

GENERALVERSAMMLUNG PAX ANLAGE AG

STADTTHEATER OLTEN / 20. APRIL 2016

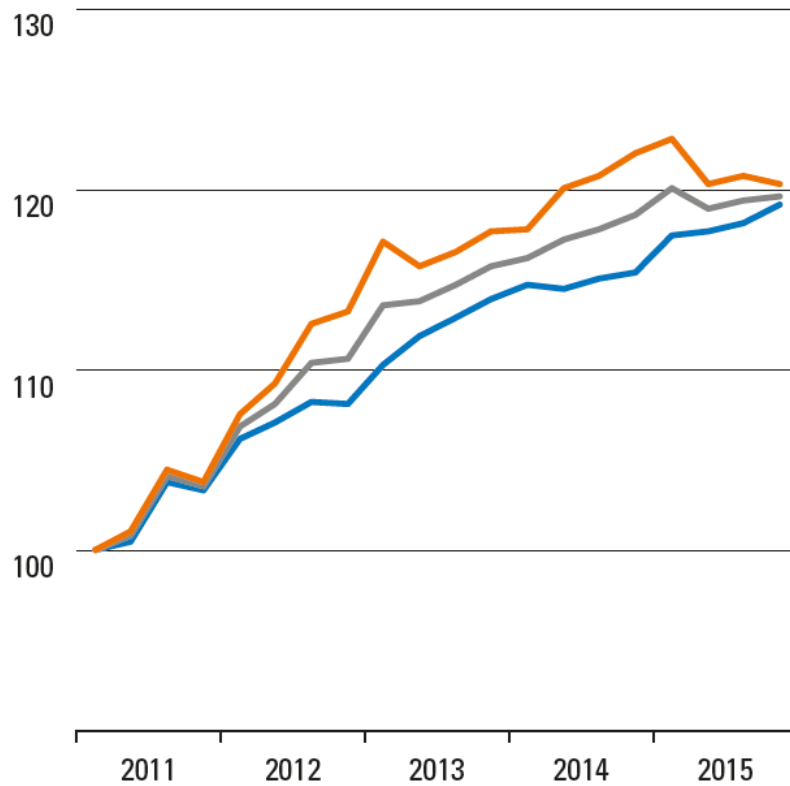


FOLIEN DER REFERATE -
ES GILT AUSSCHLIESSLICH DAS GESPROCHENE WORT

FOLIEN ZUM REFERAT

DR. MARTHA SCHEIBER PRÄSIDENTIN DES VERWALTUNGSRATS

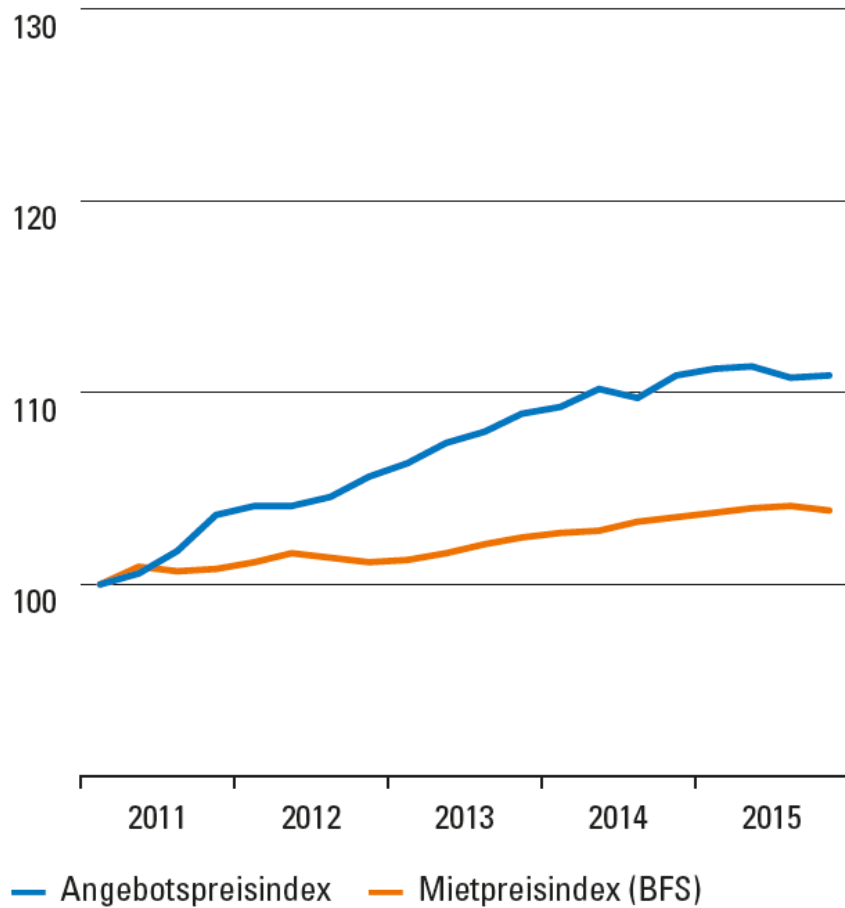
Preisentwicklung Eigentumswohnungen



- Gehobenes Segment
- Mittleres Segment
- Einfaches Segment

Quelle: Wüest & Partner

Preisentwicklung Mietwohnungen



Quellen: BFS; Wüest & Partner

Führungsgremium

- Neue Zusammensetzung des VR
- Neue Geschäftsleitung

Massnahmen

- Analyse und Überprüfung aller Entwicklungsliegenschaften
- Fokus auf Governance und Rechnungslegung (Benchmark)
- Liegenschaften Bewertungen durch Dritte (Niederstwertprinzip)
- Ausstieg aus dem Geschäft der grundpfandgesicherten Hypothekendarlehen an Dritte

Auswirkungen

- Vorjahre: Wertberichtigungsbedarf Entwicklungsliegenschaften in Höhe von CHF -42.0 Mio.
- Geschäftsjahr 2015:
Wertberichtigungen CHF 7.3 Mio. und Projektoptimierungsbedarf CHF 2.7 Mio.

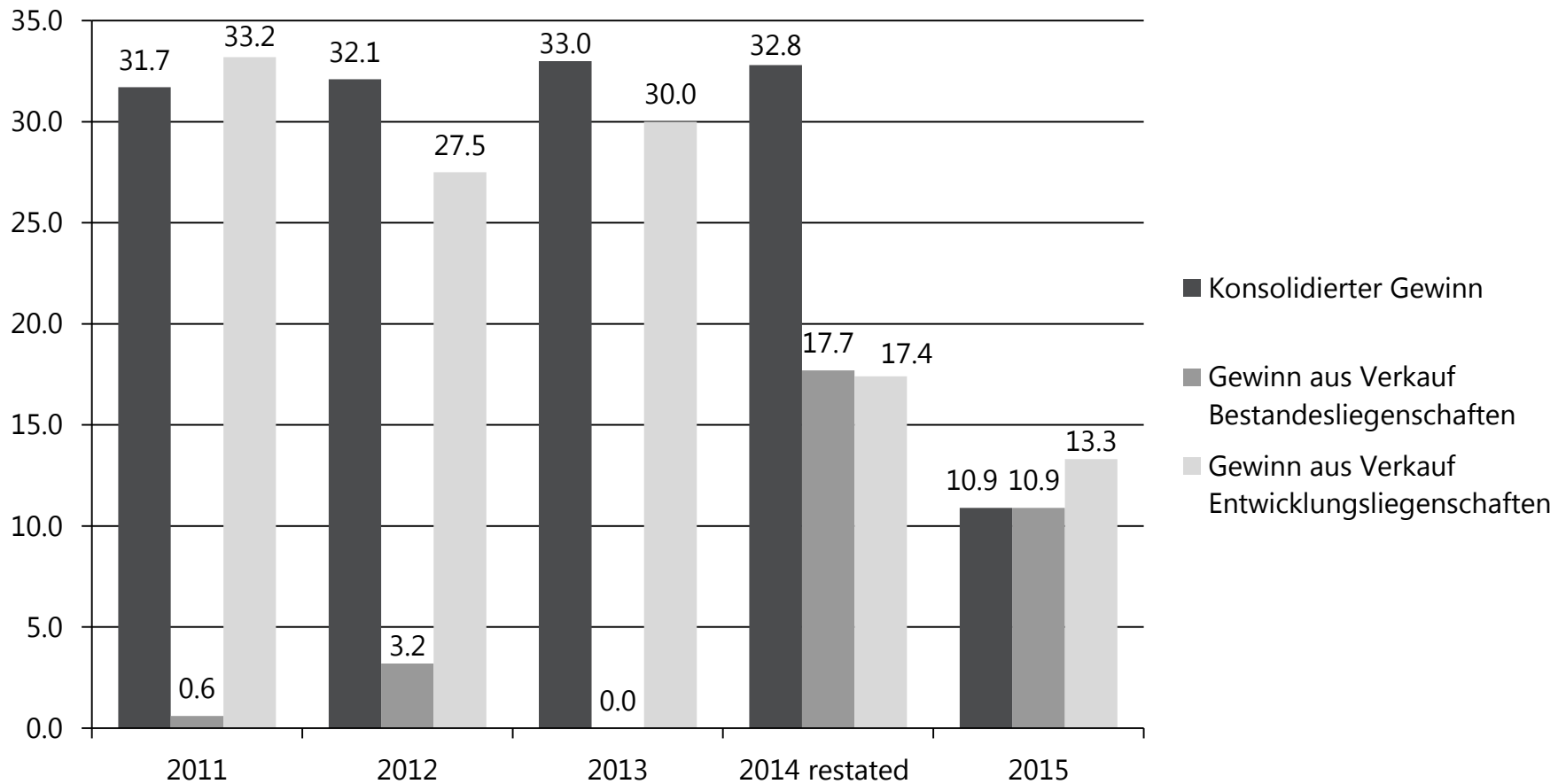
Gewinn vor Steuern aus Verkauf Liegenschaften CHF 10.9 Mio.

Hohe Eigenkapitalquote von 63.2%

Fazit: **Risikoidentifikation und -elimination;**
Erhöhung von Transparenz und Berechenbarkeit

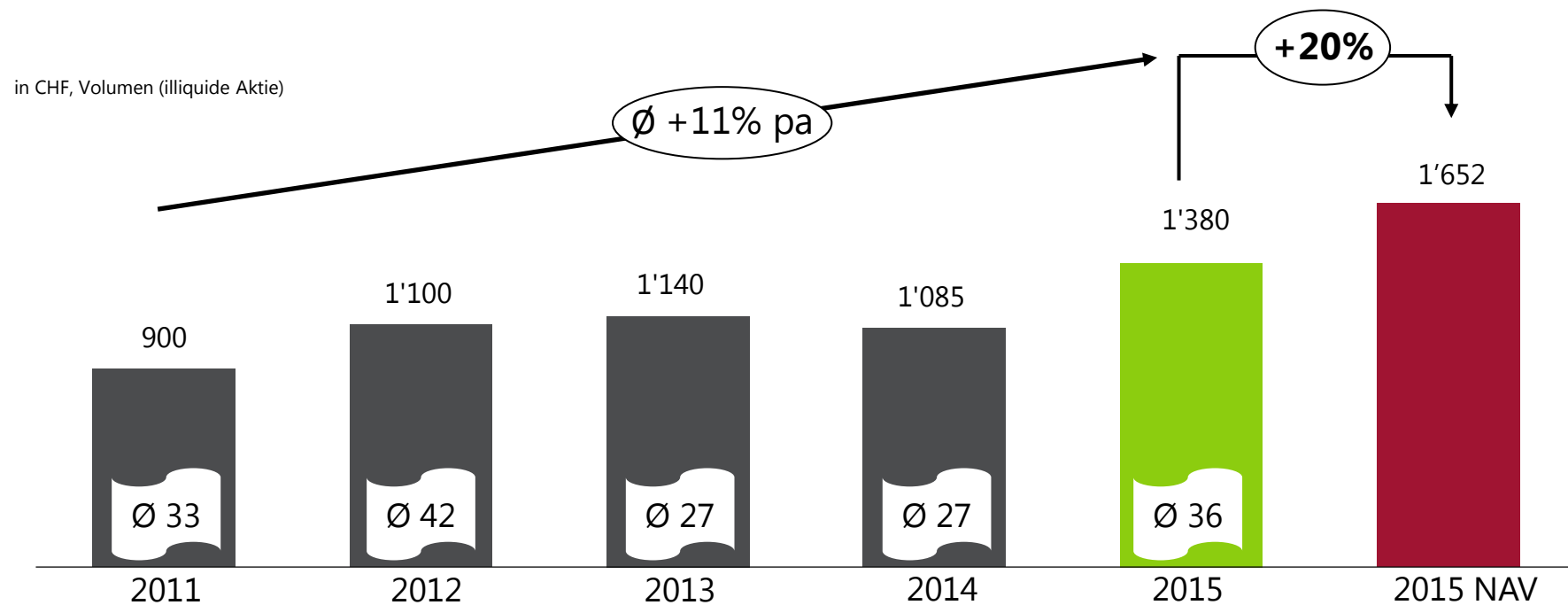
Gewinnentwicklung

in CHF Mio.



Börsenkurs und Aktienkennzahlen

Steigender Kurs mit Börsenkapitalisierung per 31.12.15 von CHF 248 Mio.



Anzahl Aktien	180'000	180'000	180'000
Aktienkapital in CHF Mio.	18'000	18'000	18'000
Dividende / Aktie in CHF	18.00	23.00	25.00
NAV / Aktie in CHF	1'553	1'614	1'652

Organisation des Verwaltungsrats – ergänzt mit Fachgruppe Real Estate Experts

(vorbehältlich der Wahl durch die GV)



	VERWALTUNGS- RAT	PRÜFUNGS- UND RISIKO- AUSSCHUSS	VERGÜTUNGS- AUSSCHUSS	FACHGRUPPE REAL ESTATE EXPERTS
--	---------------------	---------------------------------------	--------------------------	--------------------------------------

Mitglieder aus dem VR

Dr. Martha Scheiber	Präsidentin	Mitglied		Mitglied
Peter Kappeler	Mitglied		Vorsitzender	
Thomas Dressendörfer	Mitglied	Vorsitzender	Mitglied	

Nicht Mitglied des VR

Hansjörg Pedrett				Vorsitzender
------------------	--	--	--	--------------

FOLIEN ZUM REFERAT

FRANZ RUTZER
CEO

Pax Segmente im Jahr 2015

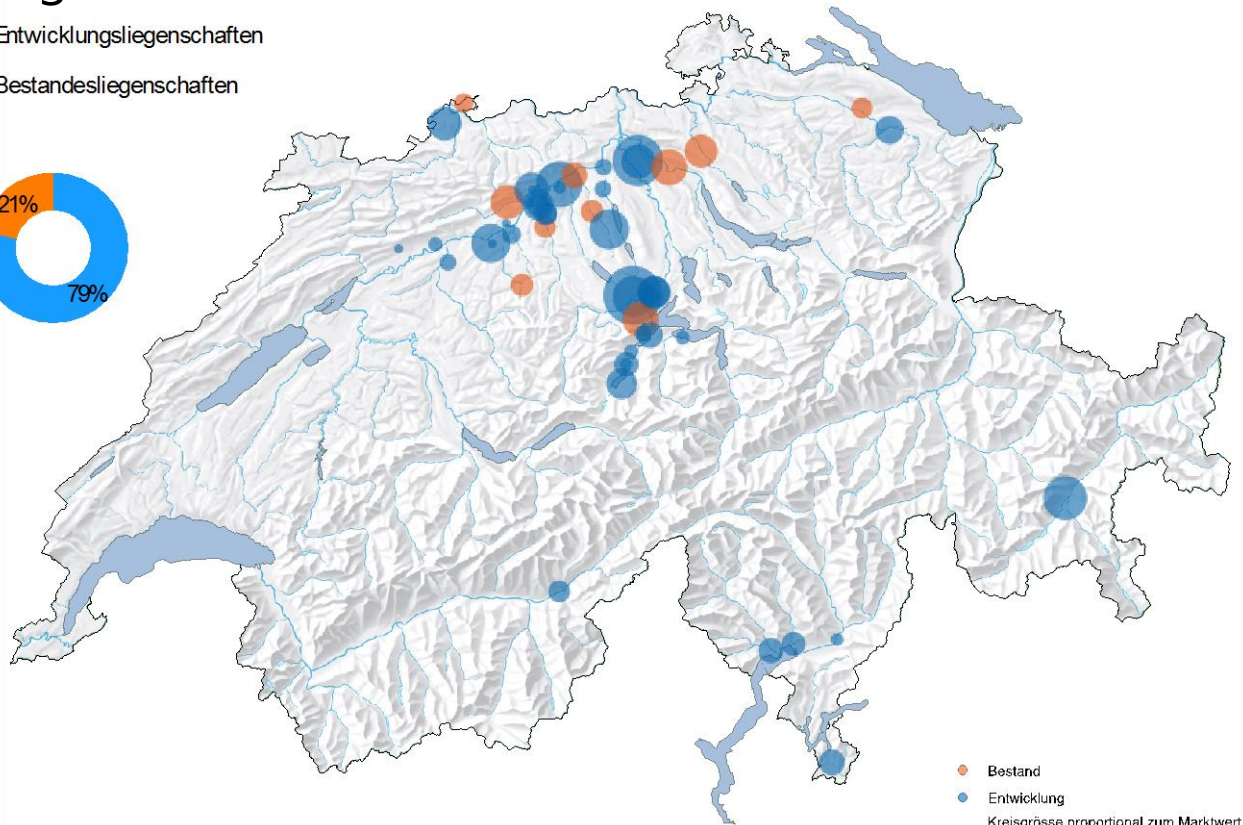
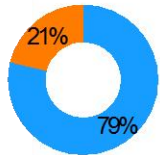
ENTWICKLUNGSOBJEKTE	BESTANDESOBJEKTE	VERWALTUNG	FINANZIERUNG
<p>Entwicklung und Realisierung Wohn-, Büro-, Gewerbe- und Mixliegenschaften → Ertrag aus Verkauf eigenentwickelter Objekte</p> <p>→ Mehrwert durch Entwicklung von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio</p> <p>CHF 314 Mio.</p>	<p>Bestandsportfolio → Ertrag aus Vermietung von Wohn-, Büro- und Gewerbeobjekten</p> <p>CHF 89 Mio.</p>	<p>Bewirtschaftung des Bestandsportfolio → Ertrag aus Bewirtschaftung</p> <p>bewirtschaftet CHF 1.100 Mio.</p>	<p>Hypothekendarlehen für Dritte → Aufgabe im Jahr 2015</p> <p>CHF 0 Mio.</p>

Solide Finanzierung

- Gesicherte Finanzierung zu ausgezeichneten Konditionen
- Eigenkapitalquote von 63%

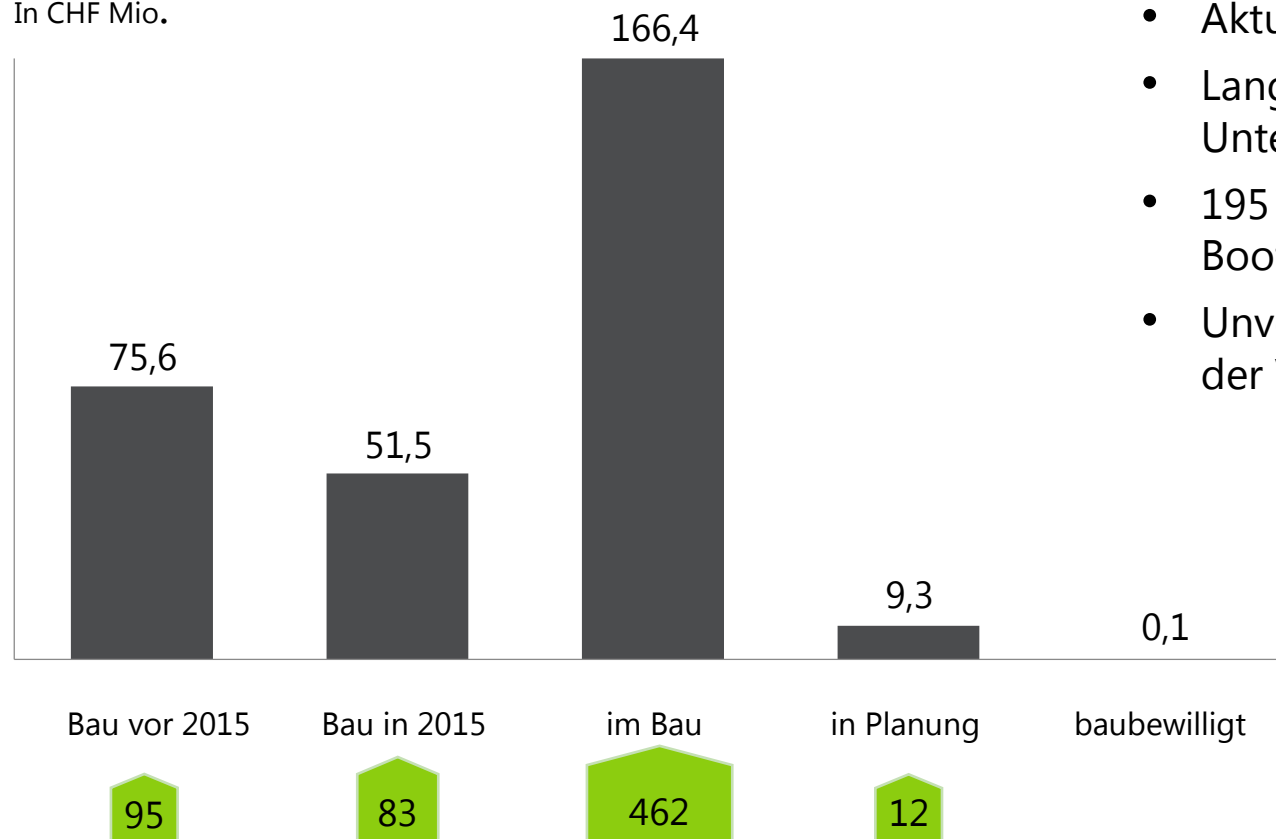
Liegenschaften in attraktiven Lagen mit Fokus auf Achse Zürich – Bern und Region Luzern

- Entwicklungsliegenschaften
- Bestandesliegenschaften



Entwicklungsliegenschaften 31.12.2015

In CHF Mio.



- Aktuell gefüllte Projekt Pipeline
- Langjährige Partnerschaften mit Unternehmen der Baubranche
- 195 Wohneinheiten und 22 Bootsanlegeplätze gebaut
- Unverkaufte Objekte im Fokus der Vermarktung

Zu optimierende Liegenschaften CHF 11,1 Mio. (47 Objekte in Grenchen, Gerlafingen, Reinach und Seon), umklassifizierte Liegenschaften (Huttwil und Brittnau) sowie Rückabwicklung (Kriens) sind nicht aufgeführt.

Entwicklungsliegenschaften – Niederrohrdorf, Wohnpark Ypsilon



Adresse:	Hiltiwaldweg / Hintermattweg
Anlagewert 2015:	42.8 Mio. CHF
Baujahr:	2016
Nettowohnfläche:	13'005 qm
Nutzung:	Haus 5 – 9 (Eigentum) Haus 1 – 4 (Miete)
Status:	Fertiggestellt

Das idyllische Niederrohrdorf ist eine Gemeinde mit 3'660 Einwohnern. Gerade junge Familien schätzen die intakte Natur und die gute Verbindung zu den nächstgelegenen Städten Baden und Wettingen. Gebaut wurden neun Mehrfamilienhäuser in Ypsilon-Form mit 62 lichtdurchfluteten Eigentumswohnungen und 57 Mietwohnungen.

<http://www.wohnpark-ypsilon.ch/>

Entwicklungsliegenschaften – Aarwangen, Alpenblick



Adresse:	Eigerweg
Anlagewert 2015:	17.2 Mio. CHF
Baujahr:	2015 / 2016
Nettowohnfläche:	4'558 qm
Nutzung:	30 Eigentums- wohnungen
Status:	im Bau Fertigstellung 2016

Aarwangen liegt im schweizerischen Mittelland im Kanton Bern. Mit einem Schloss, der Aare und den facettenreichen und verschiedenen Naherholungsgebieten fasziniert die Gemeinde mit ländlichem und familiärem Charme. Am Eigerweg entstehen 6 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen überzeugen mit ihren grosszügigen Grundrissen, grossen Fenstern und dem wunderschönen Blick auf die Alpen.

Objekte (Fair value, Baujahr)

Fahrweid (CHF 14.9 Mio., 1987)
Kriens (CHF 14.7 Mio., 1957/88)
Brittnau (CHF 5.7 Mio., 1990)
Oberkulm + Aarau (CHF 14.2 Mio., 2007)
Bürglen (CHF 5.2 Mio., 2008)
Egerkingen + Rümlang (CHF 25.4 Mio., 2012)
Huttwil (CHF 6.1 Mio., 2014)
Riehen (CHF 3.3 Mio., Grundstück)

Kennzahlen

- Anlagewert 89.5 Mio. CHF
- 6.6 Mio. CHF Bruttoertrag
- 6,7% Brutto-Marge
- Leerstand 8%
- 54% Gewerbe-Liegenschaften
- 23% Mix-Liegenschaften
- 20% Wohnliegenschaften
- 3% unbebaute Grundstücke

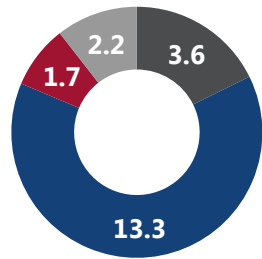
2015 verkaufte Anlageobjekte

Versoix (1960), Genève (1965),
Renens (1970)

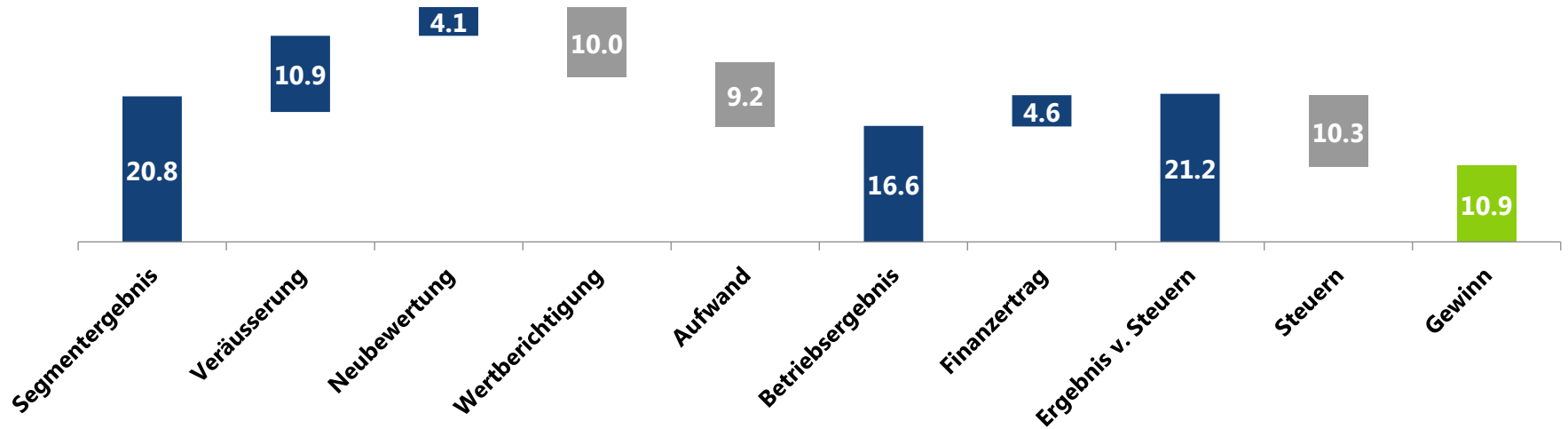
- Gewinn vor Steuer: CHF 10.9 Mio.

- Verwaltung der eigenen Bestandesliegenschaften
- Verwaltung von ca. 5'000 Objekten der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und von externen Auftraggebern
- Erwirtschaftete Honorare: CHF 2.7 Mio.
- Nettoertrag aus Verwaltung: CHF 1.7 Mio.

Segmentergebnis



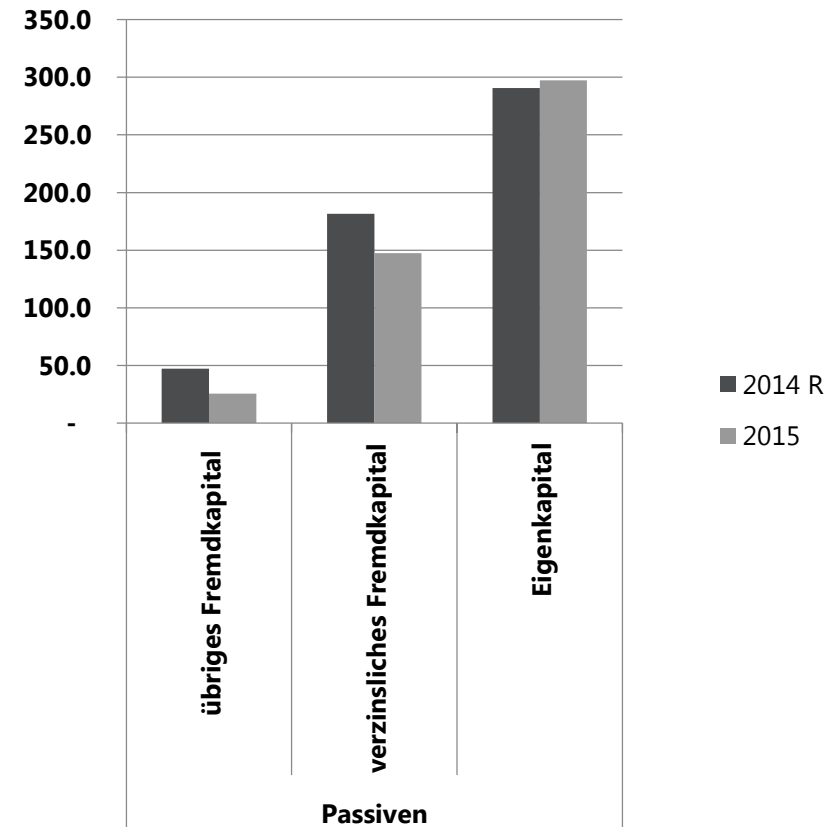
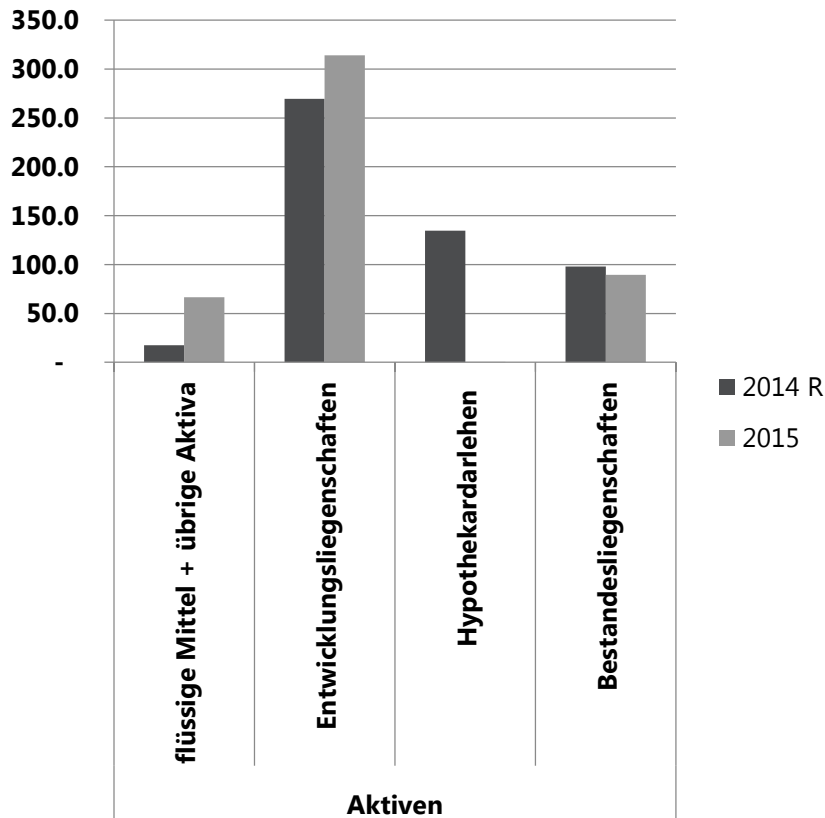
- Vermietung
- Entwicklung
- Verwaltung
- Hypotheken



in CHF Mio.

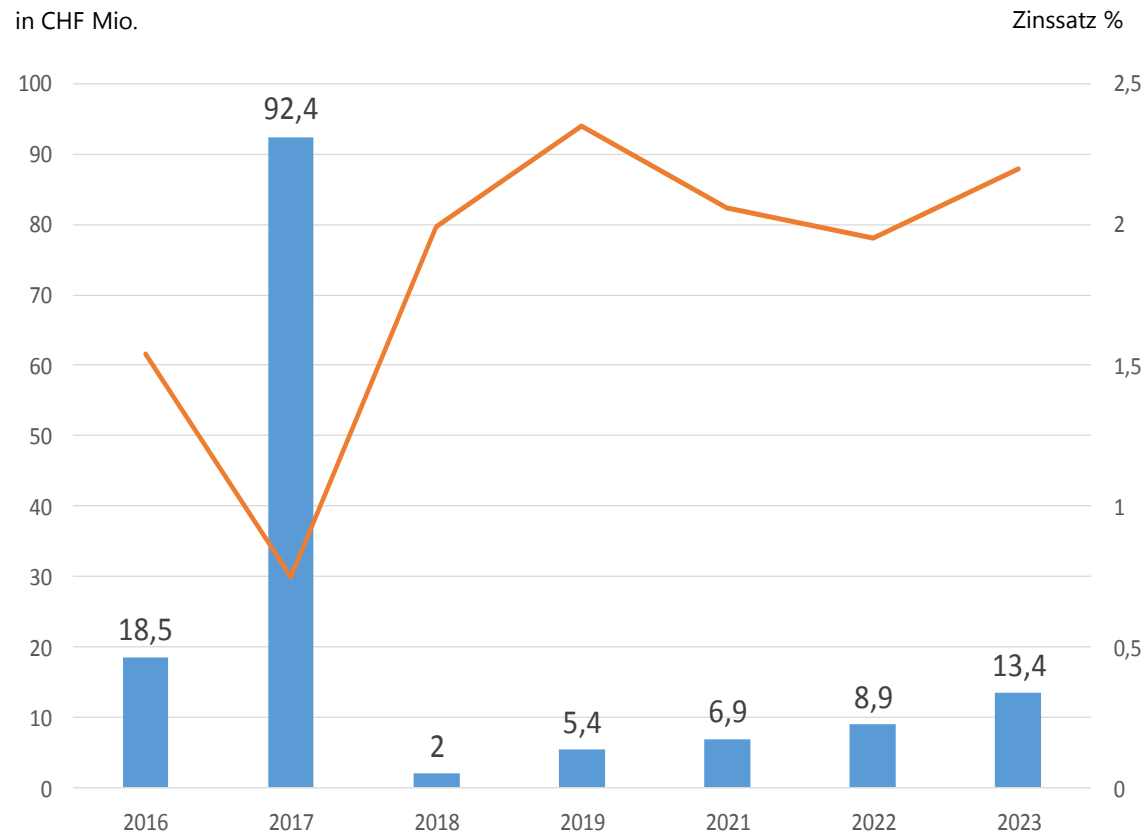
Starke Bilanz, solide Finanzierung

Werterhöhung der Entwicklungliegenschaften, hohe Eigenkapitalquote als Basis für die strategische Entwicklung



in CHF Mio.

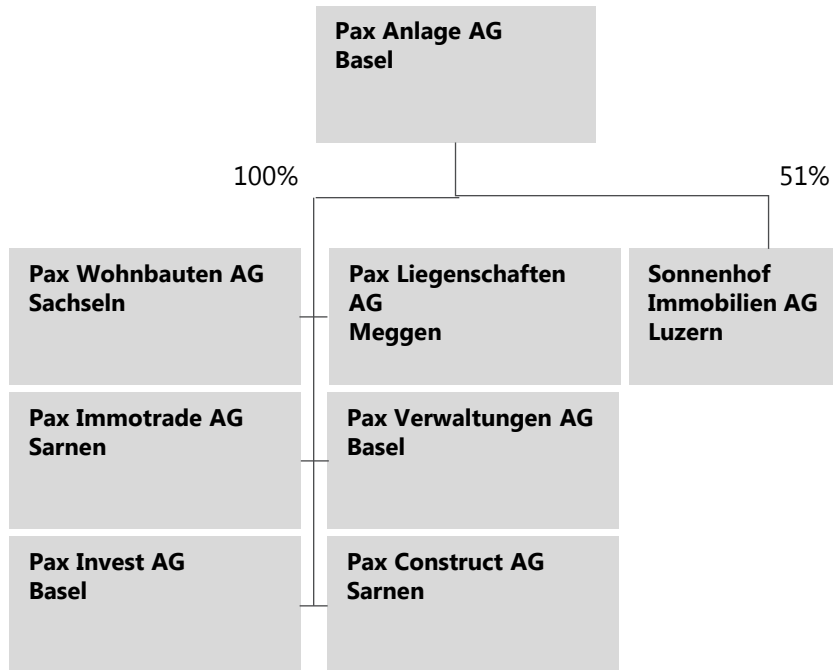
Adäquate Finanzierung für das aktuelle Business zu ausgezeichneten Konditionen



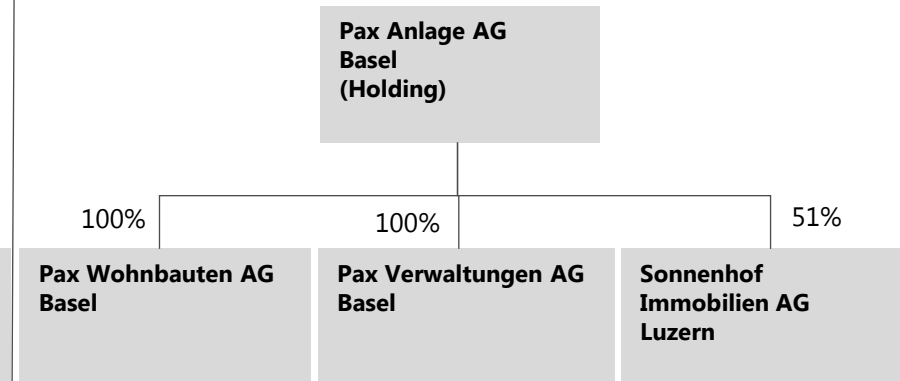
- CHF 149.0 Mio. verzinsliches Fremdkapital
- 31,7% verzinsliche Fkquote
- CHF 92.0 Mio. langfristige Bankschulden zu 0.64%
- Festhypotheken zu 2,85% < 12 Monate
- Festhypotheken zu 1,96% > 12 Monate
- Bankenverhandlungen im günstigen Zinsumfeld

Vereinfachung der Konzernstruktur

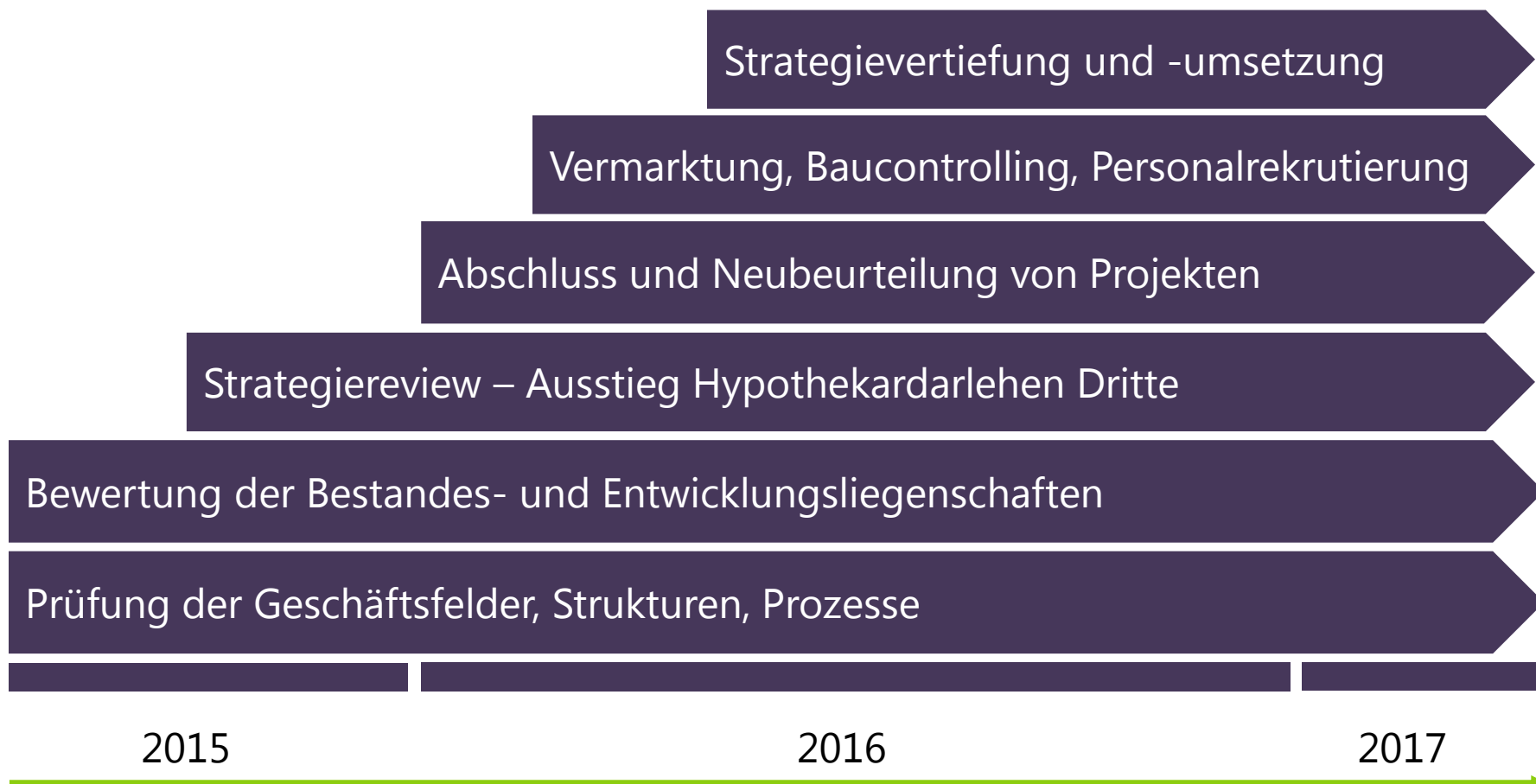
Stand 31.12.2015



Stand rückwirkend 01.01.2016



Fusion im 2. Quartal 2016



Anpassung der strategischen Ausrichtung

ENTWICKLUNGSOBJEKTE

Fokus auf Espace Mittelland mit
Schwerpunkt Wohnen und Mixobjekten
→ Ertrag aus Verkauf

→ Entwicklung für das eigene Portfolio

<< CHF 314 Mio.

BESTANDESOBJEKTE

Bestand
→ konstante Erträge
aus klar definiertem
Portfolio

>> CHF 89 Mio.

VERWALTUNG

Eigen- und
Drittobjekte
→ stetiger Ertrag
und Feedback für
Portfoliomanagement

bewirtschaftet
> CHF 1.100 Mio.

Schaffung einer adäquaten soliden Finanzierung

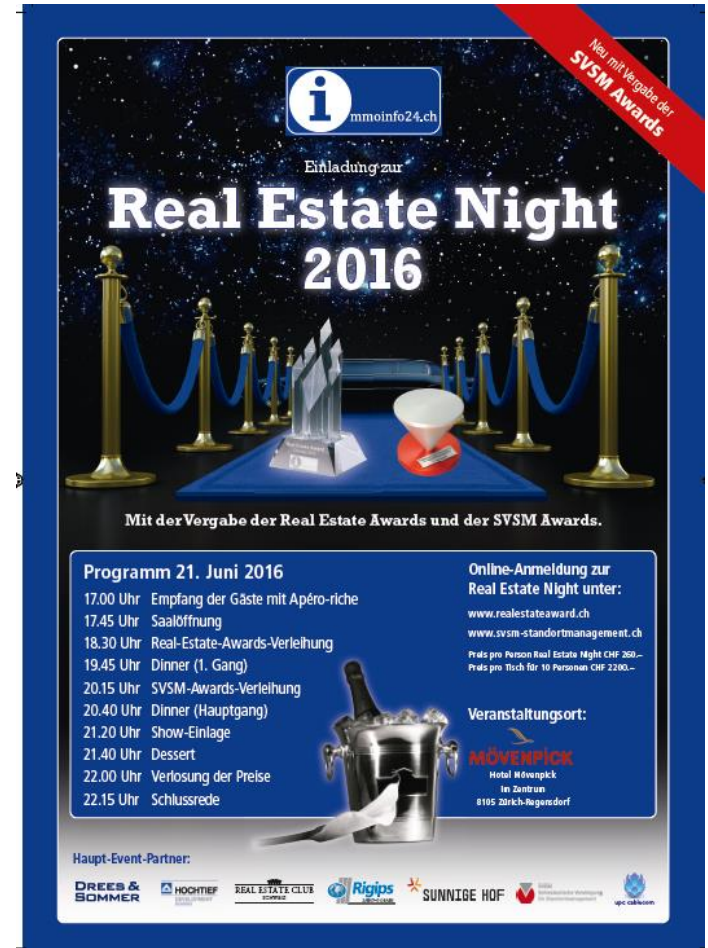
- Gesicherte Finanzierung zu ausgezeichneten Konditionen
- Eigenkapitalquote > 40%
- Nutzung des günstigen Finanzierungsumfelds

Real Estate Award 2016 – Sieg in der Kategorie Immobilien Investment

«Ich möchte Ihnen wieder gratulieren zu Eurem erneuten Sieg in der Kategorie "Immobilien Investment" beim Real Estate Award 2016.

Der Anfangskurs Ihrer Aktie war im Jahr 2015 bei 1085 und am letzten Handelstag 2015 war er 1380, das ist eine Steigerung von 27,19 %, der zweite Platz ist Zug Estate AG mit 16,63 % und Dritter ist Swiss Prime Site mit 16 %.»

Miran Mislovic
Member of the Board
COO
ImmoInfo24 Invest AG



The poster for 'Real Estate Night 2016' features a blue background with a starry night sky. At the top, there is a logo for 'immoinfo24.ch' and the text 'Einladung zur Real Estate Night 2016'. Below this, a red banner reads 'Neu mit Vergabe der SVSM Awards'. The central image shows a blue carpeted path leading to a stage with a trophy and a red award. Below the image, it says 'Mit der Vergabe der Real Estate Awards und der SVSM Awards.' The program for June 21, 2016, is listed on the left, and the online registration information is on the right. The event location is 'MÖVENPICK Hotel Mövenpick in Zentrum 8105 Zürich-Niederdorf'. At the bottom, there are logos for the main event partners: Drees & Sommer, Hochtief, Real Estate Club, Rigips, and Sunnige Hof.

immoinfo24.ch
Einladung zur
**Real Estate Night
2016**

Neu mit Vergabe der
SVSM Awards

Mit der Vergabe der Real Estate Awards und der SVSM Awards.

Programm 21. Juni 2016

- 17.00 Uhr Empfang der Gäste mit Apéro-riche
- 17.45 Uhr Saalöffnung
- 18.30 Uhr Real-Estate-Awards-Verleihung
- 19.45 Uhr Dinner (1. Gang)
- 20.15 Uhr SVSM-Awards-Verleihung
- 20.40 Uhr Dinner (Hauptgang)
- 21.20 Uhr Show-Einlage
- 21.40 Uhr Dessert
- 22.00 Uhr Verlosung der Preise
- 22.15 Uhr Schlussrede

Online-Anmeldung zur Real Estate Night unter:
www.realestateaward.ch
www.svsm-standortmanagement.ch
Preis pro Person Real Estate Night CHF 360.–
Preis pro Tisch für 10 Personen CHF 2200.–

Veranstaltungsort:
MÖVENPICK
Hotel Mövenpick
in Zentrum
8105 Zürich-Niederdorf

Haupt-Event-Partner:

DREES & SOMMER **HOCHTIEF** **REAL ESTATE CLUB** **Rigips** **SUNNIGE HOF**