnahmen betragen CHF 61'826.00. Die aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner beträgt CHF 1'215'000.00.

Werteentwicklung



Mietzinsentwicklung



AUSBLICK 2016

Die Promaxima Immobilien AG beabsichtigt rückwirkend per 31.03.2016 die ARCO TERRA AG zu übernehmen. Die ARCO TERRA AG hält verschiedene Liegenschaften in Balsthal, Fribourg, Grenchen und Schaffhausen mit ca. 164 Wohnungen und einem aktuellen Bewertungsgutachten von total CHF 57'100'000.00.

Intern wurde ein IKS eingeführt und umgesetzt. Verschiedene organisatorische Anpassungen erfolgten. Die Kotierung der Aktie an der Berner Börse soll bis zum Sommer 2016 erfolgen.

Mit freundliche Grüssen
PROMAXIMA IMMOBILIEN AG



Hans-Peter Buchschacher
Präsident des Verwaltungsrates



Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrates

JAHRESRECHNUNG 2015
nach Swiss GAAP FER





Bilanz per 31.12.2015

AKTIVEN

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

PASSIVEN

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

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

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

GEWINN PRO AKTIE

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

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

Geldflussrechnung

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

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

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

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

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

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde erstmals in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2015 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

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

2. ERSTANWENDUNG VON SWISS GAAP-FER-STANDARDS

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

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

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mietforderungen und 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 erhaltene Beträge.

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

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

Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Finanzverbindlichkeiten

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

Ertragssteuern

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

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

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, wenn die Realisierung wahrscheinlich ist.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zu Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, können bis zu Fertigstellung aktiviert werden. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

1 | FLÜSSIGE MITTEL

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

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

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

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

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN

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

5 | RENDITELIEGENSCHAFTEN UND RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU

[in CHF]

RENDITELIEGENSCHAFTEN

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

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU

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

6 | VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

7 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

8 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

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

9 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

10 | LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

11 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

12 | EIGENKAPITAL

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

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

EIGENKAPITAL PRO AKTIE		31.12.2015	31.12.2014
		[in CHF]	[in CHF]
<i>Eigenkapital pro ausstehender Namensaktie, vor latenten Steuern</i>		6.76	7.78
<i>Eigenkapital pro ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern</i>		5.00	5.71
EREIGNIS PRO AKTIE		31.12.2015	31.12.2014
		[in CHF]	[in CHF]
Angaben Namensaktien			
<i>Ausgegebene Namensaktien</i>	<i>Anzahl</i>	3'560'705.00	205'000.00
Durchschnittlich ausstehende Namensaktien			
<i>Anteil Ergebnis, den Namensaktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i>	649'761.00	168'627.00
<i>Massgebliche Anzahl Namensaktien</i>	<i>Anzahl</i>	3'560'705.00	205'000.00
<i>Ergebnis je Namensaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i>	2.67	0.82

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

13 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

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

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

14 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

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

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

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

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

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

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

15 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

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

16 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

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

17 | PERSONALAUFWAND

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

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

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

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

19 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

01.01.2015
31.12.2015
[in CHF]

01.01.2014
31.12.2014
[in CHF]

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

20 | FINANZERGEBNIS

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

21 | STEUERN

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

DURCHSCHNITTLLICH GEWICHTETER STEUERSATZ

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

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

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

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

31.12.2015 31.12.2014
[in CHF] [in CHF]

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

23 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

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

01.01.2015-31.12.2015	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
Betriebsertrag	557'107.00	557'107.00
Betriebsaufwand	-247'206.00	-247'206.00
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	752'914.00	752'914.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1'062'815.00	1'062'815.00
Betriebsergebnis (EBIT)	1'064'019.00	1'064'019.00

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

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

24 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

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

25 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

The background of the page is an abstract composition. It features a large, vibrant red square in the upper-left corner. The rest of the page is filled with a complex, low-poly geometric pattern in shades of blue and purple, resembling a crystalline or architectural structure. Bright, white light rays or lens flares emanate from the top-left, creating a sense of depth and movement across the geometric shapes.

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS nach Swiss GAAP FER



Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 20. Juni 2016

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

6005 Luzern

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

Korrespondenzadresse:
Europastrasse 18
CH-8152 Glattbrugg

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

MOORE STEPHENS

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

Prüfungsurteil

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

JAHRESRECHNUNG 2015
nach OR Obligationenrecht



Bilanz per 31.12.2015

AKTIVEN

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

PASSIVEN

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

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

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

Liegenschaft Liegenschaft Hauptstrasse, Luzern

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

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

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

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

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

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

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

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Immobilien sind höchstens zum Anschaffungswert bilanziert.

Die Hypothekarzinsen werden in der Liegenschaftenrechnung ausgewiesen.

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

Siehe Beiblatt "Anlagespiegel".

3. DARLEHEN GEGENÜBER AKTIONÄREN UND DRITTEN UND BETEILIGUNGEN

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

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

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

5. VERBINDLICHKEIT GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

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

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

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

7. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

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

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

9. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

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

10. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

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

11. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

12. REVISIONSSTELLE

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

Anlagespiegel

2015 [in CHF]

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

2014 [in CHF]

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

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS
nach OR Obligationenrecht





Bericht der Revisionsstelle zum OR-Abschluss

MOORE STEPHENS

Glattbrugg/Zürich, 1. Juni 2016

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

Korrespondenzadresse:

Europastrasse 18
CH-8152 Glattbrugg

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

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

6005 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

MOORE STEPHENS

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

Prüfungsurteil

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG



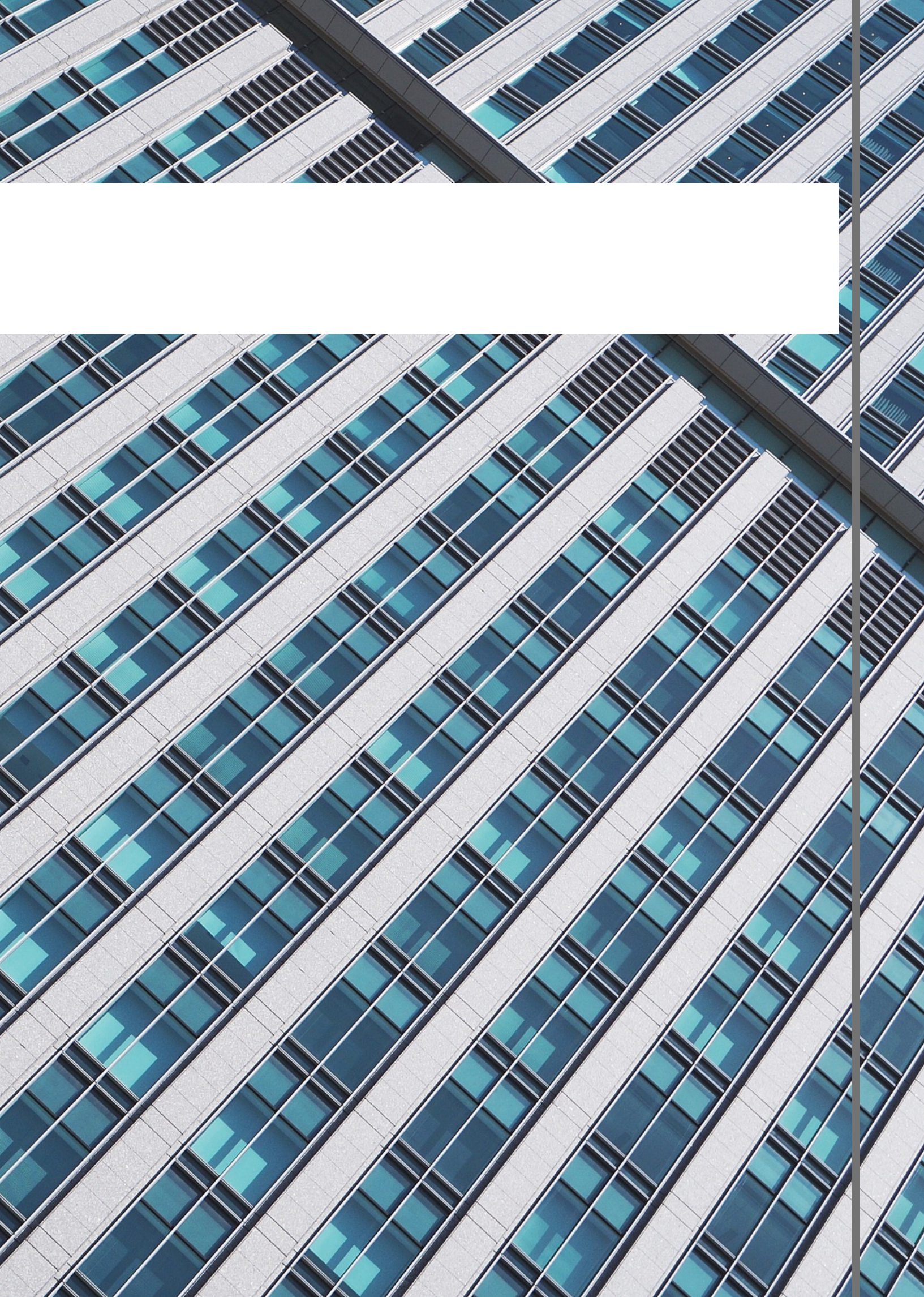
Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Beat Schnider
Zugelassener Revisionsexperte

The background of the entire page is an aerial, high-angle photograph of a modern building's facade. The facade is composed of a grid of windows, with the window frames and surrounding panels creating a strong diagonal pattern. The windows are tinted in various shades of teal and dark blue. A solid red square is positioned in the upper left corner, partially overlapping the white text box.

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN



Bericht der Revisionsstelle zum OR-Abschluss

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

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

3. März 2016

Referenz-Nummer: 107003

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten -
Bewertung 31.12.2015, Restatement 31.12.2014

An den Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG.

Auftrag

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

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

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwerts

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

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

Bewertungsmethode

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

Ergebnisse per 31.12.2015 und Restatement per 31.12.2014

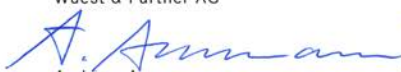
Die Marktwerte der Liegenschaften wurden per 31.12.2015 wie folgt bewertet respektive im Sinne eines ex post Restatements per 31.12.2014 wie folgt ermittelt:

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 3. März 2016
Wüest & Partner AG


Andreas Ammann
Partner


Reto Stiefel
Director







PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG



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

