

PAX ANLAGE AG

# HALBJAHRESBERICHT



<b>Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>4</b>
<b>Konsolidierte Rechnungen Pax Anlage AG</b>	<b>7</b>
• Konsolidierte Bilanzen	7
• Konsolidierte Erfolgsrechnungen	8
• Konsolidierte Geldflussrechnungen	9
• Konsolidierte Eigenkapitalnachweise	10
<b>Anhang konsolidierter Halbjahresabschluss</b>	<b>11</b>
• Entwicklungsliegenschaften	16
• Bestandesliegenschaften	21
• Angaben über bestehende Finanzierungen	26
• Eigenkapital (NAV) pro Aktie und Gewinn/Verlust pro Aktie	27
• Segmentberichtserstattung	28
• Transaktionen mit Nahestehenden	30
• Rechtsstreitigkeiten, Eventualverbindlichkeiten und übrige nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	30
• Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	30
<b>Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten</b>	<b>31</b>

# KENNZAHLEN PER 30. JUNI 2016

## Aktien-Kennzahlen

In CHF	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016
Kurs zum Bilanzstichtag	1'285.00	1'380.00	1'290.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'662.00	1'652.00	1'630.00
Gewinn/Verlust pro Aktie verwässert	70.52	60.62	3.40
Dividende pro Aktie**	0.00	25.00	0.00
Anzahl Aktionäre	2'058	2'015	1'990

\* Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag

\*\* Dividendenvorschlag gemäss Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung

## Pax Anlage Gruppe

In Mio. CHF	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	3.40	6.56	2.99
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	38.58	90.94	34.41
Honorare aus Liegenschaftenverwaltung	1.34	2.66	1.22
Ergebnis Neubewertung von Bestandesliegenschaften	5.55	4.12	0.69
Ergebnis aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	8.73	10.93	0.00
Konzernerfolg	12.69	10.91	0.61
Betriebliches Ergebnis	21.28	16.65	1.59
Bilanzsumme	502.52	470.43	470.30
Verzinsliches Fremdkapital	165.93	147.48	152.83
Nettoverschuldung	124.61	98.29	126.32
Innerer Wert*	299.13	297.34	293.43
Börsenkapitalisierung	231.30	248.40	232.20
Anzahl Mitarbeitende	15	14	14

\* Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag

## Immobilien-Kennzahlen

	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016
Anzahl Bestandesliegenschaften	11	10	12
Marktwert Immobilien-Portfolio Bestandesliegenschaften in Mio. CHF	96.70	89.47	126.80
Bruttorendite in %	6.74%	6.67%	6.22%
Leerstandsquote in % Sollmietertrag	3.30%	8.07%	18.20%

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**Die Aktivitäten und die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016 reflektieren die konsequente Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Pax Anlage AG. Das Risikoprofil der Gesellschaft hat sich in den letzten zwölf Monaten erheblich verbessert und die Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Immobiliengesellschaft ist gelegt. Der Gewinn für das erste Halbjahr beträgt CHF 0.6 Mio. (Vorjahr CHF 12.7 Mio., stark geprägt von Einmaleffekten). Die Eigenkapitalquote bleibt mit 62.4 Prozent hoch und der Innere Wert der Gesellschaft ist mit CHF 293.4 Mio. stabil.**

An der Generalversammlung vom 20. April 2016 präsentierten der Verwaltungsrat und der CEO die Anpassungen der strategischen Ausrichtung der Pax Anlage Gruppe. Das volatile Entwicklungsgeschäft im Bereich Stockwerkeigentum wird zu Gunsten eines fokussierten und raschen Ausbaus des eigenen Bestandesportfolios reduziert. Im Juni 2016 bestätigte der Verwaltungsrat zudem Franz Rutzer als CEO und stellte dadurch die Kontinuität der Geschäftsführung sicher.

Nebst den strategischen Themen widmete sich die Gesellschaft nach der Phase der Überprüfung und Bereinigungen im letzten Jahr verstärkt operativen Themen. Die Vereinfachung der Gruppenstruktur wurde mit der Fusion der Gesellschaften Pax Invest AG, Pax-Liegenschaften AG, Pax Immotrade AG und Pax Construct AG in die Pax Wohnbauten AG rückwirkend per 01. Januar 2016 erreicht. Der Vertrag für den Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG wurde am 30. Juni 2016 unterschrieben und Ende Juli vollzogen. Die Ausarbeitung von Handlungsalternativen für die 2015 gestoppten Bauprojekte in Grenchen, Gerlafingen und Reinach wurde aufgenommen. Parallel dazu wurden die als nicht strategisch beurteilten Projekte in Niederlenz und Seon

an Dritte verkauft. Im Weiteren wurden alle als Bestandesliegenschaft geeigneten Wohnliegenschaften aus der Entwicklung in den Anlagebestand überführt. Zudem wurden die nötigen Massnahmen ergriffen, um die Vermarktung der fertiggestellten Stockwerkeigentums-einheiten zu intensivieren.

### Segment Bestandesliegenschaften

Im Sinne der neuen strategischen Ausrichtung wurde im ersten Halbjahr 2016 eine Mietliegenschaft in Küsnacht/ZH erworben. Weiter hat die Pax Anlage Gruppe nach intensiver Analyse der Entwicklungliegenschaften auf Eignung als Bestandesliegenschaften die Liegenschaft in Schönenwerd und vier Wohnblöcke in der Überbauung Ypsilon in Niederrohrdorf per 30. Juni 2016 in den Anlagebestand überführt. Die Liegenschaft in Schönenwerd ist fertiggestellt. Die 57 Wohnungen in Niederrohrdorf befinden sich bis Dezember 2016 im Endausbau.

Die Bestandesliegenschaften wurden per 30. Juni 2016 durch Wüest & Partner AG mittels der DCF-Methode bewertet. Durch den Zugang der vorhin erwähnten Liegenschaften sowie infolge der Aufwertung von CHF 0.7 Mio. ist das Portfolio der Bestandesliegenschaften seit Jahresende um 69.3 Prozent auf einen Verkehrswert von CHF 151.5 Mio. angewachsen (inkl. Anlagen im Bau).

Das Segmentergebnis reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 34.3 Prozent auf CHF 2.1 Mio. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr Liegenschaften in Genf, Renens und Versoix verkauft wurden. Zudem nahm in der Berichtsperiode der direkte Aufwand aus Vermietung aufgrund von Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft in Fahrweid zu. Die erwirtschaftete Bruttorendite betrug per Bilanzstichtag 6.2 Prozent (31. Dezember 2015: 6.7 Prozent).

Die Leerstandquote stieg gegenüber dem Vorjahresende auf 18.2 Prozent (31. Dezember 2015: 8.1 Prozent). Der Anstieg resultiert vornehmlich aus dem Zugang der Liegenschaft in Schönenwerd, deren Erstvermietung noch nicht abgeschlossen ist. Weiter weisen die Liegenschaften in Bürglen, Huttwil, Oberkulm, Brittnau und Kriens erhöhte Leerstandquoten aus. Massnahmen zur Wiedervermietung sind eingeleitet und dürften in absehbarer Zeit zu einem deutlichen Rückgang der Leerstandsquote führen.

### **Segment Entwicklungsliegenschaften**

In der Berichtsperiode wurden Verkäufe von Stockwerkeigentum im Wert von CHF 60.3 Mio. beurkundet, davon CHF 14.4 Mio. mit Besitzantritt im ersten Halbjahr 2016 und CHF 45.9 Mio. mit Besitzantritt im zweiten Halbjahr 2016. Der Ertrag aus dem Verkauf der fertiggestellten Objekte mit Besitzantritt im ersten Halbjahr 2016 belief sich auf CHF 34.4 Mio. (Vorjahresperiode CHF 38.6 Mio.). Daraus resultierte ein Segmentergebnis von CHF 1.5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.1 Mio.).

Die Entwicklungsliegenschaften wurden per 30. Juni 2016 durch den unabhängigen Bewerter Wüest & Partner geschätzt. Infolge dieser Neubewertung konnten CHF 0.7 Mio. an Wertberichtigungen aufgelöst werden.

Insgesamt sank der Bestand an nicht verkauftem Stockwerkeigentum im ersten Halbjahr 2016 von 727 auf 437 Einheiten. Das Managementteam arbeitet zusammen mit ausgewählten lokalen Maklern intensiv an der Vermarktung der einzelnen Projekte. Die Vermarktung von Stockwerkeigentum ist aufgrund des hohen Angebots und den gestiegenen Finanzierungsanforderungen allerdings anspruchsvoller geworden. Die fertiggestellten Einheiten werden daher vom Markt langsamer absorbiert. Die Gesellschaft geht ausserdem aufgrund der durchgeführten Analysen von einem marktseitig deutlich erhöhten Druck auf die Projektmargen aus. Diese dürften künftig wesentlich unter den in den Vorjahren erzielten Werten liegen.

### **Segment Liegenschaftsverwaltung**

Die Liegenschaftsverwaltung wird durch die Tochtergesellschaft Pax Verwaltungen AG betrieben. Neben den gruppeneigenen Liegenschaften verwaltet die Pax Verwaltungen AG auch die Liegenschaften der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG sowie Liegenschaften externer Auftraggeber. Mit der Liegenschaftsverwaltung wurden gegenüber der Vorjahresperiode volumenbedingt etwas geringere Honorareinnahmen erwirtschaftet. Die Pax Verwaltungen AG erwirtschaftete ein Segmentergebnis von CHF 0.7 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.8 Mio.).

### **Hohe Eigenkapitalquote und tiefe Finanzierungskosten**

Die Bilanzsumme blieb gegenüber dem 31. Dezember 2015 nahezu unverändert und betrug CHF 470.3 Mio. (31. Dezember 2015: 470.4 Mio.). Der Innere Wert der Gesellschaft blieb unter Berücksichtigung der ausbezahlten Dividende stabil und belief sich per 30. Juni 2016 auf CHF 293.4 Mio. (31. Dezember 2015: CHF 297.3 Mio.). Auch die Eigenkapitalquote blieb mit 62.4 Prozent auf dem hohen Niveau des Vorjahresendes (63.2 Prozent).

Das verzinsliche Fremdkapital nahm gegenüber dem Jahresende um 3.6 Prozent auf CHF 152.8 Mio. zu. Die Nettoverschuldung stieg wegen der seit dem 31. Dezember 2015 getätigten Investitionen um CHF 28.0 Mio. auf CHF 126.3 Mio. an. Das Fremdkapital ist zu günstigen Konditionen finanziert.

### **Unternehmensergebnis im Rahmen der Erwartungen**

Die Pax Anlage Gruppe erzielte in den ersten sechs Monaten 2016 einen konsolidierten Gewinn von CHF 0.6 Mio. Das Vorjahresergebnis war wesentlich geprägt von Einmaleffekten. Die Pax Anlage Gruppe vereinnahmte im ersten Halbjahr 2015 aus dem 2015 aufgegebenen Geschäftsbereich «Aktivhypotheken an Dritte» CHF 1.6 Mio. Weiter wurden im ersten Halbjahr 2015 Bestandesliegenschaften mit einem

Gewinn vor Steuern von CHF 8.7 Mio. verkauft. Ausserdem verbuchte die Pax Anlage Gruppe bei der Neubewertung der Bestandesliegenschaften per 30. Juni 2015 eine Aufwertung von CHF 5.5 Mio.

### **Konkretisierung der mittelfristigen Ziele**

Die strategische Neuausrichtung zeigt die erwünschten ersten Resultate. Die Pax Anlage Gruppe beabsichtigt, bei einer Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent mittelfristig ein Immobilienportfolio in der Grössenordnung von CHF 700 Mio. aufzubauen. Dieses soll mindestens 80 Prozent Bestandesliegenschaften umfassen und je hälftig aus Wohnliegenschaften und kommerziell genutzten Immobilien bestehen. Der geografische Fokus liegt dabei an den Hauptverkehrsachsen im zentralen, deutschschweizerischen Mittelland. Der angestrebte Zuwachs soll aus eigener Entwicklung und vor allem aber über Zukäufe erfolgen. Das gegenwärtige Marktumfeld erlaubt eine Finanzierung von neuen Liegenschaften zu günstigen Konditionen. Die für den Zuwachs notwendigen Kapazitäten und die entsprechende Projektpipeline sind im Aufbau. Dies mit dem Ziel, mittelfristig aus den Mieterträgen eine ansprechende, stabile Dividende ausschütten zu können.

### **Ausblick 2016**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Pax Anlage Gruppe gut positioniert ist, um ihre Neuausrichtung erfolgreich umzusetzen. Für das Geschäftsjahr 2016 rechnet die Gesellschaft mit einem Gewinn, der unter jenem des Vorjahres, aber deutlich über jenem der ersten Jahreshälfte liegen wird.



**Martha Scheiber**  
Präsidentin des  
Verwaltungsrates



**Franz Rutzer**  
CEO

# KONSOLIDIERTE HALBJAHRESRECHNUNGEN DER PAX ANLAGE AG

## Konsolidierte Bilanzen

In CHF	Erläuterungen	31.12.2015	30.06.2016
<b>Aktiven</b>			
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
		49'183'634	26'508'526
		1'141'468	1'267'011
		10'453'675	8'847'649
		1'082'045	1'525'411
	1	314'044'603	274'887'978
		1'761'965	2'729'563
		<b>377'667'390</b>	<b>315'766'138</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
			0
	290'000		
	3'006'592	3'296'592	2'955'728
			2'955'728
<b>Mobile Sachanlagen</b>			
		0	74'423
<b>Immobilien Sachanlagen</b>			
	2	89'465'000	126'802'000
	2	0	24'700'000
		89'465'000	151'502'000
		<b>92'761'592</b>	<b>154'532'151</b>
		<b>470'428'982</b>	<b>470'298'289</b>
<b>Passiven</b>			
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
	3	11'000'000	40'500'000
	3	2'800'000	300'000
		3'437'812	3'071'987
		186'438	246'074
		6'544'840	1'935'803
		3'341'000	3'483'000
		1'326'250	890'511
		8'319'062	6'335'190
		36'955'402	56'762'565
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
	3	92'000'000	75'500'000
	3	31'675'000	31'525'000
	3	5'000'000	5'000'000
		7'462'801	8'079'271
		136'137'801	120'104'271
		<b>173'093'203</b>	<b>176'866'836</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	4	18'000'000	18'000'000
		268'393'994	274'805'365
		10'911'371	611'577
		<b>297'305'365</b>	<b>293'416'942</b>
		30'414	14'511
		<b>297'335'779</b>	<b>293'431'453</b>
		<b>470'428'982</b>	<b>470'298'289</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnungen

In CHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2016	
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	3'404'365		2'987'205	
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	5	38'581'400		34'414'600	
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen	5	1'343'727		1'224'692	
Sonstige Erträge		130'053		69'806	
<b>Umsatzerlöse</b>			<b>43'459'545</b>		<b>38'696'303</b>
Neubewertung Bestandesliegenschaften	2	5'547'000		694'799	
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>			<b>5'547'000</b>		<b>694'799</b>
<b>Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften</b>			<b>8'730'000</b>		<b>0</b>
Direkter Aufwand Bestandesliegenschaften	5/5.1*	-160'040		-854'113	
Direkter Aufwand Entwicklungsliegenschaften	5/5.1*	-33'495'985		-32'914'408	
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften		868'004		707'325	
Direkter Aufwand Liegenschaftsverwaltung	5	-527'100		-558'148	
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>			<b>-33'315'121</b>		<b>-33'619'344</b>
Personalaufwand			-1'238'039		-1'505'150
Andere betriebliche Aufwendungen			-1'900'312		-2'677'273
Abschreibungen Sachanlagen			-5'410		0
<b>Betriebliches Ergebnis</b>			<b>21'277'663</b>		<b>1'589'335</b>
Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften		3'737'444		1'054'075	
Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften	5.1*	-1'472'671		-1'087'456	
<b>Finanzergebnis</b>			<b>2'264'773</b>		<b>-33'381</b>
<b>Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern</b>			<b>23'542'436</b>		<b>1'555'954</b>
Ertragssteuern			-10'850'985		-960'281
<b>Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre</b>			<b>12'691'451</b>		<b>595'673</b>
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust			1'981		15'904
<b>Gewinn/Verlust</b>			<b>12'693'432</b>		<b>611'577</b>
<b>Gewinn/Verlust pro Aktie</b>			<b>70.52</b>		<b>3.40</b>
<b>Gewinn/Verlust pro Aktie (verwässert)</b>			<b>70.52</b>		<b>3.40</b>

\* angepasste Werte gemäss Erläuterungen 5.1



## Konsolidierte Geldflussrechnungen

In CHF	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2016	
<b>Periodengewinn vor Minderheiten</b>		<b>12'691'451</b>		<b>595'673</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		5'410		0
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften und übrigen Sachanlagen		-8'730'000		0
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung des Anlagevermögens		-5'547'000		-694'799
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve		43'265		50'864
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung der Entwicklungliegenschaften		-868'004		-707'325
Veränderung Entwicklungliegenschaften		-29'029'692		-12'859'890
Veränderung latente Steuerrückstellungen		7'075'842		957'825
Veränderung sonstige Rückstellungen		-389'847		-777'093
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-813'982		-205'893
Veränderung von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen		-3'581'435		270'202
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften		-4'145'479		-52'403
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-5'993'703		-365'824
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen		-5'133'554		-1'475'661
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe		-1'157'470		142'000
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>		<b>-45'574'198</b>		<b>-15'122'324</b>
<b>INVESTITIONEN</b>				
Investitionen in Bestandesliegenschaften/ Bestandesliegenschaften im Bau	0	0	-8'618'361	
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0	-74'423	-8'692'784
<b>DEVESTITIIONEN</b>				
Rückzahlungen von Hypothekendarlehen an Dritte/ nahestehende Gesellschaften	73'364'000		290'000	
Verkauf von Bestandesliegenschaften	26'400'000		0	
Verkauf von mobilen Sachanlagen	0	99'764'000	0	290'000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>99'764'000</b>		<b>-8'402'784</b>
Dividendenzahlung für das Vorjahr		-4'140'000		-4'500'000
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden		-10'000'000		13'000'000
Rückzahlung von Hypothekendarlehen von Dritten		-5'650'000		-2'650'000
Rückzahlung von Hypotheken/Darlehen nahestehende Gesellschaften		0		-5'000'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-19'790'000</b>		<b>850'000</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>34'399'802</b>		<b>-22'675'108</b>
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn		6'916'756		49'183'634
Flüssige Mittel zu Periodenende		41'316'558		26'508'526
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>34'399'802</b>		<b>-22'675'108</b>

## Konsolidierte Eigenkapitalnachweise

In CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	Eigenkapital exkl. Minder- heitsanteile	Minder- heitsanteile	Total Eigenkapital
<b>30.06.2015</b>					
<b>Eigenkapital per 01.01.2015</b>	<b>18'000'000</b>	<b>272'533'994</b>	<b>290'533'994</b>	<b>41'280</b>	<b>290'575'274</b>
Jahresgewinn		12'693'432	12'693'432	-1'981	12'691'451
Dividenden		-4'140'000	-4'140'000	0	-4'140'000
<b>Eigenkapital per 30.06.2015</b>	<b>18'000'000</b>	<b>281'087'426</b>	<b>299'087'426</b>	<b>39'299</b>	<b>299'126'725</b>
<b>2015</b>					
<b>Eigenkapital per 01.01.2015</b>	<b>18'000'000</b>	<b>272'533'994</b>	<b>290'533'994</b>	<b>41'280</b>	<b>290'575'274</b>
Jahresgewinn		10'911'371	10'911'371	-10'866	10'900'505
Dividenden		-4'140'000	-4'140'000	0	-4'140'000
<b>Eigenkapital per 31.12.2015</b>	<b>18'000'000</b>	<b>279'305'365</b>	<b>297'305'365</b>	<b>30'414</b>	<b>297'335'779</b>
<b>30.06.2016</b>					
<b>Eigenkapital per 01.01.2016</b>	<b>18'000'000</b>	<b>279'305'365</b>	<b>297'305'365</b>	<b>30'414</b>	<b>297'335'779</b>
Periodengewinn		611'577	611'577	-15'903	595'674
Dividenden		-4'500'000	-4'500'000	0	-4'500'000
<b>Eigenkapital per 30.06.2016</b>	<b>18'000'000</b>	<b>275'416'942</b>	<b>293'416'942</b>	<b>14'511</b>	<b>293'431'453</b>

Per 30. Juni 2016 gibt es kein genehmigtes oder bedingtes Kapital (unverändert zum Vorjahr).

# ANHANG KONSOLIDIRTER HALBJAHRESABSCHLUSS

Die Pax Anlage AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Basel. Die Aktien der Pax Anlage AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (ISIN CH0002178348).

## ANGEWENDETE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

### Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016 wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31, Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen, Ziffern 9–12, erstellt und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Er enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2015 gelesen werden.

Der Zwischenabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage («true and fair view») der Pax Anlage AG. Grundsätzlich bilden Anschaffungskosten respektive Herstellungskosten die Bewertungsgrundlage für die konsolidierte Halbjahresrechnung. Davon ausgenommen sind Bestandesliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet sind.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Pax Anlage Gruppe umfasst jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Pax Anlage AG kontrolliert werden. Dies ist üblicherweise der Fall, solange der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Gesellschaftskapital eines Unternehmens verfügt.

Es wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d. h., Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100 Prozent erfasst. Alle konzerninternen Transaktionen, Salden und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften werden vollständig eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften zum Zeitpunkt der Übernahme (bzw. der Gründung) mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Eine Differenz zwischen dem Kaufpreis und den anteiligen Nettoaktiven stellt Goodwill dar und wird mit dem Eigenkapital verrechnet.

Bei Veräusserung von Konzerngesellschaften (d. h. bei Kontrollverlust) wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem anteiligen Buchwert der Nettoaktiven, einschliesslich historischem Goodwill, als Gewinn oder Verlust in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Konzerngewinn werden in der Bilanz sowie in der Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Veränderungen in den Eigentumsanteilen an Tochtergesellschaften werden, vorausgesetzt die Kontrolle bleibt bestehen, als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

## Angaben zum Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Pax Anlage AG umfasst die folgenden Gesellschaften:

### Konsolidierungskreis der Pax Anlage Gruppe

Beteiligungsquote	31.12.2015	30.06.2016
<b>FIRMA, SITZ</b>		
Pax Wohnbauten AG, Basel		
Sitzverlegung per 19.05.2016	100%	100%
Pax Invest AG, Basel*	100%	0%
Pax – Liegenschaften AG, Meggen*	100%	0%
Pax Immotrade AG, Sarnen*	100%	0%
Pax Construct AG, Sarnen*	100%	0%
Pax Verwaltungen AG, Basel	100%	100%
Sonnenhof Immobilien AG, Luzern	51%	51%

\* per 01. Januar 2016 Fusion mit Pax Wohnbauten AG

### Flüssige Mittel

Die Bilanzposition flüssige Mittel beinhaltet Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten ab Bilanzstichtag. Sie werden zu Nominalwerten bilanziert.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Mietforderungen, Forderungen aus Dienstleistungen und Zinseinnahmen von Hypothekendarlehen. Sie werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst.

### Sonstige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen

Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

### Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften sind für den Verkauf bestimmt. Sie werden im Umlaufvermögen unter Entwicklungsliegenschaften bilanziert und zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert bewertet.

Die Aktivierung der Kosten erfolgt im Einklang mit dem Projektfortschritt. Die Kosten umfassen im Wesentlichen das Bauland sowie die erbrachten Lieferungen und Leistungen der Unternehmer gemäss dem jeweiligen Baufortschritt. Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet und somit nicht aktiviert. Skonti werden als Anschaffungspreisminderung verbucht.

Beim Verkauf einer Liegenschaft, also im Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzen und Gefahr auf den Käufer, werden der Ertrag und der direkte Aufwand aus Verkauf von fertiggestellten Objekten in der Erfolgsrechnung erfasst. Bei Stockwerkeinheiten werden die anteiligen Kosten mittels Wertquoten der entsprechenden Einheiten oder auf Basis anderer geeigneter Schlüssel ermittelt.

Zum Bilanzstichtag werden die Entwicklungsliegenschaften auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung überprüft. Dieser objektive und systematische Impairment-Test basiert auf einer externen, unabhängigen Schätzung des Nettoveräußerungswertes der Entwicklungsprojekte per Bilanzstichtag mittels Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Zur Ermittlung der Verkaufserlöse werden bei bereits verkündeten Objekten nach Bilanzstichtag die effektiven Verkaufserlöse berücksichtigt. Liegt der ermittelte DCF-Wert unter den Anschaffungskosten, wird eine entsprechende Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung erfasst.

### **Bestandesliegenschaften im Bau**

Bestandesliegenschaften im Bau werden zum Marktwert bilanziert. Dieser objektive und systematische Wert wird unter Verwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt.

### **Bestandesliegenschaften**

Bestandesliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken. Sie bestehen aus vermieteten Liegenschaften.

Bestandesliegenschaften werden zum Marktwert bilanziert. Dieser objektive und systematische Wert wird unter Verwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt.

Der Marktwert der Immobilien wird durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoeinnahmen bestimmt. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit des individuellen Risikoprofils gesondert je Liegenschaft.

Veränderungen des Marktwerts werden als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung von Bestandesliegenschaften in der Erfolgsrechnung erfasst.

Bestandesliegenschaften, die zum Verkauf bestimmt sind, werden im Umlaufvermögen als zur Veräußerung gehaltene Bestandesliegenschaften geführt.

### **Übrige Sachanlagen**

Die übrigen Sachanlagen enthalten insbesondere Fahrzeuge. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

### **Hypothekendarlehen**

Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

### **Übrige Finanzanlagen**

Übrige Finanzanlagen beinhalten die Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Pensionskasse. Diese werden zum Nominalwert bilanziert.

### **Aktiven und Passiven aus zur Veräußerung bestimmten, aufzugebenden Geschäftsbereichen**

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden in die Aktiven bzw. Passiven aus zur Veräußerung bestimmten, aufzugebenden Geschäftsbereichen umgegliedert, wenn die Realisierung der Aktiven beziehungsweise die Erfüllung der Verbindlichkeiten innerhalb von zwölf Monaten wahrscheinlich ist. Die Bilanzierung erfolgt zu Buchwerten vor Umklassierung. Aktiven werden zusätzlich wertberichtigt, wenn der Buchwert den geschätzten Marktwert abzüglich Verkaufskosten übersteigt.

### **Finanzverbindlichkeiten**

Finanzverbindlichkeiten enthalten Kredite, Hypotheken, Darlehen und übrige Vorschüsse und werden zum Nominalwert erfasst. Sie zählen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällig und zurückbezahlt werden.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert. Sie zählen zum kurzfristigen Fremdkapital, ausser sie sind aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise den langfristigen Verbindlichkeiten zuzurechnen.

### **Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe**

Die Position enthält erhaltene Anzahlungen für zur Veräußerung bestimmte Entwicklungs- und Bestandesliegenschaften, deren Nutzen und Gefahr noch nicht auf die Käufer übergegangen ist. Die Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe werden zum Nominalwert bilanziert. Entsprechend ihrem operativen Charakter werden Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe in die kurzfristigen Verbindlichkeiten eingeordnet.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen stellen rechtliche oder faktische Verpflichtungen dar. Sie werden bilanziert, wenn eine Verpflichtung besteht, die auf Ereignissen in der Vergangenheit beruht, und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann. Die Höhe der Rückstellungen richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss. Rückstellungen werden entsprechend der Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

### **Steuern**

Laufende Steuern werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

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 Bestandesliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltdauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, wenn die Realisierung wahrscheinlich ist. Auf Stufe Einzelgesellschaft werden aktive und passive latente Steuern verrechnet.

### **Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen**

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

### **Eigenkapital**

Das Aktienkapital wird zum Nominalwert im Eigenkapital erfasst. Minderheitsanteile am Kapital von Tochtergesellschaften der Pax Anlage AG werden als gesonderte Position im Eigenkapital geführt.

### **Ertragserfassung**

Die Pax Anlage AG erwirtschaftet Erträge durch Verkauf und Vermietung von Liegenschaften und durch Erbringen von Dienstleistungen. Die Erträge werden erfasst, wenn die Mittelzuflüsse wahrscheinlich und zuverlässig schätzbar sind. Erträge aus Verkauf werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr übergehen. Mieterträge und Erträge aus Liegenschaftsverwaltung werden mit Erbringen der Dienstleistung erfasst.

### **Vorsorgeeinrichtung**

Ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung gegenüber der Vorsorgeeinrichtung wird bilanziert, wenn es kumulativ zulässig und beabsichtigt ist, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen bzw. wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung nach Swiss GAAP FER 23 erfüllt sind.

Guthaben aus allfälligen Arbeitgeberbeitragsreserven werden unter Finanzanlagen aktiviert.

### **Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften**

Als nahestehende Personen gelten natürliche oder juristische Personen, die direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Pax Anlage AG ausüben können. Organisationen, die direkt oder indirekt ihrerseits von denselben nahestehenden Personen beherrscht werden, gelten ebenfalls als nahestehend.

Als nahestehende Personen gelten grundsätzlich die Mitglieder der Geschäftsleitung und Verwaltungsräte der Gesellschaften der Pax Anlage Gruppe, die Pax Holding (Genossenschaft) und die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

Weiter gelten auch zwei Darlehensnehmer, welche nicht zur Pax Gruppe gehören, als nahestehende Gesellschaften (Lorze AG und Businesspark Dietschiberg AG). Für diese beiden Gesellschaften werden die Transaktionen im Bereich der Gewährung von Hypothekendarlehen an Dritte gesondert ausgewiesen. Per 30. Juni 2016 sind keine Hypothekendarlehen an nahestehende Gesellschaften mehr vorhanden.

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften zählt insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen Verwaltung, Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie die Betreuung von Neubauprojekten der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, sowie bis 2015 die Gewährung von Hypothekendarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften (vgl. Segmentberichterstattung).

### **Einschätzungen und Annahmen**

Bei der Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Bilanz- und Erfolgspositionen sowie deren Darstellung im Anhang haben können. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden regelmässig überprüft. Die künftigen, tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Annahmen und Schätzungen betreffen die Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften und die latenten Steuern.

### **Segmentberichterstattung**

Die Segmente werden in Übereinstimmung mit dem internen Berichtswesen der Pax Anlage AG offengelegt:

- Entwicklungsliegenschaften: Erstellen und Verkaufen von Wohn-, Gewerbe- und Mixliegenschaften
- Bestandesliegenschaften: Vermietung von Wohn-, Gewerbe- und Mixliegenschaften
- Immobilienverwaltung: Ausführen von Liegenschaftsverwaltungen
- Hypothekendarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften: Gewähren von grundpfandgesicherten Finanzierungen (Aufgegebenes Segment 2015)

### **Angaben zur Saisonalität**

Die Erträge gewisser Segmente, wie die Erlöse aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, können in Abhängigkeit der erfolgten Besitzesantritte (Übergang von Nutzen und Schaden) oder Eigentumsübertragungen je Periode unterschiedlich ausfallen. Dennoch unterliegt die Pax Anlage AG keiner typischen, zyklischen Saisonalität.

## 1. ENTWICKLUNGS- LIEGENSCHAFTEN

Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften setzt sich ausschliesslich aus Neubauprojekten zusammen. Beim Projekt Stansstad/Acheregg werden 22 Bootsanlegeplätze aufgrund deren Verkaufspreise gleichbehandelt wie Wohnungen, Büro- oder Gewerberäume und zu der Anzahl Objekte hinzugezählt. Einstellhallenparkplätze, Aussenparkplätze und Hobbyräume sind bei allen Bauprojekten in der Spalte «Anzahl Objekte» nicht enthalten.

Bis zum Verkauf stehen die Objekte im 100 Prozent-Eigentum der Pax Anlage Gruppe. Davon angenommen ist das Projekt Emmenbrücke/Dammhaus. Dieses Projekt wird mit der Sonnenhof Immobilien AG, Luzern, verwirklicht, an welcher die Pax Anlage AG eine Beteiligung von 51 Prozent hält. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, diese Beteiligung zu verkaufen. Der Vertrag für den Verkauf der 51 Prozent Beteiligung wurde am 30. Juni 2016 unterschrieben. Das Closing des Vertrages wurde im Juli 2016 vollzogen.

Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wird die Eigentumsübertragung bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens meist noch vor dem Besitzesantritt vollzogen.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert wurde per 30. Juni 2016 durch den unabhängigen Bewerter Wüest & Partner mittels der dynamischen Bewertungsmethode auf der Basis eines DCF-Modells geschätzt.

In der Berichtsperiode wurden mit dem Verkauf der letzten Objekte die Projekte in Beckenried/Buochserstrasse, Gretzenbach/Bielackerstrasse, Solothurn/Bergstrasse und Zofingen/Residenz am Weiher abgeschlossen. Die nicht strategisch beurteilten Projekte in Niederlenz und Seon wurden mit Besitzesantritt in der Berichtsperiode verkauft. Die Liegenschaft in Schönenwerd sowie 57 Wohnungen in Niederrohrdorf wurden per 30. Juni

2016 in den eigenen Bestand überführt. Diese Projekte (bis auf Niederrohrdorf/Ypsilon) werden mit einem Wert 0 in der Tabelle 1.2 aufgeführt. Per 30. Juni 2016 noch nicht bezahlte Baukosten aus den abgeschlossenen Projekten werden in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Einen Wert 0 haben auch Projekte, bei welchen die Summe der erzielten Verkaufserlöse die per Bilanzstichtag gebuchten Baukosten übersteigt. Diese Minuspositionen werden per Bilanzstichtag als Restverbindlichkeiten in die passiven Rechnungsabgrenzungen umgebucht. Davon betroffen ist per 30. Juni 2016 keine Liegenschaft. Einen Wert 0 haben auch jene Entwicklungsliegenschaften, deren Nettoveräusserungswert 0 oder negativ ist. Bei einem negativen Nettoveräusserungswert wird eine entsprechende Rückstellung gebildet.

### **Wesentliche Investitionen und Käufe**

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine neuen Entwicklungsliegenschaften erworben.

### **Wesentliche Verkäufe**

Mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2016 wurden Entwicklungsliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 34'415 verkauft. Es wurde kein Verkauf eines Einzelobjektes mit einem Verkaufspreis von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios Entwicklungsliegenschaften getätigt.

### **Künftige Zahlungsverpflichtungen**

Per Bilanzstichtag bestanden aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 90'976.



## 1.1 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Anzahl Objekte**	Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	davon Wohnen in m <sup>2</sup>	davon Büro in m <sup>2</sup>	davon Gewerbe in m <sup>2</sup>	Anzahl Bootsplätze	Anzahl Parkplätze (Innen und Aussen)	Anzahl Hobbyräume
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>								
Aarwangen/Residenz Alpenblick	30	4'558	4'558	0	0	0	60	0
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	12	1'314	1'314	0	0	0	21	0
Beckenried/Buochserstrasse	8	992	992	0	0	0	13	0
Bellinzona/Via Zorzi	46	4'920	4'700	0	220	0	68	0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	24	2'296	2'296	0	0	0	45	0
Bottmingen/Kreuzackerweg	12	1'592	1'592	0	0	0	24	6
Bützberg/Brunngasse	10	1'202	1'202	0	0	0	19	4
Ebikon/Ebi-Life	37	4'277	4'277	0	0	0	62	6
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	22	2'755	2'755	0	0	0	46	0
Ebikon/Löwen	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Emmenbrücke/Dammhaus*	90	8'178	7'554	0	624	0	111	1
Emmenbrücke/Sonnenhof	112	10'350	10'350	0	0	0	161	0
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Grenchen/Hinzihöfli	26	3'400	3'400	0	0	0	53	0
Gretzenbach/Bielackerstrasse	4	782	782	0	0	0	8	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	7	931	931	0	0	0	15	0
Losone/Residenza Ai Faggi	72	6'828	5'684	770	374	0	119	0
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	85	6'292	6'292	0	0	0	114	0
Naters/Vista Sempione	32	3'527	3'527	0	0	0	40	0
Niederlenz/Bäumlimatt (Land)	1	n/a		0	0	0	0	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	62	7'083	7'083	0	0	0	112	14
Oftringen/Carmen	66	6'380	6'380	0	0	0	107	0
Olten/Hasenweid	28	3'318	3'318	0	0	0	48	0
Olten/Stadtpark	15	2'318	2'318	0	0	0	29	0
Reinach/Riverpark	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Roggwil/Hofacher	17	1'375	1'375	0	0	0	20	0
Sachseln/Spis	16	2'319	2'319	0	0	0	37	0
Samedan/Pro Vivaint	55	7'193	7'193	0	0	0	92	22
Sarnen/Terrassenstrasse	11	1'526	1'526	0	0	0	24	0
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Schönenwerd/im Park (MFH)	n/a	n/a		0	0	0	0	0
Seon/Südhang	1	n/a		0	0	0	0	0
Solothurn/Bergstrasse	7	832	832	0	0	0	10	0
Stansstad/Acheregg	41	2'094	1'787	0	307	22	32	0
Tenero/Residenza le Terrazze	15	1'958	1'958	0	0	0	30	0
Wolfwil/Dorf	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Zofingen/Residenz am Weiher	10	1'152	1'152	0	0	0	14	0
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>974</b>	<b>101'742</b>	<b>99'447</b>	<b>770</b>	<b>1'525</b>	<b>22</b>	<b>1'534</b>	<b>53</b>
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>974</b>	<b>101'742</b>	<b>99'447</b>	<b>770</b>	<b>1'525</b>	<b>22</b>	<b>1'534</b>	<b>53</b>

\* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG

\*\* ohne Parkplätze und Hobbyräume

## 1.2 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Projektstand	Eigentumsverhältnis	Land in m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	31.12.2015	30.06.2016
					Anlagewert in CHF	Anlagewert in CHF
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>						
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	SE	11'246	4'558	17'230'000	21'510'000
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	AE	1'716	1'314	49'836	138'421
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	SE	1'352	992	900'998	0
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	SE	4'942	4'920	736'000	529'000
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	SE	4'945	2'296	8'963'408	10'720'000
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	SE	6'215	1'592	12'375'588	8'935'589
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	SE	2'647	1'202	9'000	8'000
Ebikon/Ebi-Life	fertiggestellt	SE	8'481	4'277	11'480'000	7'505'000
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	fertiggestellt	SE	4'931	2'755	12'500'000	11'600'000
Ebikon/Löwen	in Planung	AE	3'785	in Planung	3'005'000	2'975'000
Emmenbrücke/Dammhaus*	im Bau	ME	4'336	8'178	11'505'186	14'485'186
Emmenbrücke/Sonnenhof	im Bau	SE	17'061	10'350	35'417'622	44'571'590
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	AE	7'629	in Planung	1'348'537	2'000'000
Grenchen/Hinzihöfli	baubewilligt	AE	8'417	3'400	0	572'000
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	AE	1'529	782	705'747	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	SE	1'093	931	1'507'027	1'507'027
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	SE	8'292	6'828	7'473'000	4'567'000
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	SE	8'130	6'292	7'509'500	2'712'851
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	SE	3'162	3'527	5'632'000	5'192'000
Niederlenz/Bäumlimatt (Land)	n/a	AE	2'041	n/a	940'404	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	im Bau	SE	11'609	7'083	42'810'000	31'840'000
Oftringen/Carmen	fertiggestellt	SE	10'588	6'380	17'589'000	21'850'000
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	SE	9'706	3'318	13'750'000	14'090'000
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	SE	5'787	2'318	80'000	85'000
Reinach/Riverpark	in Planung	AE	24'431	in Planung	8'282'568	3'477'000
Roggwil/Hofacher	im Bau	AE	2'749	1'375	3'310'000	3'995'000
Sachseln/Spis	fertiggestellt	SE	11'845	2'319	10'834'000	10'660'000
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	SE	10'592	7'193	21'680'000	22'120'000
Sarnen/Terrassenstrasse	fertiggestellt	SE	4'840	1'526	6'537'381	6'525'440
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	AE	2'399	in Planung	232'607	232'607
Schönenwerd/im Park (MFH)	umklass.	AE	0	n/a	24'087'430	0
Seon/Südhang	n/a	AE	5'694	n/a	1'470'650	0
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	SE	1'738	832	1'248'521	0
Stansstad/Acheregg	fertiggestellt	SE	3'132	2'094	5'394'100	8'653'266
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	SE	1'754	1'958	6'739'000	5'674'000
Wolfwil/Dorf	in Planung	AE	1'034	in Planung	330'000	414'000
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	AE	7'025	in Planung	4'860'000	5'743'000
Zofingen/Residenz am Weiher	fertiggestellt	SE	2'139	1'152	5'520'492	0
<b>Total Wohnliegenschaften</b>			<b>229'012</b>	<b>101'742</b>	<b>314'044'602</b>	<b>274'887'977</b>
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>			<b>229'012</b>	<b>101'742</b>	<b>314'044'602</b>	<b>274'887'977</b>

\* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG  
Per 30. Juni 2016 ist noch 1 unverkauftes Objekt (Einstellplatz) mit  
insgesamt CHF 1 (per 30. Juni 2015 1 Objekt zu CHF 1) nicht enthalten.

Legende Eigentumsverhältnis:  
AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; SE = Stockwerkeigentum;  
BR = Baurecht (100% Eigentum Pax)

### 1.3 Bauvollendung und Verkaufsstand

Liegenschaft	Projektstand	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per Stichtag Verkauft mit Besitzeserwerb bis		Unverkauft Stand per
			30.06.2016	31.12.2016	30.06.2016
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>					
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	2015/2016			30
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	offen			12
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	2015	8		0
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	2012	45	1	0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	2016			24
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	2015	4	1	7
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	2014	10		0
Ebikon/Ebi-Life	fertiggestellt	2013	28		9
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	fertiggestellt	2013	6		16
Ebikon/Löwen	in Planung	offen			0
Emmenbrücke/Dammhaus *	im Bau	2016/2017		90	0
Emmenbrücke/Sonnenhof	im Bau	2016/2017		48	64
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	offen			0
Grenchen/Hinzihöfli	baubewilligt	offen			26
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	2014	4		0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	2015	6		1
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	2012	61	1	10
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	2013	80	3	2
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	2012	21		11
Niederlenz/Bäumlimatt (Land)	n/a	n/a	1		0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	im Bau	2015/2016		21	41
Oftringen/Carmen	fertiggestellt	2015/2016			66
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	2015	4	4	20
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	2013/2014	15		0
Reinach/Riverpark	in Planung	offen			0
Roggwil/Hofacher	im Bau	2016	1		16
Sachsels/Spis	fertiggestellt	2015	1		15
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	2012/2013	29		26
Sarnen/Terrassenstrasse	fertiggestellt	2013	4		7
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	offen			0
Schönenwerd/im Park (MFH)	umklass.	2015/2016			0
Seon/Südhang	n/a	n/a	1		0
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	2014	7		0
Stansstad/Acheregg	fertiggestellt	2015	19		22
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	2015	3		12
Wolfwil/Dorf	in Planung	offen			0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	offen			0
Zofingen/Residenz am Weiher	fertiggestellt	2016	10		0
<b>Total Wohnliegenschaften</b>			<b>368</b>	<b>169</b>	<b>437</b>
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>			<b>368</b>	<b>169</b>	<b>437</b>

\* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG

#### 1.4 Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)

Region	31.12.2015		30.06.2016	
	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
<b>DEUTSCHSCHWEIZ</b>				
Wohnliegenschaften	291'587	93%	261'405	95%
<b>Total</b>	<b>291'587</b>	<b>93%</b>	<b>261'405</b>	<b>95%</b>
<b>ITALIENISCHE SCHWEIZ</b>				
Wohnliegenschaften	22'458	7%	13'483	5%
<b>Total</b>	<b>22'458</b>	<b>7%</b>	<b>13'483</b>	<b>5%</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>314'045</b>	<b>100%</b>	<b>274'888</b>	<b>100%</b>

#### 1.5 Spiegel Entwicklungsliegenschaften

In CHF	2015	30.06.2016
<b>Nettobuchwert am 01.01.</b>	<b>269'456'878</b>	<b>314'044'603</b>
<b>ANSCHAFFUNGSWERTE</b>		
Anschaffungswert am 01.01.	311'485'454	365'203'223
Wertvermehrnde Investitionen	141'586'777	44'557'158
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften/Bestandesliegenschaften im Bau	-11'449'000	-54'200'318
Verkäufe (kumulierter Verkaufspreis)	-90'937'650	-34'414'600
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen	14'517'642	2'930'332
<b>Anschaffungswerte am 31.12./30.06.</b>	<b>365'203'223</b>	<b>324'075'795</b>
<b>KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Wertberichtigungen am 01.01.	-42'028'576	-51'158'619
Bildung von Wertbeeinträchtigungen	-16'807'442	-11'562'692
Auflösung von Wertbeeinträchtigungen	7'143'398	12'057'017
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften/Bestandesliegenschaften im Bau	534'000	1'476'477
<b>Kumulierte Wertberichtigungen am 31.12./30.06.</b>	<b>-51'158'620</b>	<b>-49'187'817</b>
<b>Nettobuchwert am 31.12./30.06.</b>	<b>314'044'603</b>	<b>274'887'978</b>

## 2. BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

### 2.1.1 Übersicht Objekte

Objekt	Baujahr	Renovationen	Land in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>				
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse				5'485
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>				<b>5'485</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>				
Bürglen/Kreuzackerstr. 4, 7	2008		2'890	1'291
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	2014		3'098	1'653
Oberkulm/Neudorfstr. 8, 10	2007		2'577	1'688
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	2015/2016		11'774	7'143
<b>Total Wohnliegenschaften</b>				<b>11'775</b>
<b>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>				
Aarau/Herzogstrasse 1	2007		1'267	2'194
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	2012		6'089	3'254
Fahrweid/Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'590
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	2012		14'259	5'090
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>				<b>26'128</b>
<b>MIXLIEGENSCHAFTEN</b>				
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	1990		4'939	1'605
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	1957/1988		5'666	5'423
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	1973		1'473	1'903
<b>Total Mixliegenschaften</b>				<b>8'931</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>				<b>52'319</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN IM BAU</b>				
Niederrohrdorf/Hintermattweg/Hiltiwaldweg	2016		7'925	5'922
<b>Total Wohnliegenschaften im Bau</b>				<b>5'922</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften im Bau</b>				<b>5'922</b>

## 2.1.2 Übersicht Objekte

Objekt	davon Wohnen in m <sup>2</sup>	davon Büro in m <sup>2</sup>	davon Gewerbe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze (innen und ausser)	Anzahl Hobbyräume	Leerstand (%) zum Nettomiet- zins (Soll)	Nettomiet- zins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte in CHF per 30.06.2016
<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>								
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse						0.00	111'245	3'356'000
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>							<b>111'245</b>	<b>3'356'000</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>								
Bürglen/Kreuzackerstr. 4, 7	1'291			22	2	22.74	254'544	5'025'000
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	1'653			15		75.79	324'600	5'800'000
Oberkulm/Neudorfstr. 8, 10	1'688			21		10.60	298'764	6'255'000
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	6'679			78	21	67.01	1'450'800	28'350'000
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>11'311</b>			<b>136</b>	<b>23</b>	<b>56.26</b>	<b>2'328'708</b>	<b>45'430'000</b>
<b>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>								
Aarau/Herzogstrasse 1		2'194		18		0.00	467'970	8'400'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1			3'254			0.00	791'576	12'700'000
Fahrweid/Querstrasse 17	88		15'544	87		1.45	1'269'884	15'410'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42			5'090			1.20	1'197'879	12'220'000
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>88</b>	<b>2'194</b>	<b>23'888</b>	<b>105</b>		<b>0.88</b>	<b>3'727'309</b>	<b>48'730'000</b>
<b>MIXLIEGENSCHAFTEN</b>								
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	1'416		174	47	2	7.05	278'976	5'680'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	732	1'453	3'238	140		7.63	967'517	14'700'000
Küsnacht/Untere Heslibach- strasse 46	91	852	960	14		0.00	478'704	8'906'000
<b>Total Mixliegenschaften</b>	<b>2'239</b>	<b>2'305</b>	<b>4'372</b>	<b>201</b>	<b>2</b>	<b>5.42</b>	<b>1'725'197</b>	<b>29'286'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>	<b>13'638</b>	<b>4'499</b>	<b>28'260</b>	<b>442</b>	<b>25</b>	<b>18.20</b>	<b>7'892'459</b>	<b>126'802'000</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN IM BAU</b>								
Niederrohrdorf/Hintermattweg/ Hiltiwaldweg	5'922			76		0.00	n/a	24'700'000
<b>Total Wohnliegenschaften im Bau</b>	<b>5'922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>n/a</b>	<b>24'700'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften im Bau</b>	<b>5'922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>n/a</b>	<b>24'700'000</b>

## 2.2 Verkehrswerte und Veränderungen in der Berichtsperiode

Objekt	Verkehrswerte per 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umklassierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte in CHF per 30.06.2016
<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>						
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse	3'250'000				106'000	3'356'000
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>	<b>3'250'000</b>				<b>106'000</b>	<b>3'356'000</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>						
Bürglen/Kreuzackerstr. 4, 7	5'215'000				-190'000	5'025'000
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	6'100'000				-300'000	5'800'000
Oberkulm/Neudorfstr. 8, 10	6'255'000					6'255'000
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d		107'386		28'023'840	218'774	28'350'000
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>17'570'000</b>	<b>107'386</b>		<b>28'023'840</b>	<b>-271'226</b>	<b>45'430'000</b>
<b>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>						
Aarau/Herzogstrasse 1	8'065'000				335'000	8'400'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	13'130'000				-430'000	12'700'000
Fahrweid/Querstrasse 17	14'850'000				560'000	15'410'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	12'220'000					12'220'000
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>48'265'000</b>				<b>465'000</b>	<b>48'730'000</b>
<b>MIXLIEGENSCHAFTEN</b>						
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	5'680'000					5'680'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	14'700'000					14'700'000
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	0	8'510'975			395'025	8'906'000
<b>Total Mixliegenschaften</b>	<b>20'380'000</b>	<b>8'510'975</b>			<b>395'025</b>	<b>29'286'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>	<b>89'465'000</b>	<b>8'618'361</b>		<b>28'023'840</b>	<b>694'799</b>	<b>126'802'000</b>
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN IM BAU</b>						
Niederrohrdorf/Hintermattweg/ Hiltiwaldweg	0			24'700'000		24'700'000
<b>Total Wohnliegenschaften im Bau</b>	<b>0</b>			<b>24'700'000</b>		<b>24'700'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften im Bau</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24'700'000</b>	<b>0</b>	<b>24'700'000</b>

## 2.3 Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)

	31.12.2015		30.06.2016	
	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
<b>DEUTSCHSCHWEIZ</b>				
Unbebaute Grundstücke	3'250	3%	3'356	3%
Wohnliegenschaften	17'570	20%	45'430	36%
Gewerbeliegenschaften	48'265	54%	48'730	38%
Mixliegenschaften	20'380	23%	29'286	23%
<b>Total</b>	<b>89'465</b>	<b>100%</b>	<b>126'802</b>	<b>100%</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>89'465</b>	<b>100%</b>	<b>126'802</b>	<b>100%</b>

## 2.4 Übersicht über die fünf grössten Mieter

	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	7.9%
Aldi Suisse AG	7.8%
Novo Nordisk Pharma AG	5.9%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	4.7%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	4.6%
<b>Total</b>	<b>30.9%</b>

## 2.5 Übersicht langfristige Mietverträge

	Vertragsdauer	Restlaufzeit	In % von Gesamtmietertrag
<b>MIETER</b>			
Stardrinks AG	2020	5	8.0%
Novo Nordisk Pharma AG	2017	1	5.9%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	2017	2	4.7%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	2027	12	4.6%
Aldi Suisse AG	2024	9	4.0%
Aldi Suisse AG	2025	10	3.8%
M+F Engineering AG	2016	1	3.3%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2016	1	2.6%
Technomag AG	2021	6	2.1%
Denner AG	2022	7	1.9%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Rümlang	2022	7	1.8%
Dosenbach-Ochsner AG Schuhe und Sport	2017	2	1.6%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Egerkingen	2022	7	1.6%
CSCV SA Compagnie Suisse Chaussure Vêtement	2022	7	1.6%
Pet Vision AG Fressnapf Schweiz	2022	7	1.4%
Rio-Getränkemarkt AG	2022	7	1.1%
NBS AG	2022	7	1.0%
VZEI Verband Zentralschweizerische Elektro-Ausbildungszentrum	2020	5	0.9%
Footlong AG	2022	7	0.9%
Priora AG	2017	2	0.8%
Ercolani Bruno	2017	2	0.8%
Catenazzi AG	2018	3	0.5%
g&o embedded systems GmbH	2020	5	0.3%
Sommer Sabatini GmbH	2016	1	0.3%
Scherer Stefan	2016	1	0.2%
Herger Hansruedi	2019	4	0.1%
<b>Total</b>			<b>55.8%</b>



Sämtliche Bestandesliegenschaften befinden sich zu 100 Prozent im Eigentum der Pax Anlage Gesellschaften.

In der Berichtsperiode wurden von den Entwicklungsliegenschaften das Projekt in Schönenwerd sowie 57 Wohnungen des Projektes in Niederrohrdorf in den eigenen Bestand aufgenommen. Der Bau der fünf Mehrfamilienhäuser in Schönenwerd wurde bereits fertiggestellt. Die 57 Wohnungen in Niederrohrdorf befinden sich im Endausbau und werden als Bestandesliegenschaft im Bau ausgewiesen. Die Fertigstellung ist für Ende dieses Jahres geplant.

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften wurden per 30. Juni 2016 durch den unabhängigen Bewerter Wüest & Partner mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Modells (DCF) bewertet. Die dabei angewendeten Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 3.10 Prozent und 4.70 Prozent.

Die Leerstandsquote gemessen an den Sollmieteträgen belief sich per 30. Juni 2016 auf 18.2 Prozent (31. Dezember 2015: 8.1 Prozent). Der Anstieg resultierte mehrheitlich aus dem Zugang der Liegenschaft in Schönenwerd, deren Erstvermietung noch nicht abgeschlossen ist. Weiter haben die Liegenschaften in Bürglen, Huttwil, Oberkulm, Brittnau und Kriens erhöhte Leerstandsquoten.

In Folge der im Vorjahr getätigten Verkäufe der Bestandesliegenschaften in Genf, Renens und Versoix nahmen die Mieteinnahmen gegenüber der Vorjahresperiode um TCHF 417 ab und betragen per 30. Juni 2016 TCHF 2'987. Die fünf grössten Mieter generierten in den ersten sechs Monaten zusammen insgesamt 30.9 Prozent (Vorjahresperiode 34.3 Prozent) aller Mietzinsen.

In der Liegenschaft in Fahrweid wurden in der Berichtsperiode aufgrund behördlicher Anordnung die Lift- und Brandschutzanlagen saniert. Der Anstieg des direkten Aufwandes aus Vermietung gegenüber der Vorjahresperiode ist auf diese Sanierung zurückzuführen.

#### **Wesentliche Investitionen und Käufe**

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft in Küsnacht gekauft. Weiter wurden keine Investitionen von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios Bestandesliegenschaften auf einzelnen Liegenschaften getätigt.

#### **Wesentliche Verkäufe**

Mit Besitzeserwerb im ersten Halbjahr 2016 wurden keine Bestandesliegenschaften verkauft.

#### **Künftige Zahlungsverpflichtungen**

Per Bilanzstichtag bestanden für die Bestandesliegenschaften im Bau aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 5'629.

### 3. ANGABEN ÜBER BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

In CHF 1'000	Geldmarktkredite						Festhypotheken			Total
	2	11	3	1	1	2	2	1	3	
Anzahl Kredite										
Zinssatz in %	0.40% -1.37%	0.50% -0.85%	0.40% -0.43%	1.26%	1.99%	1.69% -3.00%	2.04% -2.08%	1.95%	1.35% -3.00%	
Amortisation	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	300 p. a.	keine	
<b>FÄLLIGKEIT</b>										
2016	10'500									10'500
2017		93'000		400						93'400
2018			12'500		2'000					14'500
2019						5'400				5'400
2021							6'900			6'900
2022								8'725		8'725
2023									13'400	13'400
<b>Total Finanzierungen</b>	<b>10'500</b>	<b>93'000</b>	<b>12'500</b>	<b>400</b>	<b>2'000</b>	<b>5'400</b>	<b>6'900</b>	<b>8'725</b>	<b>13'400</b>	<b>152'825</b>
davon kurzfristige Verbindlichkeiten	10'500	30'000						300		40'800
davon nahestehende Gesellschaften – kurzfristig										
– Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel										
davon langfristige Verbindlichkeiten		63'000	12'500	400	2'000	400	6'900	8'425	13'400	107'025
davon nahestehende Gesellschaften – langfristig										
– Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel						5'000				5'000

Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Bankschulden betrug per Stichtag 0.76 Prozent (31. Dezember 2015: 0.65 Prozent), jener mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten 0.57 Prozent (31. Dezember 2015: 0.64 Prozent).

Die Festhypotheken mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.95 Prozent finanziert (31. Dezember 2015: 2.85 Prozent). Die langfristigen Festhypotheken weisen per Stichtag einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.96 Prozent (31. Dezember 2015: 1.96 Prozent) auf.

## 4. EIGENKAPITAL (NAV) PRO AKTIE, ZUSAMMENSETZUNG GRUNDKAPITAL

30.06.2016

	Valorennummer	Nominalwert in CHF	Anzahl	Kapital in CHF
Namenaktien	217'834	100	180'000	18'000'000
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>180'000</b>	<b>18'000'000</b>

In CHF

31.12.2015

30.06.2016

### ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM EIGENKAPITAL

Per Stichtag bedingtes oder genehmigtes Kapital	0	0
Per Stichtag nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	9'049'000	9'008'400

### EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)

Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie	1'652	1'630
---	-------	-------

### ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.86%	48.88%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.33%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%

### GEWINN/VERLUST PRO AKTIE

Periodengewinn	10'911'371	611'577
Jahresgewinn exkl. Neubewertung/zurechenbarer latenter Steuern	8'008'650	109'446
Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien	180'000	180'000
Gewinn pro Namenaktie	60.62	3.40
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie	60.62	3.40
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie exkl. Neubewertung	44.49	0.61

## 5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In CHF	Bestandes- liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs- liegenschaften (Promotion)	Immobilien- verwaltung	Total fortgeführte Bereiche	Aufzgebener Bereich Aktivhypotheken Dritte/ nahestehende Gesellschaften	Total
<b>1. Halbjahr 2015</b>						
Ertrag aus Verkauf		38'581'400		38'581'400		38'581'400
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	3'404'365			3'404'365		3'404'365
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen			1'343'727	1'343'727		1'343'727
Finanzertrag					1'588'546	1'588'546
<b>Total Erträge Segmente</b>	<b>3'404'365</b>	<b>38'581'400</b>	<b>1'343'727</b>	<b>43'329'492</b>	<b>1'588'546</b>	<b>44'918'038</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf		-33'495'985		-33'495'985		-33'495'985
Direkter Aufwand aus Vermietung	-160'040			-160'040		-160'040
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			-527'100	-527'100		-527'100
<b>Total Aufwand Segmente</b>	<b>-160'040</b>	<b>-33'495'985</b>	<b>-527'100</b>	<b>-34'183'125</b>		<b>-34'183'125</b>
<b>Nettoergebnis Segmente</b>	<b>3'244'325</b>	<b>5'085'415</b>	<b>816'627</b>	<b>9'146'367</b>	<b>1'588'546</b>	<b>10'734'913</b>
<b>ÜBERLEITUNG</b>						
Neubewertung Bestandesliegenschaften						5'547'000
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen						
Entwicklungsliegenschaften						868'004
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften						8'730'000
Sonstige Erträge						130'053
Finanzertrag Aktivhypotheken						-1'588'546
Personalaufwand						-1'238'039
Andere betriebliche Aufwendungen						-1'900'312
Abschreibungen Sachanlagen						-5'410
<b>Betriebliches Ergebnis</b>						<b>21'277'663</b>
Finanzergebnis						2'264'773
<b>Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern</b>						<b>23'542'436</b>
Ertragssteuern						-10'850'985
<b>Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre</b>						<b>12'691'451</b>
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust						1'981
<b>Gewinn/Verlust</b>						<b>12'693'432</b>

In CHF	Bestandes- liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs- liegenschaften (Promotion)	Immobilien- verwaltung	Total
<b>1. Halbjahr 2016</b>				
Ertrag aus Verkauf		34'414'600		34'414'600
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2'987'205			2'987'205
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen			1'224'692	1'224'692
Finanzertrag				–
<b>Total Erträge Segmente</b>	<b>2'987'205</b>	<b>34'414'600</b>	<b>1'224'692</b>	<b>38'626'497</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf		–32'914'408		–32'914'408
Direkter Aufwand aus Vermietung	–854'113			–854'113
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			–558'148	–558'148
<b>Total Aufwand Segmente</b>	<b>–854'113</b>	<b>–32'914'408</b>	<b>–558'148</b>	<b>–34'326'669</b>
<b>Nettoergebnis Segmente</b>	<b>2'133'092</b>	<b>1'500'192</b>	<b>666'544</b>	<b>4'299'828</b>
<b>ÜBERLEITUNG</b>				
Neubewertung Bestandesliegenschaften				694'799
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen				
Entwicklungsliegenschaften				707'325
Sonstige Erträge				69'806
Personalaufwand				–1'505'150
Andere betriebliche Aufwendungen				–2'677'273
<b>Betriebliches Ergebnis</b>				<b>1'589'335</b>
Finanzergebnis				–33'381
<b>Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern</b>				<b>1'555'954</b>
Ertragssteuern				–960'281
<b>Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre</b>				<b>595'673</b>
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust				15'904
<b>Gewinn/Verlust</b>				<b>611'577</b>

### 5.1 Erläuterungen zur Segmentbericht- erstattung/Erfolgsrechnung:

Im Sinne einer klareren Umsetzung von Swiss GAAP FER 3 wurden im diesjährigen Halbjahresabschluss zwei Aufwandspositionen im direkten Aufwand aus Vermietung umgegliedert. Neu werden die Hypothekarzinsen von CHF 589'409 (Vorjahr CHF 777'607) im Finanzaufwand (Finanzergebnis) erfasst. Leerstandkosten von CHF 575'075 (Vorjahr CHF 442'502), welche im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften anfallen, werden neu dem direkten Aufwand Entwicklungsliegenschaften zugeordnet.

## 6. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung der Liegenschaften von nahestehenden Gesellschaften betragen 4.25 Prozent der Nettomietzinsen im Betrage von TCHF 1'121 (Vorjahresperiode TCHF 1'239).

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit bei der Veräusserung und Kauf von Liegenschaften nahestehender Personen vereinbart (Vorjahrperiode TCHF 47).

Für die Betreuung des Neubauprojektes in Neuenegg wurden im ersten Halbjahr 2016 der Pax, Schweizerischen Lebensversicherungs-Gesellschaft AG TCHF 61 in Rechnung gestellt (Vorjahrperiode TCHF 79). Dies entspricht 1 Prozent des im ersten Halbjahr 2016 investierten Kapitals.

Herrn Thomas Dressendörfer, Verwaltungsrat der Pax Anlage AG, wurden mit Besitzeserwerb im zweiten Halbjahr 2016 eine Wohnung und ein Einstellhallenplatz in der Überbauung Ypsilon in Niederrohrdorf für TCHF 765 verkauft. Bei diesem Verkauf wurde kein Rabatt gewährt.

## 7. RECHTSSTREITIGKEITEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND ÜBRIGE NICHT ZU BILANZIERENDE VERPFLICHTUNGEN

### Rechtsstreitigkeiten

Für hängige Rechtsfälle bestanden per 30. Juni 2016 Rückstellungen in der Höhe von TCHF 500.

### Eventualverbindlichkeiten

Für bestehende Kreditlimiten bei Banken bestehen wechselseitige Solidarbürgschaften zwischen der Pax Anlage AG und der Pax Wohnbauten AG. Weitere Eventualverbindlichkeiten bestehen per 30. Juni 2016 nicht.

## Übrige nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per Bilanzstichtag bestanden aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen für die Entwicklungsliegenschaften von TCHF 90'976 und für die Bestandesliegenschaften im Bau von TCHF 5'629.

## 8. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 24. August 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres sind 89 Objekte mit einem Gesamterlös von TCHF 53'443 zum Besitzeserwerb vorgesehen. Davon wurden zehn Objekte mit einem Gesamterlös von TCHF 7'573 nach dem Bilanzstichtag verurkundet. Weitere Objekte mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 2'686 wurden mit Besitzeserwerb 2017 verkauft (Stand 19. August 2016).

Das Closing des Verkaufs der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG wurde Ende Juli 2016 vollzogen. Die Aktien wurden zum Nominalwert verkauft. Das von der Pax Wohnbauten AG an die Sonnenhof Immobilien AG gewährte grundpfandgesicherte Darlehen in der Höhe von TCHF 11'620 bleibt bis auf Weiteres bestehen und muss gemäss Vertrag vom 30. Juni 2016 bis spätestens 31. August 2017 zurückbezahlt werden. Die Pax Anlage Gruppe beabsichtigt damit nicht, den Geschäftsbereich der grundpfandgesicherten Finanzierungen an Dritte wieder aufzunehmen.

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

## BEWERTUNG PER 30. JUNI 2016

### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Pax Anlage AG (Pax Anlage) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die in der Pax Anlage gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zwecke der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2016 bewertet. Bewertet wurden sämtliche 13 Liegenschaften in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften».

### Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert («Marktwert»), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### Definition des Marktwertes

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 Vermarktungszeitraums.

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

### Bewertungsmethoden

Wüest & Partner bewertet die Bestandesliegenschaften der Pax Anlage unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in

Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Baurechtsliegenschaft wird ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung des laufenden Baurechtszinses sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrages bewertet.

### Grundlagen der Bewertung

Alle bewerteten Liegenschaften der Pax Anlage sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2016 wurden die Liegenschaften teilweise besichtigt.

### Ergebnisse

Per 30. Juni 2016 wurden von Wüest & Partner die Werte von insgesamt 13 Renditeliegenschaften in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert dieser 13 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2016 beträgt CHF 151'502'000.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 wurde die Renditeliegenschaft «Untere Heslibachstrasse 46, Küsnacht» erworben und erstmals in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» geführt.

Zudem wurden die Liegenschaften «Oltnerstrasse 64, 64a, Schönenwerd» und «Hintermattweg/Hiltiwaldweg, Niederrohrdorf» von der Anlagegruppe «Entwicklungsliegenschaften» in die Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» überführt.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

### **Bewertungshonorar**

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 29. Juli 2016

Wüest & Partner AG



**Patrik Schmid MRICS**

Chartered Surveyor MRICS;  
dipl. Architekt ETH; MAS  
MTEC/BWI ETHZ; Partner



**Moritz Menges**

Diplom-Wirtschafts-  
ingenieur; Manager



## **ANHANG: ALLGEMEINE BEWERTUNGS- ANNAHMEN UND -HINWEISE**

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Flächen: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Pax Anlage abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Verwaltung verifiziert.
- Mieterspiegel: Der Mieterspiegel in der Bewertung basiert auf dem von Pax Anlage gelieferten Mieterspiegel per 30. Juni 2016.
- Diskontierungssatz: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften, ohne Baurecht, des Immobilienportfolios der Pax Anlage bewegen sich zwischen 3.10 Prozent bis 4.70 Prozent (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestands- und Entwicklungsliegenschaften sind mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 Prozent bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

