

PAX-Anlage AG

Aeschenplatz 13, 4002 Basel,

Tel. 061 / 277 64 94

Fax: 061 / 271 25 13

Mail: immoverkauf@pax.ch

www.pax.ch/pax-anlage



Der Halbjahresabschluss 2010

Die PAX-Anlage AG setzte auch im 1. Halbjahr 2010 ihren Wachstumskurs fort und erzielte einen konsolidierten Gewinn von TCHF 15'952 (+9.6% gegenüber dem Vorjahr). Die Zunahme des Gewinnes gegenüber dem Vorjahr wurde hauptsächlich durch den Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und Bestandesliegenschaften sowie durch das verbesserte Finanzergebnis erzielt. Die Geschäftsbereiche Erstellen und Verkaufen von Liegenschaften (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Miet-, Büro- und Gewerbeliegenschaften), Halten von Mietliegenschaften (Wohn- und Gewerbeliegenschaften), Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltungen und Vermittlungen) und grundpfandgesicherte Finanzierungen an Dritte entwickelten sich wie folgt:

Erstellen und Verkaufen von Liegenschaften

Bestandesliegenschaften

Im 1. Halbjahr 2010 wurden die Liegenschaften in Aegerten, Salismatte; Arosa, Untere Waldpromenade und Lenzburg, Othmarsingerstrasse für insgesamt TCHF 12'480 verkauft.

Entwicklungsliegenschaften

Die Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahmen um 3.2% auf TCHF 14'241 leicht zu. Die vereinnahmten Verkaufspreise der in der Berichtsperiode veräusserten Objekte beliefen sich auf TCHF 111'840 (Vorjahr TCHF 113'622).

Aufgrund einer erhöhten Anzahl von meist nicht exklusiven Verkaufsmandaten erhöhten sich die Vermittlungsprovisionen an Dritte um TCHF 561 auf TCHF 706.

Die Leerstandskosten der unverkauften Einheiten betragen im 1. Halbjahr 2010 TCHF 234 (Vorjahr TCHF 197). Die Leerstandskosten sind in der Position „Verwaltung und

Unterhalt der Liegenschaften“ in der Erfolgsrechnung enthalten.

Halten von Liegenschaften

Die Abnahme der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften um TCHF 10'610 auf TCHF 118'420 (-8.2%) im Vergleich zum 31.12.2009 ist mehrheitlich auf die drei vorgängig erwähnten Verkäufe der Liegenschaften in Aegerten, Arosa und Lenzburg zurückzuführen.

Der Netto-Mietzinsenertrag bewegte sich mit TCHF 4'418 (-0.6%) auf Vorjahresniveau. Der Abgang der drei Bestandesliegenschaften Aegerten, Arosa und Lenzburg wurde durch die zusätzlichen Mietzinsenerträge aus den beiden Bestandesliegenschaften der PAX Construct AG in Fahrweid und Rothenburg kompensiert. Die Leerstandsquote betrug per 30.06.2010 2.07% der Sollmieterträge. Der Vorjahreswert wurde im Halbjahresbericht 2009 noch in Prozent der vermietbaren Fläche ausgewiesen.

Der Liegenschaftsaufwand für die Bestandesliegenschaften inkl. Verwaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 27.6% und belief sich auf TCHF 916 (Vorjahr TCHF 718). Die Zunahme ist mehrheitlich in erhöhten Unterhalts- und Reparaturarbeiten an einer Bestandesliegenschaft der PAX Construct AG begründet. Der Liegenschaftsaufwand für Bestandesliegenschaften ist in der Position „Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften“ in der Erfolgsrechnung enthalten.

Der Hypothekarzinsaufwand nahm aufgrund der durch den Erwerb der PAX Construct AG per 1.04.2009 übernommenen Hypotheken um TCHF 135 auf TCHF 629 zu.

Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltungen und Vermittlungen)

Die ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG verwaltet nebst den Liegenschaften von Dritten

auch die Liegenschaften der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Aufgrund von Mandatsabgängen von Dritten sowie der Reduktion des zu verwaltenden Liegenschaftsportefeuilles der PAX Leben infolge Liegenschaftsverkäufen erwirtschaftete die Liegenschaftsverwaltung TCHF 175 weniger als im Vorjahr. Nach Abzug der für die örtlichen Verwaltungen bezahlten Verwaltungsentschädigungen konnte die ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG Honorare von netto TCHF 838 (-15.1%) erzielen.

Vermittlungsaktivitäten werden vornehmlich für eigene Objekte, teilweise aber auch für nahe stehende Gesellschaften und Dritte, wahrgenommen.

Grundpfandgesicherte Finanzierungen

Es werden grundpfandgesicherte Finanzierungen an ausgewählte Darlehensnehmer gewährt. Aufgrund von Rückzahlungen nahm der Bestand der Finanzierungen an Dritte gegenüber dem Vorjahresende von TCHF 25'710 auf TCHF 20'936 ab. Es sind keine Ausfälle zu verzeichnen.

Weitere nennenswerte Ereignisse

Personelles

Aufgrund der Fusion der Ergänzungskasse der PAX-Leben mit der Pensionskasse der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft per 1.01.2010, mit welcher die PAX-Anlage AG eine Anschlussvereinbarung hat, wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve der Ergänzungskasse aktiviert und erfolgswirksam verbucht. Dies erhöhte die Position „Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserve“ in der Bilanz bzw. reduziert den Personalaufwand um TCHF 134. Zusätzlich nahm der Personalaufwand aufgrund von Personalabgängen im 2. Halbjahr 2009 ab und belief sich per 30.06.2010 auf TCHF 562 (-42.4% gegenüber Vorjahr).

Finanzaufwand / Finanzertrag

Der Nettozinsenertrag erhöhte sich um TCHF 1'087 auf TCHF 1'344. Dies ist einerseits auf die Verringerung des Zinsaufwandes um 35.8% auf TCHF 1'262 als Folge der Bestandesabnahme kurzfristiger Bankfinanzierungen und auf das allgemein tiefe Zinsniveau zurückzuführen.

Andererseits nahmen die Zinseinnahmen von Dritten um 17.3% auf TCHF 2'606 zu. Darin enthalten sind auch die Zinserträge aus den gewährten Finanzierungen an Dritte von TCHF 573 (Vorjahr TCHF 752).

Aktienkurs der PAX-Anlage AG

Der Aktienkurs betrug per 30.06.2010 CHF 826.00 an der Schweizer Börse.

Nennenswerte Geschäfte nach dem 30.06.2010

Im laufenden 2. Halbjahr 2010 wurden die Bestandesliegenschaften in Bürglen, Gartenstrasse und in Ipsach, Huebstrasse mit Eigentumsübergang für einen Verkaufspreis von total TCHF 4'520 veräussert.

Es bestehen keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken (z.B. Rechtsfälle).

Aussichten auf das Gesamtjahr

Ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle gehen wir davon aus, dass der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2010 über dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Agenda

Die nächste Generalversammlung findet am 20.04.2011 in Fribourg statt.

PAX-Anlage AG

Basel, 24.08.2010

Konsolidierte Bilanzen	30.06.2010		31.12.2009		30.06.2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN						
Umlaufvermögen						
Flüssige Mittel		11'692'316		11'947'101		14'917'945
Sonstige Forderungen Dritte		1'708'671		6'524'748		24'000'519
Forderungen nahe stehende Gesellschaften		3'677'904		2'411'774		700'873
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)		268'340'662		269'567'976		231'988'411
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'594'824		815'831		2'443'586
Total Umlaufvermögen		287'014'377		291'267'430		274'051'334
Anlagevermögen						
Finanzanlagen						
Hypothekendarlehen an Dritte/nahе stehende Personen	20'936'060		25'709'883		22'119'484	
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3'258'434	24'194'494	3'188'156	28'898'039	2'973'721	25'093'205
Immobilе Sachanlagen						
Bestandesliegenschaften	118'420'000		129'030'000		136'575'000	
Entwicklungsliegenschaften (Bestand)	3'087'500	121'507'500	2'387'500	131'417'500	937'500	137'512'500
Total Anlagevermögen		145'701'994		160'315'539		162'605'705
TOTAL AKTIVEN		432'716'371		451'582'969		436'657'039
PASSIVEN						
Fremdkapital						
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Bankschulden	133'900'000		166'400'000		146'638'797	
Verbindlichkeiten Dritte	18'189'849		5'180'064		18'030'711	
Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften	0		296'250		0	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe	12'358'500		16'917'600		18'943'645	
Rückstellungen kurzfristig	6'000'000		0		0	
Passive Rechnungsabgrenzungen	12'425'299	182'873'648	26'103'792	214'897'706	21'750'545	205'363'698
Langfristige Verbindlichkeiten						
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'775'000		35'725'000		37'541'807	
Hypotheken nahe stehende Gesellschaften	5'000'000		5'000'000		5'000'000	
Darlehen nahe stehende Gesellschaften	15'000'000		15'000'000		15'000'000	
Rückstellungen	11'520'466	67'295'466	12'024'508	67'749'508	12'177'809	69'719'616
Total Fremdkapital		250'169'114		282'647'214		275'083'314
Eigenkapital						
Aktienkapital		18'000'000		18'000'000		18'000'000
Gewinnreserven		148'595'755		129'018'503		129'018'504
Halbjahres-/Jahresgewinn		15'951'502		21'917'252		14'555'221
Total Eigenkapital		182'547'257		168'935'755		161'573'725
TOTAL PASSIVEN		432'716'371		451'582'969		436'657'039

Konsolidierte Erfolgsrechnungen	1. Halbjahr 2010		1. Halbjahr 2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen		4'417'876		4'444'353
Hypothekarzinsaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften		-629'104		-494'305
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		-1'150'820		-915'581
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		2'637'952		3'034'467
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung Dritte/nahe stehende Gesellschaften		1'469'385		1'644'632
Vermittlungsprovisionen von nahe stehenden Gesellschaften		897'747		559'410
Verwaltungsentschädigungen Dritte		-631'187		-657'097
Dienstleistungsertrag netto		4'373'897		4'581'412
Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften (Promotion)				
Verkauf Entwicklungsliegenschaften	111'840'140		113'621'840	
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-97'599'480	14'240'660	-99'823'991	13'797'849
Vermittlungsprovisionen an Dritte		-705'878		-145'356
Betriebsertrag netto		17'908'679		18'233'905
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften		-30'000		-240'104
Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		1'949'965		-60'146
Personalaufwand		-561'837		-974'788
Verwaltungsaufwand		-782'054		-734'359
Betriebsergebnis		18'484'753		16'224'508
Finanzergebnis				
Finanzertrag Dritte/nahe stehende Personen	2'605'661		2'220'823	
Finanzaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften	-1'261'963	1'343'698	-1'964'328	256'495
Übriger Ertrag		200'007		127'482
Halbjahresergebnis vor Steuern		20'028'458		16'608'485
Steuern		-4'076'956		-2'053'264
Halbjahresgewinn		15'951'502		14'555'221

Anhang zu den konsolidierten Halbjahresrechnungen

Angewendete Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde unter Einhaltung von Swiss GAAP FER 12 und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange AG erstellt. Die Beilagen zum Halbjahresabschluss umfassen die detaillierten Aufstellungen über die Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften sowie deren Finanzierung. Der für den Halbjahresbericht angewendete Steuersatz für latente Steuern beträgt 22.0% (Vorjahresperiode 22.0%) gemäss aktuellsten Berechnungen.

Im Berichtszeitraum wurde der Aufwand für die Kapitalsteuer unter der Position Verwaltungsaufwand erfasst. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden CHF 205'000 in der Periode des Vorjahres vom Steueraufwand in den Verwaltungsaufwand umgegliedert.

In den Entwicklungsliegenschaften (Promotion) wurde schon im Jahresabschluss 2009 auf Bruttodarstellung der Restver-

bindlichkeiten (Minuspositionen) umgestellt. Im Zuge dieser Umstellung wurde auch die konsolidierte Bilanz per 30.06.2009 entsprechend angepasst, so dass die Entwicklungsliegenschaften neu auf CHF 231'988'411 zu stehen kommen (Ausweis Vorjahr per 30.06.2009 CHF 221'477'887) und demzufolge sich die Position Passive Rechnungsabgrenzungen per 30.06.2009 um CHF 10'510'524 auf neu CHF 21'750'545 erhöht. Die kurzfristigen Rückstellungen von CHF 6'000'000 wurden für Rückbehalte allfälliger Garantieleistungen aus dem abgeschlossenen Projekt Sarnen, Jänzipark gebildet. Diese Rückstellungen laufen bis zu 5 Jahren, können aufgrund ihrer Natur aber jederzeit fällig werden und sind deshalb kurzfristig ausgewiesen.

Konsolidierungskreis

Zum Konsolidierungskreis gehören die PAX-Anlage AG sowie folgende Tochtergesellschaften:

Konsolidierungskreis der PAX-Anlage Gruppe	30.06.2010	31.12.2009
	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
Firma, Sitz		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	100%	100%
PAX Invest AG, Basel	100%	100%
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	100%	100%
PAX Immotrade AG, Sachseln	100%	100%
PAX Real Estate AG, Sarnen	100%	100%
PAX Construct AG, Sarnen	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	100%	100%
Morandini AG, Basel *)	0%	100%

*) Die Morandini AG, Basel wurde per 1.01.2010 in die PAX Invest AG fusioniert.

Zusatzinformationen zum Halbjahresabschluss nach Art. 17 RLR

1. Angaben über bestehende Finanzierungen

Finanzierungen														
Beträge in TCHF	Kreditart (Anz. Kredite) Zinssatz	Geldmarktkredite			Nachrangige Darlehen (1) 3.95%	Festhypotheken								Total
		(3) 0.79% - 1.68%	Geldmarktkredite (10) 0.90% - 1.20%	(3) 0.85% - 1.06%		(2) 2.10% - 3.75%	(1) 3.27%	(1) 3.45%	(1) 3.25%	(1) 3.63%	(1) 1.98%	(2) 1.77% - 3.75%	(1) 3.00%	
Amortisation	keine	keine	keine	keine	50 p.a.	keine	250 p.a.	keine	keine	keine	keine	keine	keine	
Fälligkeit														
2010		31'000				7'050								38'050
2011			74'900				1'400							76'300
2012				28'000				7'425						35'425
2013					15'000				2'500					17'500
2014										2'900				2'900
2015											6'500			6'500
2016												8'000		8'000
2019													5'000	5'000
Total Finanzierungen		31'000	74'900	28'000	15'000	7'050	1'400	7'425	2'500	2'900	6'500	8'000	5'000	189'675
davon Bankschulden														
2010		31'000												31'000
2011			74'900											74'900
2012				28'000										28'000
Total Bankschulden		31'000	74'900	28'000										133'900
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten														
2010						7'050								7'050
2011							1'400							1'400
2012								7'425						7'425
2013									2'500					2'500
2014										2'900				2'900
2015											6'500			6'500
2016												8'000		8'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten						7'050	1'400	7'425	2'500	2'900	6'500	8'000		35'775
davon nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften														
2013				15'000										15'000
Total nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften				15'000										15'000
davon Hypotheken nahe stehende Gesellschaften														
2019													5'000	5'000
Total Hypotheken nahe stehende Gesellschaften													5'000	5'000
Total Finanzierungen		31'000	74'900	28'000	15'000	7'050	1'400	7'425	2'500	2'900	6'500	8'000	5'000	189'675

*) Es besteht per 30.06.2010 die Absicht, die in 2010 und 2011 (1. Semester) fälligen langfristigen Verbindlichkeiten im Betrage von insgesamt TCHF 8'450 zu erneuern.

2. Bestandesliegenschaften

2.1. Übersicht Objekte							
Objekt	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Leerstand (%) zum Soll-Mietzins	Nettomietzins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte per 30.06.2010 in CHF
Wohn-Liegenschaften							
Aegerten, Salismatte 2, 4	1962	1987	2'097			n/a	0
Arosa, Untere Waldpromenade	1971	2007	1'374			n/a	0
Bürglen, Gartenstrasse 5 *)	1974	2005	1'197	681	0.00	128'640	2'080'000
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	2008		2'890	1'292	7.82	262'448	4'460'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'106	4'185	0.00	1'022'980	13'360'000
Gland, Rte de Cité Ouest 21 - 29	1971	1997	7'554	6'177	0.00	1'170'848	15'150'000
Ipsach, Huebstrasse 6 *)	1972		1'579	999	9.09	185'017	2'150'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'310	4.42	233'782	2'840'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a	2006		1'376			n/a	0
Neuchâtel, Chemin de Beller Roche 1 - 7	1969	1992	3'247	3'250	0.00	632'895	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957	2006/7	1'018	588	44.33	89'244	1'300'000
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	2007		2'577	1'688	6.10	310'768	5'360'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'542	0.00	314'441	4'190'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	7.50	808'596	13'270'000
Versoix, Route de Sauvemy 33-41	1960	1996	4'608	2'192	0.00	429'710	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr.1700/Grendelgasse				5'485		111'218	2'220'000
Total Wohn-Liegenschaften				33'795	2.93	5'700'587	80'300'000
Gewerbe-Liegenschaften							
Aarau, Buchserstrasse	2007		1'267	2'194	0.00	465'930	7'630'000
Fahrweid, Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'511	0.99	1'391'903	15'080'000
Rothenburg, Station-Ost 1	1966	2008	46'927	20'000	0.00	1'171'377	15'410'000
Total Gewerbe-Liegenschaften				37'705	0.46	3'029'210	38'120'000
Total Bestandesliegenschaften				71'500	2.07	8'729'797	118'420'000
Wohn-Liegenschaften im Bau							
Bürglen, Schützenstrasse **)	in Planung		2'985	1'552		313'920	3'087'500
Total Wohn-Liegenschaften im Bau				1'552		313'920	3'087'500
Total Bestandesliegenschaften im Bau				1'552		313'920	3'087'500

*) Für folgende Bestandesliegenschaften wurden Kaufverträge mit Eigentumsübergang im August 2010 für insgesamt TCHF 4'520 verurkundet.

- Bürglen, Gartenstrasse 5
- Ipsach, Huebstrasse 6

**) Vermietung erst per 2011

2.2. Verkehrswerte und Veränderungen im Berichtsjahr						
Objekt	Verkehrswerte per 31.12.2009 in CHF	Zugänge	Abgänge	Umklas- sierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte per 30.06.2010 in CHF
Wohn-Liegenschaften						
Aegerten, Salismatte 2, 4	2'750'000		-2'750'000		0	0
Arosa, Untere Waldpromenade	4'690'000		-4'690'000		0	0
Bürglen, Gartenstrasse 5 *)	2'080'000				0	2'080'000
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	4'470'000				-10'000	4'460'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	13'350'000				10'000	13'360'000
Gland, Rte de Cité Ouest 21 - 29	15'150'000				0	15'150'000
Ipsach, Huebstrasse 6 *)	2'150'000				0	2'150'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	2'840'000				0	2'840'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a	3'140'000		-3'140'000		0	0
Neuchâtel, Chemin de Belleroye 1 - 7	8'170'000				0	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1'300'000				0	1'300'000
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	5'360'000				0	5'360'000
Renens, Rue de Lausanne 61	4'180'000				10'000	4'190'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	13'300'000				-30'000	13'270'000
Versoix, Route de Sauvigny 33-41	5'750'000				0	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse	2'230'000				-10'000	2'220'000
Total Wohn-Liegenschaften	90'910'000		-10'580'000		-30'000	80'300'000
Gewerbe-Liegenschaften						
Aarau, Buchserstrasse	7'630'000				0	7'630'000
Fahrweid, Querstrasse 17	15'080'000				0	15'080'000
Rothenburg, Station-Ost 1	15'410'000				0	15'410'000
Total Gewerbe-Liegenschaften	38'120'000				0	38'120'000
Total Bestandesliegenschaften	129'030'000		-10'580'000		-30'000	118'420'000
Wohn-Liegenschaften im Bau						
Bürglen, Schützenstrasse	2'387'500	700'000				3'087'500
Total Wohn-Liegenschaften im Bau	2'387'500	700'000				3'087'500
Total Bestandesliegenschaften im Bau	2'387'500	700'000				3'087'500

2.3. Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)				
Region	30.06.2010		31.12.2009	
	TCHF	in %	TCHF	in %
Deutschschweiz				
Wohn-Liegenschaften	30'840	26%	41'470	32%
Gewerbe-Liegenschaften	38'120	32%	38'120	30%
Total	68'960	58%	79'590	62%
Französische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	49'460	42%	49'440	38%
Total	49'460	42%	49'440	38%
Gesamt-Total	118'420	100%	129'030	100%

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften per 30.06.2010 wurden wie im Vorjahr durch die Marbet Immobilien AG, Luzern geschätzt.

Die ermittelten Verkehrswerte basieren auf der Ertragswertmethode. Danach werden die Soll-Mietzinsenerträge mit einem objektbezogenen Kapitalisierungssatz kapitalisiert.

Für die Berechnung der Ertragswerte (Verkehrswerte) wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungszinssätze zwischen 5% und 9.2% (Vorjahr zwischen 5.8% und 9.4%) zugrunde gelegt.

2.4. Übersicht über die 5 grössten Mieter	
	In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG	13.4%
Heineken Switzerland AG	7.8%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf	4.5%
Redfox AG	3.3%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2.6%
Total	31.6%

Sämtliche Liegenschaften befinden sich zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage Gesellschaften.

Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 31.6% (Vorjahr 26.3 %) aller Mietzinsen.

Es gibt noch weitere unwesentliche kurzfristige Mietverträge in den Gewerbeliegenschaften wie z.B. Parkplätze und kleinere Lagerräume.

2.5. Übersicht langfristige Mietverträge (Gewerbe-Liegenschaften)			
Mieter	Vertragsdauer	Restlaufzeit	In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG	2023	14	13.4%
Heineken Switzerland AG	2012	3	7.8%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf	2017	8	4.5%
Redfox AG	2016	7	3.3%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2016	7	2.6%
Zimmermann Architekten Aarau AG	2013	4	0.7%
Atelier Lutz & Guggisberg	2018	9	0.4%
Unischliff AG	2018	9	0.3%
Levelplus GmbH	2013	4	0.2%
Total			33.2%

3. Entwicklungsliegenschaften (Promotion)

3.1. Übersicht Objekte					
Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 30.06.2010	Anlagewert in CHF per 31.12.2009
Wohn-Liegenschaften					
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	0	947'691
Agno, Residenza Vedeggio	72	8'001	5'590	8'141'080	0
Alpnach, Pilatuspark	47	9'390	6'153	5'060'990	7'504'065
Ascona, Residenza Monte Verità	22	2'909	2'169	10'556'802	7'552'262
Beckenried, Erlen	22	4'008	2'610	612'844	598'038
Bellinzona, Via Zorzi	46	4'942	4'920	6'634'257	238'880
Benglen, Zentrum	44	1'316	5'918	2'109'455	2'109'455
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	11'001'338	18'318'742
Bürglen, Schützenstrasse	14	2'985	1'635	3'943'311	2'743'311
Davos, Caselva	10	1'589	1'567	0	2'119'772
Davos, Montana Vista	5	752	483	720'757	677'491
Davos, Mühlehof	42	6'273	3'983	9'658'495	7'778'533
Ehrendingen, Freienwilerstrasse	8	1'383	1'022	3'253	0
Fribourg, Charmettes	249	5'479	11'854	15'135'510	10'839'056
Fribourg, Rue François d'Alt	32	3'621	6'400	4'100'858	4'093'657
Frick, Grubenstrasse	32	7'119	3'360	0	6'307'502
Granges-Paccot, Agy	40	7'325	4'573	5'218'884	12'771'621
Grenchen, Hinzihöfli	37	8'417	in Planung	2'253'602	2'253'602
Hausen, Residenza Verde	14	2'437	1'621	1'800'000	0
Kirchberg, Hofstattweg	75	11'571	7'565	9'774'900	4'274'900
Kriens, Hobacher Nord	36	13'064	5'263	11'369'243	8'445'318
Kriens, Schällennatt	36	3'534	4'025	2'369'851	8'184'283
Locarno, Delta	50	2'429	3'614	0	2'773'577
Losone, Residenza Roma	70	8'292	7'672	9'883'163	0
Lugano, via Trevano	48	3'804	4'560	0	0
Luzern, Schädritstrasse	28	4'799	3'594	2'139'957	3'169'275
Mendrisio, Residenza le 2 Magnoly	85	8'130	7'163	9'676'700	0
Olten, Bleichmattstrasse	15	5'787	2'374	2'975'127	2'975'127
Orselina, Verbano	42	28'822	3'712	6'146'033	16'666'290
Rapperswil, Schweizstrasse	18	2'430	2'140	7'955'681	5'451'617
Sachseln, Wissibach	62	14'443	7'377	6'405'834	8'414'020
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	0	0
Sarnen, Terrassenstrasse	12	7'239	1'748	1'487'787	1'487'787
Schafisheim, Paradiesstrasse	10	4'710	1'689	0	4'461'461
St. Gallen, Watt	62	15'476	6'806	24'981'580	24'357'103
Stallikon, Countrypark	74	9'727	7'186	34'049'939	25'407'839
Stansstad, Acheregg	16	3'132	2'151	3'421'543	3'419'275
Steffisburg, Zentrum	50	7'282	in Planung	5'000'984	4'999'623
Viganello, Alborella	56	4'404	4'729	0	19'704'068
Wilten, Seefuren	3	848	355	1'266'520	1'923'837
Würenlos, Sunpark	20	3'447	2'549	3'823'637	2'823'637
Würenlos, Twinhouse	21	3'521	2'721	2'310'396	2'310'396
Total Wohn-Liegenschaften	1'910	298'867	188'455	231'990'311	238'103'111

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 30.06.2010	Anlagewert in CHF per 31.12.2009
Gewerbe-Liegenschaften					
Rothenburg, Logistik-Center Post	1	23'657	7'675	10'035'368	5'085'448
Rothenburg, Station-Ost Projekt 2	in Planung	23'270	in Planung	2'000'000	2'500'000
Wädenswil/Au, Baurecht		5'639		3'500'000	3'500'000
Total Gewerbe-Liegenschaften	1	52'566	7'675	15'535'368	11'085'448
Mix-Liegenschaften					
Bern, Murtenstrasse	129	13'328	in Planung	20'814'946	20'379'401
Total Mix-Liegenschaften	129	13'328	0	20'814'946	20'379'401
Total Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	2'040	364'761	196'130	268'340'625	269'567'960

Bei den Entwicklungsliegenschaften (Promotion) handelt es sich um Eigentumswohnungen sowie teilweise um Reiheneinfamilienhäuser (Projekte in Stallikon und Granges-Paccot). Ein weiteres Objekt wird zur gemischten Nutzung als Wohn- und Gewerbeliegenschaft (Mix-Liegenschaft in Bern) erstellt.

Im 1. Halbjahr 2010 wurden Objekte zum Preis von TCHF 111'840 verkauft. Dabei konnten die letzten Wohnungen in den Überbauungen Davos, Montana Vista; Frick, Grubenstrasse; Kriens, Schällenmatt; Locarno, Delta; Lugano, Via Trevano; Luzern, Schädritstrasse; Schafisheim, Paradiesstrasse notariell verurkundet werden. Für weitere Objekte zum Preis von TCHF 169'450 konnten per 24.08.2010 Verträge mit Eigentumsantritt ab 1.07.2010 verurkundet werden.

Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage Gesellschaften.

Für die Kaufpreiszahlungen liegen in der Regel unwiderrufliche Zahlungsverprechen von Banken vor.

Der Anlagewert entspricht den Landkaufpreiszahlungen sowie den Teilzahlungen an die Totalunternehmer, respektive bei offener Abrechnung an die verschiedenen Unternehmer gemäss dem entsprechenden Baufortschritt. Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile.

Per 30.06.2010 sind noch 31 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Aadorf, Wiesenpark; Ennetmoos, Löwenweg; Kriens, Blumenhalde; Kriens, Hobacher Süd; Locarno, Delta; Sarnen, Jänzipark), 3 Aussenparkplätze (Aadorf, Wiesenpark; Locarno, Delta; Viganello, Alborella) sowie 3 Bastelräume (St. Gallen, Vonwil-Park) mit insgesamt CHF 37 (per 31.12.2009 16 Objekte zu CHF 16) in der Bilanz erfasst und in den Tabellen 3.1 bis 3.3 nicht enthalten.



Bild: Sachseln, Wissibach

3.2. Bauvollendung und Verkaufsstand

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Bauvollendung (Fertigstellung)		Verkaufsstand per 24.08.2010: Verkauft mit Besitzantritt bis			Unverkauft Stand per 24.08.2010
		bis 2010	bis Jahr	30.06.2010	31.12.2010	31.12.2011	
Wohn-Liegenschaften							
Aadorf, Wiesenpark	21	21		21			0
Agno, Residenza Vedeggio	72		2012				72
Alpnach, Pilatuspark	47	35	2011	12	6		29
Ascona, Residenza Monte Verità	22		2011			5	17
Beckenried, Erlen	22		2012				22
Bellinzona, Via Zorzi	46		2012				46
Benglen, Zentrum	44		2012				44
Bern, Acherli	107	107		81	10		16
Bürglen, Schützenstrasse	14	14			10	1	3
Davos, Caselva	10	10		10			0
Davos, Montana Vista	5	5		4	1		0
Davos, Mühlehof	42		2011			19	23
Ehrendingen, Freienwilerstrasse	8		2012				8
Fribourg, Charmettes	249		2011			249	0
Fribourg, Rue François d'Alt	32		2012				32
Frick, Grubenstrasse	32	32		32			0
Granges-Paccot, Agy	40	40		26	4		10
Grenchen, Hinzihöfli	37		2012				37
Hausen, Residenza Verde	14		2011			1	13
Kirchberg, Hofstattweg	75		2012				75
Kriens, Hobacher Nord	36		2011			20	16
Kriens, Schällennatt	36	36		31	5		0
Locarno, Delta	50	50		50			0
Losone, Residenza Roma	70		2012				70
Lugano, via Trevano	48	48		48			0
Luzern, Schädritstrasse	28	28		25	3		0
Mendrisio, Residenza le 2 Magnoly	85		2012				85
Olten, Bleichmattstrasse	15		2011				15
Orselina, Verbanò	42	42		26	2		14
Rapperswil, Schweizstrasse	18	18			12		6
Sachseln, Wissibach	62	62		36	10		16
Sarnen, Jänzipark	157	157		157			0
Sarnen, Terrassenstrasse	12		2012				12
Schafisheim, Paradiesstrasse	10	10		10			0
St. Gallen, Watt	62	62		6	15		41
Stallikon, Countrypark	74	74		1	44		29
Stansstad, Acheregg	16		2012				16
Steffisburg, Zentrum	50		2012				50
Viganello, Alborella	56	56		56			0
Wilén, Seefuren	3	3		1			2
Würenlos, Sunpark	20		2011				20
Würenlos, Twinhouse	21		2012				21
Total Wohn-Liegenschaften	1'910	910		633	122	295	860

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Bauvollendung (Fertigstellung)		Verkaufsstand per 24.08.2010: Verkauft mit Besitzeintritt bis			Unverkauft Stand per 24.08.2010
		bis 2010	bis Jahr	30.06.2010	31.12.2010	31.12.2011	
Gewerbe-Liegenschaften							
Rothenburg, Logistik-Center Post	1		2011				1
Rothenburg, Station-Ost Projekt 2	in Planung						0
Wädenswil/Au, Baurecht							0
Total Mix-Liegenschaften	1	0		0	0	0	1
Mix-Liegenschaften							
Bern, Murtenstrasse	129		2012				129
Total Mix-Liegenschaften	129	0		0	0	0	129
Total Entwicklungs- liegenschaften (Promotion)	2'040	910		633	122	295	990

Anzahlungen für Objekte, deren Nutzen und Gefahren noch nicht auf die Käufer übergegangen sind, werden in den Verbindlichkeiten separat ausgewiesen.

Bei folgenden Projekten ist die rechtskräftige Baubewilligung noch ausstehend: Beckenried,

Erlen; Benglen, Zentrum; Ehrendingen, Freienwilerstrasse; Fribourg, Rue François d'Alt; Grenchen, Hinzihöfli; Mendrisio, Residenza le 2 Magnoly; Olten, Bleichmattstrasse; Sarnen, Terrassenstrasse; Stansstad, Acheregg; Steffisburg, Zentrum; Würenlos, Twinhouse. Alle anderen Projekte sind rechtskräftig baubewilligt.

3.3. Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)				
Region	30.06.2010		31.12.2009	
	TCHF	in %	TCHF	in %
Deutschschweiz				
Wohn-Liegenschaften	156'498	58%	163'464	61%
Mix-Liegenschaften	20'815	8%	20'379	8%
Gewerbe-Liegenschaften	15'535	6%	11'085	4%
Total	192'848	72%	194'929	72%
Französische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	24'455	9%	27'704	10%
Total	24'455	9%	27'704	10%
Italienische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	51'038	19%	46'935	18%
Total	51'038	19%	46'935	18%
Gesamt-Total	268'341	100%	269'568	100%

Die wichtigsten Kennzahlen			
Aktien-Kennzahlen	30.06.2010	31.12.2009	Veränderung
Kurs per Bilanzstichtag	CHF 826.00	CHF 800.00	3.3%
Innerer Wert pro Aktie	CHF 1'014.00	CHF 939.00	8.0%
Börsenkapitalisierung	CHF 148.7 Mio.	CHF 144.0 Mio.	3.3%
Innerer Wert ¹⁾	CHF 182.5 Mio.	CHF 168.9 Mio.	8.1%

¹⁾ Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Bilanzstichtag.