

PAX ANLAGE AG

HALBJAHRESBERICHT



Kennzahlen	3
Brief an die Aktionäre	4
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Pax Anlage AG	7
• Konsolidierte Bilanz	7
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	8
• Konsolidierte Geldflussrechnung	9
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	10
Anhang konsolidierter Halbjahresabschluss	11
• Angewendete Rechnungslegungsgrundsätze	11
• Entwicklungsliegenschaften	15
• Bestandesliegenschaften	20
• Angaben über bestehende Finanzierungen	25
• Eigenkapital (NAV) pro Aktie, Zusammensetzung Grundkapital	26
• Segmentberichtserstattung	27
• Transaktionen mit Nahestehenden	29
• Rechtsstreitigkeiten, Eventualverbindlichkeiten und übrige nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	29
• Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	29
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	30

KENNZAHLEN PER 30. JUNI 2017

Aktien-Kennzahlen

In CHF	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Kurs zum Bilanzstichtag	1'290.00	1'395.00	1'669.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'630.00	1'705.00	1'644.00
Gewinn/Verlust pro Aktie verwässert	3.40	78.36	-60.59
Dividende pro Aktie	0.00	0.00	0.00
Anzahl Aktionäre	1'990	1'959	529

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

Pax Anlage Gruppe

In Mio. CHF	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.99	6.41	4.18
Ertrag aus Verkauf Entwicklungliegenschaften	34.41	95.25	87.43
Honorare aus Liegenschaftenverwaltung	1.22	2.49	0.63
Ergebnis Neubewertung von Bestandesliegenschaften	0.69	1.86	-23.88
Bilanzsumme	470.30	503.85	434.97
Verzinsliches Fremdkapital	152.83	163.61	112.96
Nettoverschuldung	126.32	93.84	21.87
Innerer Wert*	293.43	306.91	296.00
Börsenkaptalisierung	232.20	251.10	300.42
Anzahl Mitarbeitende**	14	18	6

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

** Per 30. Juni/31. Dezember 2016 inklusive Mitarbeiter der Immobilienverwaltung

Immobilien-Kennzahlen

	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Anzahl Bestandesliegenschaften	12	16	16
Marktwert Immobilien-Portfolio Bestandesliegenschaften in Mio. CHF	126.80	184.95	161.08
Bruttorendite in Prozent	6.22%	5.77%	6.60%
Leerstandsquote in Prozent des Sollmietertrags	18.20%	22.82%	18.75%
Leerstandsquote in Prozent des Sollmietertrags ohne Erstvermietungsobjekte	7.21%	8.78%	7.95%

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Gerne berichten wir Ihnen über das erste Halbjahr 2017. Das operative Geschäft der Pax Anlage Gruppe verlief im ersten Halbjahr 2017 positiv. Die Pax Anlage Gruppe erzielte ein Nettoergebnis von CHF 6.2 Mio. vor Neubewertungen aus den fortgeführten Segmenten Bestandesliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften. Die vorgenommenen Neubewertungen der Liegenschaften führten allerdings zu Wertkorrekturen von netto CHF –15.9 Mio. Daher verbuchte die Pax Anlage AG im ersten Halbjahr 2017 einen konsolidierten Verlust von CHF 10.9 Mio.

Veränderungen in Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Im ersten Halbjahr 2017 wechselte der Mehrheitsaktionär der Pax Anlage AG. Die Basler Leben AG unterzeichnete am 05. Januar 2017 Verträge über den Kauf der Beteiligungen an der Pax Anlage AG von der Pax Holding (Genossenschaft), der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und der Nürnberger Lebensversicherung. Der Vollzug der Verträge erfolgte am 31. März 2017. Am 10. März 2017 unterbreitete die Basler Leben AG ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pax Anlage AG. Nach Vollzug des öffentlichen Kaufangebots und Zukäufen am Markt hielt die Basler Leben AG per 30. Juni 2017 eine Mehrheitsbeteiligung von 84.1 Prozent an der Pax Anlage AG.

Infolge des Verkaufs der Mehrheitsbeteiligung an der Pax Anlage AG an die Basler Leben AG wurde an der Generalversammlung vom 26. April 2017 der Verwaltungsrat vollständig neu gewählt. Dr. Martha Scheiber, Peter Kappeler und Thomas Dressendorfer stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl. Neu gewählt wurden Dr. Matthias Henny (Präsident), Andreas Eugster und Paul-Henri Guinand.

Der Verwaltungsrat ernannte Paul-Henri Guinand per 01. Mai 2017 zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO) als Nachfolger von Franz Rutzer, der per 30. April 2017 aus dem Unternehmen ausgeschieden ist. Nadine Blättler, Mitglied der Geschäftsleitung, ist per 30. April 2017 von dieser Funktion zurückgetreten.

Wechsel des unabhängigen Schätzungsexperten

Der neu gewählte Verwaltungsrat bestimmte PricewaterhouseCoopers AG (PwC) als neuen unabhängigen Schätzungsexperten. PwC löste damit Wüest Partner AG in dieser Funktion ab.

Segment Bestandesliegenschaften

Der Ertrag aus Vermietung nahm gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 40.1 Prozent auf CHF 4.2 Mio. zu. Dies ist zu einem wesentlichen Teil auf die im Vorjahr getätigten Akquisitionen von vier Liegenschaften zurückzuführen. Zusammen mit einem leicht reduzierten direkten Aufwand aus Vermietung erzielte die Gesellschaft ein Segmentergebnis von CHF 3.5 Mio. (erstes Halbjahr 2016: CHF 2.1 Mio.). Die im ersten Semester 2017 erwirtschaftete Bruttorendite betrug 6.6 Prozent (erstes Halbjahr 2016: 6.2 Prozent). Die Leerstandquote gemessen an den Sollmieterträgen war am 30. Juni 2017 ohne Liegenschaften in der Erstvermietung 8.0 Prozent (Vorjahresende: 8.8 Prozent) und unter Berücksichtigung der Erstvermietung 18.8 Prozent (Vorjahresende: 22.8 Prozent).

Die Bestandesliegenschaften wurden per 30. Juni 2017 vom unabhängigen Schätzungsexperten PricewaterhouseCoopers AG (PwC) (Vorjahr Wüest Partner AG) mittels der DCF-Methode bewertet. Die von PwC vorgenommene Neubewertung führte zu einer Wertkorrektur des Bestandesportfolios von CHF 23.8 Mio. auf CHF 161.1 Mio. (31. Dezember 2016: CHF 184.9 Mio.).

Die Pax Anlage Gruppe erwarb und verkaufte in der Berichtsperiode keine Bestandsliegenschaften.

Segment Entwicklungliegenschaften

Der Verkauf der Entwicklungliegenschaften entwickelte sich im ersten Halbjahr 2017 positiv. In der Berichtsperiode unterzeichnete die Pax Anlage Gruppe Verträge für den Verkauf von Stockwerkeigentum mit einem Transaktionsvolumen von CHF 70.3 Mio., davon CHF 31.1 Mio. mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2017 und CHF 39.2 Mio. mit Besitzesantritt im zweiten Halbjahr 2017. Insgesamt reduzierte die Gesellschaft den Bestand an unverkauften Objekten von 338 per Ende 2016 auf 283 Einheiten per 30. Juni 2017.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften mit Besitzesantritt in der Berichtsperiode erhöhte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um CHF 53 Mio. auf CHF 87.4 Mio. Das im ersten Halbjahr 2017 erzielte Segmentergebnis betrug CHF 2.7 Mio. (erstes Semester 2016: CHF 1.5 Mio.).

Die Entwicklungliegenschaften wurden per 30. Juni 2017 durch den unabhängigen Schätzungsexperten PwC (2016: Wüest Partner AG) mittels der DCF-Methode bewertet. Diese Neubewertung der Entwicklungliegenschaften führte zu Auflösungen von Wertberichtigungen von netto CHF 8.0 Mio.

Segment Immobilienverwaltung

Die Pax Anlage AG verkaufte per 31. März 2017 die Pax Verwaltungen AG an die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft gab die Pax Anlage Gruppe den Geschäftsbereich Immobilienverwaltung auf. Aufgrund des Verkaufs nahm das Segmentergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um 41.1 Prozent auf CHF 0.4 Mio. (erstes Halbjahr 2016: CHF 0.7 Mio.) ab.

Personalaufwand und andere betriebliche Aufwendungen

Der Personalaufwand reduzierte sich aufgrund des Verkaufs der Pax Verwaltungen AG um 21.3 Prozent auf CHF 1.2 Mio. (30. Juni 2016: CHF 1.5 Mio.). Die anderen betrieblichen Aufwendungen nahmen leicht zu und beliefen sich bis zum Bilanzstichtag auf CHF 2.8 Mio. (30. Juni 2016: CHF 2.7 Mio.).

Finanzierung

Die konsolidierte Bilanzsumme der Pax Anlage Gruppe sank im Vergleich zum Vorjahresende um CHF 68.9 Mio. auf CHF 435.0 Mio. (31. Dezember 2016: CHF 503.8 Mio.).

Die Gesellschaft reduzierte das verzinsliche Fremdkapital gegenüber dem Jahresende um CHF 50.7 Mio. auf 113.0 Mio. Diese Reduktion ist bedingt durch die Rückzahlung von kurzfristigen Bankschulden, der vorzeitigen Rückzahlung des von der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG gewährten Hypothekendarlehens von CHF 5 Mio. sowie durch vertraglich vereinbarte Amortisationen bei den Hypothekendarlehen. Infolge dieser Rückzahlungen und dem Geldzufluss aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften nahm die Nettoverschuldung um CHF 71.9 Mio. auf CHF 21.9 Mio. ab (31. Dezember 2016: CHF 93.8 Mio.).

Der innere Wert (Eigenkapital) der Gesellschaft nahm um 3.6 Prozent auf CHF 296.0 Mio. ab (Vorjahresende CHF 306.9 Mio.). Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 68.1 Prozent (31. Dezember 2016: 60.9 Prozent).

Gruppenstruktur

Die Pax Anlage AG verkaufte die Pax Verwaltungen AG per 31. März 2017.

Die Pax Wohnbauten AG wurde mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2017 in Baloise Wohnbauten AG umbenannt.

Verkäufe nach dem 30. Juni 2017

Seit dem Bilanzstichtag veräusserte die Pax Anlage Gruppe mit Besitzesantritt im zweiten Halbjahr 2017 Entwicklungsliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von CHF 9.1 Mio. und mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2018 von CHF 1.4 Mio. (Stand 16. August 2017).

Ausblick

Im Vordergrund der Tätigkeit der Pax Anlage Gruppe steht weiterhin der Verkauf von Stockwerkeigentum aus dem Entwicklungsliegenschaftsportfolio. Soweit Entwicklungsliegenschaften noch nicht fertiggestellt oder noch keine Einheiten verkauft wurden, wird die Möglichkeit geprüft, diese in das Bestandesliegenschaftsportfolio zu übertragen und zu vermieten. Bei den Bestandesliegenschaften stehen die Bemühungen zur Reduktion der zu hohen Leerstandsquote im Vordergrund.

Dekotierung der Pax Anlage Aktie

Die Six Swiss Exchange AG (Six Exchange Regulation) bewilligte am 07. Juli 2017 das Gesuch der Pax Anlage AG für die Dekotierung sämtlicher Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100 Pax Anlage AG (Valoren-Nr. 217834). Die Dekotierung der Aktien erfolgt am 10. Oktober 2017. Der letzte Handelstag der Pax Anlage Aktien ist der 09. Oktober 2017.



Matthias Henny

Präsident des Verwaltungsrats



Paul-Henri Guinand

Vorsitzender der
Geschäftsleitung (CEO)

KONSOLIDIERTE HALBJAHRESRECHNUNG DER PAX ANLAGE AG

Konsolidierte Bilanz

In CHF	Erläuterungen	31.12.2016	30.06.2017
Aktiven			
UMLAUFVERMÖGEN			
		69'768'446	91'086'362
		588'839	97'874
		4'258'214	2'413'361
		321'342	16'413
	1	240'049'473	177'735'402
		2'454'040	2'496'280
		317'440'354	273'845'692
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
		1'397'153	1'397'153
			0
Mobile Sachanlagen			
		59'537	47'629
Immobilien Sachanlagen			
	2	184'949'000	161'080'000
		186'405'690	161'127'629
		503'846'044	434'973'321
Passiven			
FREMDKAPITAL			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
	3	108'500'000	75'500'000
	3	770'000	770'000
		2'253'671	1'412'165
		192'819	251'563
		353'275	60'843
		5'000'000	0
		18'958'210	13'959'200
		1'310'439	1'321'779
		3'734'120	6'251'512
		141'072'534	99'527'062
Langfristige Verbindlichkeiten			
		12'500'000	0
	3	36'835'000	36'685'000
		6'528'072	2'756'470
		196'935'606	138'968'532
EIGENKAPITAL			
	4	18'000'000	18'000'000
		274'805'365	288'910'438
		14'105'073	-10'905'649
		306'910'438	296'004'789
		0	0
		306'910'438	296'004'789
		503'846'044	434'973'321

* der Pax Verwaltungen AG, verkauft per 31. März 2017

Konsolidierte Erfolgsrechnung

In CHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2017
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	2'987'205	4'184'335
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	5	34'414'600	87'430'800
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung	5	1'224'692	629'695
Sonstige Erträge		69'806	5'672
Umsatzerlöse		38'696'303	92'250'502
Neubewertung Bestandesliegenschaften	2	694'799	-23'875'006
Ergebnis aus Neubewertung		694'799	-23'875'006
Direkter Aufwand Bestandesliegenschaften	5	-854'113	-666'299
Direkter Aufwand Entwicklungsliegenschaften	5	-32'914'408	-84'774'154
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften		707'325	7'976'705
Direkter Aufwand Liegenschaftsverwaltung	5	-558'148	-237'009
Direkter betrieblicher Aufwand		-33'619'344	-77'700'757
Personalaufwand		-1'505'150	-1'185'006
Andere betriebliche Aufwendungen		-2'677'273	-2'814'561
Abschreibungen Sachanlagen		0	-11'908
Betriebliches Ergebnis		1'589'335	-13'336'736
Erfolg aus Verkauf Beteiligungen		0	779'118
Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften		1'054'075	25'802
Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften		-1'087'456	-1'016'337
Finanzergebnis		-33'381	-211'417
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern		1'555'954	-13'548'153
Ertragssteuern		-960'281	2'642'504
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre		595'673	-10'905'649
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust		15'904	0
Gewinn/Verlust		611'577	-10'905'649
Gewinn/Verlust pro Aktie		3.40	-60.59
Gewinn/Verlust pro Aktie (verwässert)		3.40	-60.59

Konsolidierte Geldflussrechnung

In CHF	1. Halbjahr 2016		1. Halbjahr 2017	
Periodenerfolg vor Minderheiten		595'673		-10'905'649
Abschreibungen auf Sachanlagen		0		11'908
Gewinn aus Veräusserung von Beteiligungen		0		-571'972
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung des Anlagevermögens		-694'799		23'875'006
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve		50'864		23'695
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung der Entwicklungsliegenschaften		-707'325		-7'976'705
Veränderung Entwicklungsliegenschaften		-12'859'890		70'290'776
Veränderung latente Steuerrückstellungen		957'825		-3'373'448
Veränderung sonstige Rückstellungen		-777'093		-5'484
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-205'893		480'029
Veränderung von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen		270'202		1'736'576
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften		-52'403		-151'157
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-365'824		-815'099
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen		-1'475'661		2'817'832
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe		142'000		-4'999'010
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)		-15'122'324		70'437'298
INVESTITIONEN				
Investitionen in Bestandesliegenschaften	-8'618'361		-6'006	
Investitionen in mobile Sachanlagen	-74'423	-8'692'784	0	-6'006
DEVESTITIENEN				
Rückzahlungen von Hypothekendarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften	290'000		0	
Verkauf von Beteiligungen (TCHF 2'992.9 abzüglich verkaufte flüssige Mittel TCHF 1'456.2)	0	290'000	1'536'624	1'536'624
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-8'402'784		1'530'618
Dividendenzahlung für das Vorjahr		-4'500'000		0
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden		13'000'000		-45'500'000
Rückzahlung von Hypothekendarlehen von Dritten		-2'650'000		-150'000
Rückzahlung von Hypotheken/Darlehen nahestehende Gesellschaften		-5'000'000		-5'000'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		850'000		-50'650'000
Veränderung der flüssigen Mittel		-22'675'108		21'317'916
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn		49'183'634		69'768'446
Flüssige Mittel zu Periodenende		26'508'526		91'086'362
Veränderung der flüssigen Mittel		-22'675'108		21'317'916

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	Eigenkapital exkl. Minder- heitsanteile	Minder- heitsanteile	Total Eigenkapital
30.06.2016					
Eigenkapital per 01.01.2016	18'000'000	279'305'365	297'305'365	30'414	297'335'779
Periodengewinn		611'577	611'577	-15'903	595'674
Dividenden		-4'500'000	-4'500'000	0	-4'500'000
Eigenkapital per 30.06.2016	18'000'000	275'416'942	293'416'942	14'511	293'431'453
2016					
Eigenkapital per 01.01.2016	18'000'000	279'305'365	297'305'365	30'414	297'335'779
Jahresgewinn		14'105'073	14'105'073	18'586	14'123'659
Abgang aus Beteiligungsverkauf	0	0	0	-49'000	-49'000
Dividenden		-4'500'000	-4'500'000	0	-4'500'000
Eigenkapital per 31.12.2016	18'000'000	288'910'438	306'910'438	0	306'910'438
30.06.2017					
Eigenkapital per 01.01.2017	18'000'000	288'910'438	306'910'438	0	306'910'438
Periodenverlust		-10'905'649	-10'905'649	0	-10'905'649
Dividenden		0	0	0	0
Eigenkapital per 30.06.2017	18'000'000	278'004'789	296'004'789	0	296'004'789

Per 30. Juni 2017 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 2017 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 2016 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	31.12.2016	30.06.2017
FIRMA, SITZ		
Baloise Wohnbauten AG, Basel*	100%	100%
Pax Verwaltungen AG, Basel**	100%	n/a

* umfirmiert, vormalig: Pax Wohnbauten AG, Basel

** per 31. März 2017 Verkauf durch Pax Anlage 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 Nettoveräußerungswerts der Entwicklungsprojekte per Bilanzstichtag mittels Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Zur Ermittlung der Verkaufserlöse werden bei bereits verurkundeten Objekten nach Bilanzstichtag die effektiven Verkaufserlöse berücksichtigt. Liegt der ermittelte DCF-Wert unter den Anschaffungskosten, wird eine entsprechende Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung erfasst. Zudem werden die Projekte einer weiteren qualitativen Risikobeurteilung unterzogen und nötigenfalls Wertberichtigungen gebildet.

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 vom unabhängigen Liegenschaftsschätzer 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.

Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten die Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Pensionskasse. Diese werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen 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 Grundstücksgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden nicht aktiviert. 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 nahestehende. Als nahestehende Personen galten bis 31. März 2017 die Pax Holding (Genossenschaft) und die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Seit dem 31. März 2017 gelten die Basler Leben AG, die Basler Versicherung AG und die Bâloise Holding AG als nahestehende Personen.

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften zählt insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie bis 31. März 2017 Verwaltung von Liegenschaften und die Betreuung von Neubauprojekten der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

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 Liegenschaftsverwaltung (Aufgegebenes Segment 2017)

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/Boathouse 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» in der Tabelle 1.1 nicht enthalten.

Eigentumsverhältnisse

Bis zum Verkauf stehen die Objekte im 100 Prozent-Eigentum der Pax Anlage Gruppe. Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wird die Eigentumsübertragung bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens meist noch vor dem Besitzesantritt vollzogen.

Bilanzierung und Portfolioveränderungen

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert wurde per 30. Juni 2017 durch den unabhängigen Schätzungs-experten PricewaterhouseCoopers AG mittels der dynamischen Bewertungsmethode auf der Basis eines DCF-Modells geschätzt (Vorjahr Wüest Partner AG). Infolge dieser Bewertung wurden netto TCHF 7'977 an Wertberichtigungen aufgelöst.

In der Berichtsperiode wurde mit dem Verkauf der letzten Objekte das Projekt Bellinzona/Via Zorzi abgeschlossen. Dieses Projekt wird mit einem Wert 0 in der Tabelle 1.2 aufgeführt.

Wesentliche Investitionen und Käufe

Im ersten Halbjahr 2017 wurden keine neuen Entwicklungsliegenschaften erworben.

Wesentliche Verkäufe

Mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2017 wurden Entwicklungsliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 87'431 verkauft. Es wurde kein Verkauf eines Einzelobjekts mit einem Verkaufspreis von grösser als fünf 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 35'225.

1.1 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Anzahl Objekte *	Netto-wohnfläche in m ²	davon Wohnen in m ²	davon Büro in m ²	davon Gewerbe in m ²	Anzahl Bootsplätze	Anzahl Parkplätze (Innen und Aussen)	Anzahl Hobbyräume
WOHNLIEGENSCHAFTEN								
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
Bellinzona/Via Zorzi	46	4'920	4'700	0	220	0	69	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/Löwen	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Ebikon/Nu	37	4'277	4'277	0	0	0	62	6
Ebikon/Nu Terrassenhaus	22	2'755	2'755	0	0	0	46	0
Emmenbrücke/Sonnengarten	116	10'350	10'350	0	0	0	161	0
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Grenchen/Hinzihöfli	30	in Planung		0	0	0	65	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
Naters/Vista Sempione	32	3'527	3'527	0	0	0	40	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	62	7'083	7'083	0	0	0	112	14
Ofringen/Viva Carmen	66	6'380	6'380	0	0	0	107	0
Olten/Hasenweid	28	3'318	3'318	0	0	0	48	0
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Reinach/Riverpark Neubau	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 2	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Sarnen/Verde	11	1'526	1'526	0	0	0	24	0
Stansstad/Boathouse	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
Total Wohnliegenschaften	761	77'796	76'125	770	901	22	1'248	52
Total Entwicklungs- liegenschaften	761	77'796	76'125	770	901	22	1'248	52

* ohne Parkplätze und Hobbyräume

1.2 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Projektstand	Eigentums- verhältnis	Land in m ²	Netto- wohnfläche in m ²	31.12.2016	30.06.2017
					Anlagewert In CHF	Anlagewert In CHF
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	SE	11'246	4'558	20'160'000	19'588'000
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	AE	1'716	1'314	1'158'573	1'000'000
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	SE	4'942	4'920	21'379	0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	SE	4'945	2'296	8'138'019	3'808'541
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	SE	6'215	1'592	5'671'055	4'693'204
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	SE	2'647	1'202	8'000	18'000
Ebikon/Löwen	in Planung	AE	3'785	in Planung	3'033'000	2'740'000
Ebikon/Nu	fertiggestellt	SE	8'481	4'277	6'354'000	1'315'000
Ebikon/Nu Terrassenhaus	fertiggestellt	SE	4'931	2'755	12'390'000	2'288'000
Emmenbrücke/Sonnengarten	im Bau	SE	17'061	10'350	36'474'134	30'682'538
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	AE	7'629	in Planung	2'000'000	1'800'000
Grenchen/Hinzihöfli	im Bau	AE	8'417	in Planung	760'000	1'659'000
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	SE	1'093	931	1'390'073	1'335'140
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	SE	8'292	6'828	3'944'000	1'936'752
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	SE	3'162	3'527	4'364'744	5'711'000
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	fertiggestellt	SE	11'609	7'083	23'565'270	9'461'844
Oftringen/Viva Carmen	fertiggestellt	SE	10'588	6'380	29'490'000	12'991'000
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	SE	9'706	3'318	11'510'000	9'369'000
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	AE	0	in Planung	1'377'000	2'810'000
Reinach/Riverpark Neubau	in Planung	AE	24'431	in Planung	4'444'000	4'760'000
Roggwil/Hofacher	fertiggestellt	SE	2'749	1'375	5'419'000	1'394'000
Sachseln/Spis	fertiggestellt	SE	11'845	2'319	10'950'000	11'621'000
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	SE	10'592	7'193	19'760'000	22'248'000
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	AE	2'399	in Planung	232'607	232'607
Sarnen/Verde	fertiggestellt	SE	4'840	1'526	6'509'036	1'843'455
Stansstad/Boathouse	fertiggestellt	SE	3'132	2'094	9'537'565	9'926'211
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	SE	1'754	1'958	5'218'000	5'414'303
Wolfwil/Dorf	in Planung	AE	1'034	in Planung	414'000	331'000
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	AE	7'025	in Planung	5'756'000	6'757'789
Total Wohnliegenschaften			196'266	77'796	240'049'455	177'735'384
Total Entwicklungs- liegenschaften			196'266	77'796	240'049'455	177'735'384

Per 30. Juni 2017 sind noch 1 unverkauftes Objekt (Einstellplatz) und 17 Restparzellen mit insgesamt CHF 18 (per 30. Juni 2016 18 Objekt zu CHF 18) nicht enthalten.

Legende Eigentumsverhältnis:

AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; SE = Stockwerkeigentum;
BR = Baurecht (100% Eigentum Baloise Wohnbauten AG)

1.3 Bauvollendung und Verkaufsstand

Liegenschaft	Projektstand	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per Stichtag Verkauft mit Besitzesantritt bis		Unverkauft Stand per
			30.06.2017	31.12.2017	30.06.2017
WOHNLIEGENSCHAFTEN					
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	2015/2016	2	1	27
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	offen			12
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	2012	46		0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	2016	16	1	7
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	2015	7	1	4
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	2014	10		0
Ebikon/Löwen	in Planung	offen			0
Ebikon/Nu	fertiggestellt	2013	36		1
Ebikon/Nu Terrassenhaus	fertiggestellt	2013	20	2	0
Emmenbrücke/Sonnengarten	im Bau	2016/2017	60	19	37
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	offen			0
Grenchen/Hinzihöfli	im Bau	2018			30
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	2015	6		1
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	2012	69		3
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	2012	21		11
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	fertiggestellt	2015/2016	48	9	5
Oftringen/Viva Carmen	fertiggestellt	2015/2016	41	7	18
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	2015	13	7	8
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	offen			0
Reinach/Riverpark Neubau	in Planung	offen			0
Roggwil/Hofacher	fertiggestellt	2016	12	4	1
Sachseln/Spis	fertiggestellt	2015	1		15
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	2012/2013	29	1	25
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	offen			0
Sarnen/Verde	fertiggestellt	2013	9	1	1
Stansstad/Boathouse	fertiggestellt	2015	19		22
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	2015	5		10
Wolfwil/Dorf	in Planung	offen			0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	offen			0
Total Wohnliegenschaften			470	53	238
Total Entwicklungsliegenschaften			470	53	238

1.4 Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)

Region	31.12.2016		30.06.2017	
	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	230'866	96%	170'384	96%
Total	230'866	96%	170'384	96%
ITALIENISCHE SCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	9'183	4%	7'351	4%
Total	9'183	4%	7'351	4%
Gesamt-Total	240'049	100%	177'735	100%

1.5 Spiegel Entwicklungsliegenschaften

In CHF	31.12.2016	30.06.2017
Nettobuchwert am 01.01.	314'044'603	240'049'473
ANSCHAFFUNGSWERTE		
Ansaffungswert am 01.01.	365'203'223	276'632'060
Bilanzielle Umgliederung	1'385'152	0
Wertvermehrnde Investitionen	67'345'820	12'384'193
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften	-54'200'317	0
Verkäufe (kumulierter Verkaufspreis)	-95'248'322	-87'430'800
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen	7'439'952	4'755'831
Veränderung Konsolidierungskreis	-15'293'448	0
Ansaffungswerte am 31.12.2016/30.06.2017	276'632'060	206'341'284
KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN		
Wertberichtigungen am 01.01.	-51'158'620	-36'582'587
Bildung von Wertbeeinträchtigungen	-9'629'505	-1'392'872
Auflösung von Wertbeeinträchtigungen	24'114'213	9'369'577
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften	1'476'477	0
Bilanzielle Umgliederung	-1'385'152	0
Kumulierte Wertberichtigungen am 31.12.2016/30.06.2017	-36'582'587	-28'605'882
Nettobuchwert am 31.12.2016/30.06.2017	240'049'473	177'735'402

2. BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

2.1.1 Übersicht Objekte

Objekt	Baujahr	Teil-/Renovationen	Land in m ²	Nutzfläche in m ²
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE				
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse				5'485
Total unbebaute Grundstücke				5'485
WOHNLIEGENSCHAFTEN				
Bürglen/Kreuzackerstrasse 4, 7	2008		2'890	1'291
Hintereggen/Neuwiesenweg 1, 3, 5	1961	2006	2'907	1'481
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	2014		3'098	1'653
Niederrohrdorf/Hintermattweg/Hiltiwaldweg	2016		7'835	6'122
Oberkulm/Neudorfstrasse 8, 10	2007		2'577	1'688
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	2015/2016		11'774	7'143
Total Wohnliegenschaften				19'378
GEWERBELIEGENSCHAFTEN				
Aarau/Herzogstrasse 1	2007	2013	1'267	2'194
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	2012	2016	6'089	3'254
Fahrweid/Querstrasse 17	1959/1960/1966	2008-2011, 2015/2016	21'624	15'590
Regensdorf/Althardstrasse 146, 150	1960/1967	2006	3'788	6'137
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	2012		14'259	5'090
Total Gewerbeliegenschaften				32'265
MIXLIEGENSCHAFTEN				
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	2012	1'473	1'903
Zürich/Schaffhauserstrasse 439	1932	2012	549	1'167
Total Mixliegenschaften				10'098
Total Bestandesliegenschaften				67'226

2.1.2 Übersicht Objekte

Objekt	davon Wohnen in m ²	davon Büro in m ²	davon Gewerbe in m ²	Anzahl Parkplätze (innen und ausser)	Anzahl Hobbyräume	Leerstand (%) zum Nettomiet- zins (Soll)	Nettomiet- zins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte in CHF per 30.06.2017
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE								
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse						0.00	111'245	3'050'000
Total unbebaute Grundstücke							111'245	3'050'000
WOHNLIEGENSCHAFTEN								
Bürglen/Kreuzackerstrasse 4, 7	1'291			22	2	23.12	254'088	4'630'000
Hinteregg/Neuwiesenweg 1, 3, 5	1'383		98	16	1	5.48	288'792	6'270'000
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	1'653			15		93.35	324'600	3'460'000
Niederrohrdorf/Hintermattweg/ Hiltiwaldweg	5'775			76	17	48.72	1'458'960	27'180'000
Oberkulm/Neudorfstrasse 8, 10	1'688			21		10.49	297'444	5'570'000
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	6'679			78	21	46.07	1'450'800	26'420'000
Total Wohnliegenschaften	18'469		98	228	41	43.88	4'074'684	73'530'000
GEWERBELIEGENSCHAFTEN								
Aarau/Herzogstrasse 1		2'194		18		0.00	467'970	9'220'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1			3'254			0.00	791'576	12'070'000
Fahrweid/Querstrasse 17	88		15'544	87		1.45	1'268'402	12'480'000
Regensdorf/Althardstrasse 146, 150		3'490	2'647	46		7.54	747'136	10'610'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42			5'090			0.00	1'183'479	8'680'000
Total Gewerbeliegenschaften	88	5'684	26'535	151		1.68	4'458'563	53'060'000
MIXLIEGENSCHAFTEN								
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	1'416		174	47	2	0.00	277'644	4'170'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	732	1'453	3'238	140		9.95	951'125	11'630'000
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	91	852	960	14		0.00	478'704	8'790'000
Zürich/Schaffhauserstrasse 439	733	119	316	4		12.81	271'704	6'850'000
Total Mixliegenschaften	2'972	2'424	4'688	205	2	6.54	1'979'177	31'440'000
Total Bestandesliegenschaften	21'529	8'108	31'321	584	43	18.75	10'623'668	161'080'000

2.2 Verkehrswerte und Veränderungen in der Berichtsperiode

Objekt	Verkehrswerte per 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umklas- sierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte in CHF per 30.06.2017
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE						
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse	3'854'000				-804'000	3'050'000
Total unbebaute Grundstücke	3'854'000				-804'000	3'050'000
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Bürglen/Kreuzackerstrasse 4, 7	4'900'000				-270'000	4'630'000
Hintereggen/Neuwiesenweg 1, 3, 5	7'812'000				-1'542'000	6'270'000
Huttwil/Eriswilstrasse 39-41	4'540'000				-1'080'000	3'460'000
Niederrohrdorf/Hintermattweg/ Hiltiwaldweg	31'250'000				-4'070'000	27'180'000
Oberkulm/Neudorfstrasse 8, 10	6'220'000				-650'000	5'570'000
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	28'670'000				-2'250'000	26'420'000
Total Wohnliegenschaften	83'392'000				-9'862'000	73'530'000
GEWERBELIEGENSCHAFTEN						
Aarau/Herzogstrasse 1	8'844'000				376'000	9'220'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	12'540'000				-470'000	12'070'000
Fahrweid/Querstrasse 17	15'430'000				-2'950'000	12'480'000
Regensdorf/Althardstrasse 146, 150	11'730'000				-1'120'000	10'610'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	12'220'000				-3'540'000	8'680'000
Total Gewerbeliegenschaften	60'764'000				-7'704'000	53'060'000
MIXLIEGENSCHAFTEN						
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	5'543'000				-1'373'000	4'170'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	14'490'000				-2'860'000	11'630'000
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	8'906'000				-116'000	8'790'000
Zürich/Schaffhauserstrasse 439	8'000'000	6'006			-1'156'006	6'850'000
Total Mixliegenschaften	36'939'000	6'006			-5'505'006	31'440'000
Total Bestandesliegenschaften	184'949'000	6'006			-23'875'006	161'080'000

2.3 Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)

Region	31.12.2016		30.06.2017	
	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Unbebaute Grundstücke	3'854	2%	3'050	2%
Wohnliegenschaften	83'392	45%	73'530	46%
Gewerbeliegenschaften	60'764	33%	53'060	33%
Mixliegenschaften	36'939	20%	31'440	19%
Total	184'949	100%	161'080	100%
Gesamt-Total	184'949	100%	161'080	100%

2.4 Übersicht über die fünf grössten Mieter

	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	5.8%
Aldi Suisse AG	5.8%
Novo Nordisk Pharma AG	4.4%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	3.4%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	3.3%
Total	22.7%

2.5 Übersicht langfristige Mietverträge

	Vertragsdauer	Restlaufzeit in Jahren	In % von Gesamtmietertrag
MIETER			
Stardrinks AG	2020	4	5.9%
Novo Nordisk Pharma AG	2018	2	4.4%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	2027	11	3.4%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	2022	6	3.2%
Aldi Suisse AG	2024	8	3.0%
Aldi Suisse AG	2025	9	2.8%
M+F Engineering AG	2021	5	2.4%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2021	5	2.0%
Technomag AG	2021	5	1.5%
Denner AG	2022	6	1.4%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Rümlang	2022	6	1.3%
Dosenbach-Ochsner AG Schuhe und Sport	2017	1	1.2%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Egerkingen	2022	6	1.2%
CSCV SA Compagnie Suisse Chaussure Vêtement	2022	6	1.2%
Pet Vision AG Fressnapf Schweiz	2022	6	1.1%
Rio-Getränkemarkt AG	2022	6	0.8%
NBS AG	2022	6	0.8%
VZEI Verband Zentralschweizerische Elektro-Ausbildungszentrum	2020	4	0.7%
Footlong AG	2022	6	0.7%
Priora AG	2017	1	0.6%
Ercolani Autospenglerei-Malerei AG	2022	6	0.6%
Schweizer Heimatwerk Genossenschaft	2018	2	0.5%
Forbidden Planet AG	2018	2	0.4%
Catenazzi AG	2018	2	0.4%
Die Magie des Wissens c/o Master Investment	2021	5	0.3%
Autoglas Center Schiltknecht GmbH	2019	3	0.3%
Aargauer Diabetes-Gesellschaft	2021	5	0.3%
g&o embedded systems GmbH	2020	4	0.2%
NBS AG	2022	6	0.2%
B & B Beratungs AG	2020	4	0.1%
Herger Hansruedi	2019	3	0.1%
Total			43.0%

Die Pax Anlage Gruppe hält ein Portfolio von Mietliegenschaften mit einem diversifizierten Nutzungsmix und attraktiven Renditen (Bestandesliegenschaften).

Eigentumsverhältnisse

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

Wesentliche Investitionen und Käufe

In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft gekauft. Weiter wurden keine Investitionen von grösser als fünf Prozent des Wertes des Gesamtportfolios Bestandesliegenschaften auf einzelnen Liegenschaften getätigt.

Wesentliche Verkäufe

Mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2017 wurden keine Bestandesliegenschaften verkauft.

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften wurden per 30. Juni 2017 durch den unabhängigen Schätzungs-experten PricewaterhouseCoopers AG (PwC) mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Modells (DCF) bewertet (Vorjahr Wüest Partner AG). Der angewendete durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz ist 3.7 Prozent. Der gewichtete Kapitalisierungssatz liegt bei 3.8 Prozent. Infolge der Neubewertung durch PwC nahm der Verkehrswert des Gesamtportfolios gegenüber Ende 2016 um TCHF 23'875 auf TCHF 161'080 ab. Die Details der Wertveränderungen sind in Tabelle 2.2 ersichtlich.

Leerstand, Mieteinnahmen und Aufwand aus Vermietung

Die Leerstandsquote gemessen an den Sollmiet-erträgen belief sich per 30. Juni 2017 ohne Liegenschaften in der Erstvermietung auf 8.0 Prozent und unter Berücksichtigung der Erstvermietung auf 18.8 Prozent (31. Dezember 2016: 22.8 Prozent).

Der Ertrag aus Vermietung nahm aufgrund der im Vorjahr getätigten Liegenschaftskäufe um 40.1 Prozent auf TCHF 4'184 zu. Die fünf grössten Mieter generierten im ersten Halbjahr 2017 zusammen 22.7 Prozent (Vorjahresperiode: 30.9 Prozent) aller Mietzinsen.

Der direkte Aufwand aus Vermietung reduzierte sich und betrug am Bilanzstichtag TCHF 666 (30. Juni 2016: TCHF 854).

Künftige Zahlungsverpflichtungen

Per Bilanzstichtag bestanden keine künftigen Zahlungsverpflichtungen aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten.

3. ANGABEN ÜBER BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

In CHF 1'000	Geldmarktkredite						Festhypotheken		Total
Anzahl Kredite	8	3	1	1	1	2	1	3	1
Zinssatz in %	0.50% -0.85%	0.40% -0.43%	1.26%	1.99%	1.69%	2.04% -2.08%	1.95%	1.35% -3.00%	1.54%
Amortisation	keine	keine	keine	keine	keine	keine	300 p. a.	keine	70 p. a.
FÄLLIGKEIT									
2017	63'000		400						63'400
2018		12'500		2'000					14'500
2019					400				400
2021						6'900			6'900
2022							8'425		8'425
2023								13'400	13'400
2025								5'930	5'930
Total Finanzierungen	63'000	12'500	400	2'000	400	6'900	8'425	13'400	112'955
davon kurzfristige Verbindlichkeiten	63'000	12'500	400				300		76'270
davon langfristige Verbindlichkeiten				2'000	400	6'900	8'125	13'400	36'685

Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Bankschulden betrug per Stichtag 0.57 Prozent (31. Dezember 2016: 0.69 Prozent).

Die Festhypotheken mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.58 Prozent finanziert (31. Dezember 2016: 1.58 Prozent). Die langfristigen Festhypotheken weisen per Stichtag einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.99 Prozent (31. Dezember 2016: 1.99 Prozent) auf.

4. EIGENKAPITAL (NAV) PRO AKTIE, ZUSAMMENSETZUNG GRUNDKAPITAL

30.06.2017

	Valorennummer	Nominalwert in CHF	Anzahl	Kapital in CHF
Namenaktien	217'834	100	180'000	18'000'000
Total		100	180'000	18'000'000

In CHF	31.12.2016	30.06.2017
ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM EIGENKAPITAL		
Per Stichtag bedingtes oder genehmigtes Kapital	0	0
Per Stichtag nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	9'066'400	9'008'400
EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)		
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie	1'705	1'644
ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.88%	n/a
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.33%	n/a
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	n/a
Basler Leben AG, Basel	n/a	84.14%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.73%	4.01%
GEWINN/VERLUST PRO AKTIE		
Jahresgewinn/Periodenverlust	14'105'073	-10'905'649
Periodengewinn exkl. Neubewertung/zurechenbarer latenter Steuern	12'661'800	7'487'656
Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien	180'000	180'000
Gewinn/Verlust pro Namenaktie	78.36	-60.59
Verwässerter Gewinn/Verlust pro Namenaktie	78.36	-60.59
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie exkl. Neubewertung	70.34	41.60

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In CHF	Bestandes- liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs- liegenschaften (Promotion)	Immobilien- verwaltung	Total
1. Halbjahr 2016				
Ertrag aus Verkauf		34'414'600		34'414'600
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2'987'205			2'987'205
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung			1'224'692	1'224'692
Finanzertrag				
Total Erträge Segmente	2'987'205	34'414'600	1'224'692	38'626'497
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
Total Aufwand Segmente	-854'113	-32'914'408	-558'148	-34'326'669
Nettoergebnis Segmente	2'133'092	1'500'192	666'544	4'299'828
ÜBERLEITUNG				
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
Abschreibungen Sachanlagen				
Betriebliches Ergebnis				1'589'335
Finanzergebnis				-33'381
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern				1'555'954
Ertragssteuern				-960'281
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre				595'673
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust				15'904
Gewinn/Verlust				611'577

In CHF	Bestandes- liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs- liegenschaften (Promotion)	Total fortgeführte Bereiche	Aufgegebener Bereich Immobilien- verwaltung	Total
--------	--	--	--------------------------------	--	-------

1. Halbjahr 2017

Ertrag aus Verkauf		87'430'800	87'430'800		87'430'800
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4'184'335		4'184'335		4'184'335
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung				629'695	629'695
Total Erträge Segmente	4'184'335	87'430'800	91'615'135	629'695	92'244'830
Direkter Aufwand aus Verkauf		-84'774'154	-84'774'154		-84'774'154
Direkter Aufwand aus Vermietung	-666'299		-666'299		-666'299
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung				-237'009	-237'009
Total Aufwand Segmente	-666'299	-84'774'154	-85'440'453	-237'009	-85'677'462
Nettoergebnis Segmente	3'518'036	2'656'646	6'174'682	392'686	6'567'368
ÜBERLEITUNG					
Neubewertung Bestandesliegenschaften					-23'875'006
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen Entwicklungsliegenschaften					7'976'705
Sonstige Erträge					5'672
Personalaufwand					-1'185'006
Andere betriebliche Aufwendungen					-2'814'561
Abschreibungen Sachanlagen					-11'908
Betriebliches Ergebnis					-13'336'736
Finanzergebnis					-211'417
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern					-13'548'153
Ertragssteuern					2'642'504
Gewinn/Verlust					-10'905'649

6. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Mit der Verwaltung der Liegenschaften von nahestehenden Gesellschaften vereinnahmte die Pax Anlage Gruppe Honorare von TCHF 563 (Vorjahresperiode TCHF 1'121). Dies entspricht 4.25 Prozent der Nettomietzinsen. Die Pax Anlage AG gab den Geschäftsbereich Immobilienverwaltung durch den Verkauf der Pax Verwaltungen AG per 31. März 2017 an die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG auf. Im ersten Halbjahr 2017 wurden keine Neubauprojekte von nahestehenden Gesellschaften betreut und somit keine Honorare verrechnet (Vorjahrperiode TCHF 61, entspricht 1 Prozent des im ersten Halbjahr 2016 investierten Kapitals). Verschiedene Administrations- und Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Recht, Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Steuern, Personaladministration der Pax Anlage AG sowie deren Tochtergesellschaften wurden bis 31. März 2017 durch die Pax Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Aeschenplatz 13, 4052 Basel, wahrgenommen. Die Entschädigung für diese Tätigkeiten betrug TCHF 407 p. a.

Die Basler Versicherung AG, Aeschengraben 21, 4051 Basel, stellte der Pax Anlage Gruppe für die Bereitstellung der Infrastruktur (Raumkosten, IT-Services und Arbeitsplatzkosten pro Mitarbeitenden) für den Zeitraum von 01. Mai 2017 bis 30. Juni 2017 TCHF 22 in Rechnung. Die Pax Anlage Gruppe stellte der Basler Versicherung AG für den Temporär-Einsatz eines Mitarbeitenden im zweiten Quartal 2017 TCHF 22 in Rechnung.

7. RECHTSSTREITIGKEITEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND ÜBRIGE NICHT ZU BILANZIERENDE VERPFLICHTUNGEN

Rechtsstreitigkeiten

Für hängige Rechtsfälle bestanden per 30. Juni 2017 Rückstellungen in der Höhe von TCHF 130.

Eventualverbindlichkeiten

Für bestehende Kreditlimiten bei Banken bestehen wechselseitige Solidarbürgschaften zwischen der Pax Anlage AG und der Baloise Wohnbauten AG. Weitere Eventualverbindlichkeiten bestehen per 30. Juni 2017 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 35'225.

8. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 28. August 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres sind 67 Objekte mit einem Gesamterlös von TCHF 48'351 zum Besitzesantritt vorgesehen. Davon wurden vierzehn Objekte mit einem Gesamterlös von TCHF 9'077 nach dem Bilanzstichtag verurkundet. Weitere Objekte mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 1'385 wurden mit Besitzesantritt 2018 verkauft (Stand 16. August 2017).

Die Six Swiss Exchange AG (Six Exchange Regulation) bewilligte am 07. Juli 2017 das Gesuch der Pax Anlage AG für die Dekotierung sämtlicher Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100 Pax Anlage AG (Valoren-Nr. 217834). Die Dekotierung der Aktien erfolgt am 10. Oktober 2017. Der letzte Handelstag der Pax Anlage Aktien ist der 09. Oktober 2017.

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

BEWERTUNG PER 30. JUNI 2017

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Pax Anlage AG hat das Real Estate Advisory Team der Pricewaterhouse-Coopers AG («PwC») sämtliche 16 Bestandsliegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, zu Bilanzierungszwecken per Stichtag 30. Juni 2017 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Bewertung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Swiss Valuation Standards (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Übereinstimmung mit der Marktwertdefinition von SVS, RICS, IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) wird der Marktwert definiert als:

«Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften der Pax Anlage AG erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt.

Bewertungsmethoden und Bewertungstechnik

Im Rahmen der Bewertung per 30. Juni 2017 wurde das Zinsniveau zur Herleitung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes seitens PwC folgendermassen ermittelt. Der reale Basiszinssatz beträgt 3.02 Prozent. Grundlage für die Ermittlung des realen Basiszinssatzes bieten transaktionsbezogene REIDA-Benchmarks für Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00 Prozent festgelegt. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der reale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per 30. Juni 2017 16 Bestandsliegenschaften im Portfolio der Pax Anlage AG.

Für die Bestandsliegenschaften der Pax Anlage AG liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.68 Prozent. Der gewichtete Kapitalisierungssatz der 16 Bestandsliegenschaften liegt bei 3.80 Prozent.

Den Marktwert der 16 Bestandsliegenschaften der Pax Anlage AG bewerten wir per 30. Juni 2017 mit CHF 161'080'000.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Pax Anlage AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte per 30. Juni 2017. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

13. Juli 2017

PricewaterhouseCoopers AG



Kurt Ritz

Partner



Marco Böhi MRICS

Senior Manager

