

# PAX-Anlage AG

Aeschenplatz 13, 4002 Basel,

Tel. 061 / 277 64 94

Fax: 061 / 271 25 13

Mail: [immoverkauf@pax.ch](mailto:immoverkauf@pax.ch)

[www.pax.ch/pax-anlage](http://www.pax.ch/pax-anlage)

The logo for PAX Anlage AG, featuring the word "PAX" in a bold, stylized font with a diagonal line through it.

ANLAGE AG  
S.A. DE PLACEMENTS  
SA DI INVESTIMENTI

## Der Semesterabschluss 2008

Der vorliegende Semesterabschluss wurde unter Einhaltung von Swiss Gaap FER 12 und den Reglementen der SWX erstellt. Dem Semesterbericht und -abschluss liegen die Beilagen gemäss Zusatzreglement ZR ImmoG der SWX bei. Diese umfassen die detaillierten Aufstellungen über Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften sowie deren Finanzierung.

Der für den Semesterbericht angewendete Steuersatz für latente Steuern beträgt 22.6% (Vorjahresperiode 22.5%) gemäss aktuellsten Berechnungen.

### Geschäftsverlauf

Die drei Standbeine der PAX-Anlage AG (Bestandesliegenschaften / Liegenschaftenverwaltung / Entwicklungsliegenschaften (Promotion)) haben sich im ersten Halbjahr 2008 wie folgt entwickelt:

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften haben aufgrund der Schätzungen und Neuinvestitionen gegenüber dem Stand per 31.12.2007 um TCHF 11'960 auf TCHF 110'270 zugenommen. Neu im Bestand befinden sich die Mehrfamilienhäuser Untere Waldpromenade in Arosa sowie das Bürohaus an der Herzogstrasse in Aarau.

Der Netto-Mietzinsenertrag erfuhr gegenüber der Vorjahresperiode eine Zunahme um 21.3% auf rund TCHF 3'844.

Der Aufwand für Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften hat inklusive Leerstandkosten von noch nicht verkauften Objekten in Entwicklungsliegenschaften um rund TCHF 110 abgenommen. Der Leerstand hat gegenüber dem Vorjahresende von 7.17% auf 6.41% leicht abgenommen. Das gewerbliche Objekt ist voll vermietet.

Die Honorare aus Liegenschaftsverwaltung nahmen um 2.6% auf TCHF 1'703 zu. Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung von Liegenschaften nahe stehender Personen betragen davon TCHF 1'441 (Vorjahresperiode TCHF 1'458).

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen wurden die Tätigkeiten im Bereich Entwicklungsliegenschaften (Promotion) weiter verstärkt. Die Objekte sind aufgeteilt in "Entwicklungsliegenschaften (Promotion)" im Umlaufvermögen und in "Entwicklungsliegenschaften" im Anlagevermögen für die Objekte, die nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden.

Die Entwicklungsliegenschaften haben insgesamt gegenüber dem Stand per 31.12.2007 um TCHF 30'983 auf TCHF 230'974 zugenommen, wovon TCHF 3'984 nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden.

Im ersten Semester 2008 wurden die Überbauung Via Trevano, Lugano, 2 Gebäude im Hobacher-Süd, Kriens sowie ein Gebäude der Überbauung Jänzipark, Sarnen bezugsbereit. Im zweiten Halbjahr 2008 werden die Objekte in Cadro, Pazzallo, Locarno, Davos, die restlichen 2 Gebäude in Kriens sowie weitere 5 Gebäude im Jänzipark, Sarnen und die ersten 3 Häuser der Überbauung Jardins de Gambach in Fribourg fertig erstellt. Dies bedeutet - ohne bisher nicht absehbare Verzögerungen - die Fertigstellung von insgesamt rund 275 Wohnungen im Geschäftsjahr 2008.

Im ersten Semester 2008 wurden insgesamt 121 Objekte mit Kaufpreisen von total TCHF 70'487 an Käufer übergeben. Daraus fiel ein Verkaufsgewinn vor Vermittlungsprovisionen von rund TCHF 8'227 an (Vorjahresperiode TCHF 5'903).

Per 31.07.2008 sind bereits Kaufverträge für 187 Objekte, deren Eigentumsübergänge im 2. Semester 2008 erfolgen, mit Kaufpreisen von insgesamt TCHF 108'384 notariell verurkundet.

Auch für die Jahre 2009 und 2010 sind bereits 150 Objekte mit Kaufpreisen von TCHF 99'975 verurkundet.

Es bestehen keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken (z.B. Rechtsfälle) oder Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

#### **Badwill aus Akquisition per 01.01.2008**

Aufgrund der Akquisition der PAX Real Estate AG, Sarnen entstand aus der Erstkonsolidierung per 01.01.2008 ein Badwill von TCHF 116. Dieser wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs im Eigenkapital (Gewinnreserve) erfasst. Eine einmalige erfolgswirksame Erfassung dieses Badwills würde das Ergebnis per 30.06.2008 um TCHF 116 auf TCHF 8'563 verbessern.

#### **Gewinn / Aussichten Gesamtjahr**

Der konsolidierte Semestergewinn liegt mit CHF 8'446'918 um 9.8% über dem Vorjahreswert.

Ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle gehen wir davon aus, dass der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2008 um CHF 17mio betragen wird.

#### **Agenda**

Die nächste Generalversammlung findet am 22. April 2009 in Zofingen statt.

#### **PAX-Anlage AG**

Basel, 28. August 2008

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE BILANZEN PER

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>30.06.2007</u>
	CHF	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	4'094'471	4'576'889	8'330'986
Forderungen Dritte	9'444'057	2'519'021	3'985'906
Forderungen ggü. nahe stehenden Gesellschaften	794'608	0	17'627
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	226'989'310	197'851'768	181'204'974
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'663'527	711'591	3'389'427
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<u><b>242'985'973</b></u>	<u>205'659'269</u>	<u>196'928'920</u>
<b>Anlagevermögen</b>			
Hypothekendarlehen Dritte	33'773'820	39'082'311	40'034'948
Bestandesliegenschaften	110'270'000	98'310'000	92'000'000
Entwicklungsliegenschaften	3'984'384	2'139'384	5'998'597
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3'135'013	3'024'915	3'024'915
<b>Total Anlagevermögen</b>	<u><b>151'163'217</b></u>	<u>142'556'610</u>	<u>141'058'460</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<u><b>394'149'190</b></u>	<u>348'215'879</u>	<u>337'987'380</u>

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE BILANZEN PER

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>30.06.2007</u>
	CHF	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Bankschulden	160'800'000	149'500'000	163'600'000
Verbindlichkeiten Dritte	11'357'241	6'208'662	5'594'742
Verbindlichkeiten ggü. nahe stehenden Gesellschaften	0	87'521	1'714'347
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe	38'344'553	23'451'219	9'326'432
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'519'830	4'421'834	4'538'053
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<u><b>216'021'624</b></u>	<u>183'669'236</u>	<u>184'773'574</u>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	24'031'807	22'840'000	17'340'000
Hypothekendarlehen ggü. nahe stehenden Gesellschaften	5'000'000	0	0
Rückstellungen	10'903'700	10'277'879	10'098'772
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<u><b>39'935'507</b></u>	<u>33'117'879</u>	<u>27'438'772</u>
<b>Total Fremdkapital</b>	<u><b>255'957'131</b></u>	<u>216'787'115</u>	<u>212'212'346</u>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	18'000'000	18'000'000	18'000'000
Gewinnreserven	111'745'141	100'092'115	100'092'115
<b>Bilanzgewinn</b>			
Semester-/Jahresgewinn	8'446'918	13'336'649	7'682'919
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><b>8'446'918</b></u>	<u>13'336'649</u>	<u>7'682'919</u>
<b>Total Eigenkapital</b>	<u><b>138'192'059</b></u>	<u>131'428'764</u>	<u>125'775'033</u>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<u><b>394'149'190</b></u>	<u>348'215'879</u>	<u>337'987'380</u>

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNGEN

	<u>1. Sem. 2008</u>	<u>1. Sem. 2007</u>
	CHF	CHF
Mietzinsen	3'844'363	3'169'654
Hypothekarzinsaufwand	- 313'071	- 242'845
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	- 1'039'497	- 1'149'702
<b>Rohgewinn Liegenschaftsrechnung</b>	<b>2'491'795</b>	<b>1'777'107</b>
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung	1'702'517	1'659'207
Vermittlungsprovisionen nahe stehenden Gesellschaften	17'745	154'408
Verwaltungsentschädigungen Dritte	- 559'247	- 581'249
<b>Dienstleistungsertrag netto</b>	<b>3'652'810</b>	<b>3'009'473</b>
Verkauf Entwicklungliegenschaften	70'486'905	34'879'000
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungliegenschaften	- 62'260'018	-28'976'043
Vermittlungsprovisionen Dritte	- 261'177	0
<b>Betriebsertrag netto</b>	<b>11'618'520</b>	<b>8'912'430</b>
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften	55'194	570'000
Personalaufwand	- 619'259	- 675'012
Verwaltungsaufwand	- 627'641	- 619'933
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10'426'814</b>	<b>8'187'485</b>
Finanzertrag	2'270'013	2'002'747
Finanzaufwand	- 2'520'092	- 1'627'943
Übriger Ertrag	79'556	282'433
<b>Semester-Ergebnis vor Steuern</b>	<b>10'256'291</b>	<b>8'844'721</b>
Steuern	- 1'809'372	- 1'161'802
<b>Semestergewinn</b>	<b>8'446'918</b>	<b>7'682'919</b>

## PAX-Anlage AG : Angaben über die Bestandesliegenschaften per 30.06.2008

Die Liegenschaften sind allesamt zu 100% im Alleineigentum der PAX-Anlage AG, respektive deren Tochtergesellschaften. Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 9.26% (per 31.12.2007 = 4.33%) sämtlicher Mieteinnahmen. Die Anteile betragen: Verein Beratungsdienste Kanton Aargau 5.00%; Denner AG 2.23%; Zimmermann Architekten Aarau AG 0.90%; Meteo Schweiz AG 0.69%; Stindex S.A. 0.44%. Die Liegenschaft in Aarau wird ausschliesslich gewerblich genutzt; sämtliche andern sind Wohnbauten, teilweise mit kleinem gewerblichen Anteil. Die Verkehrswerte wurden durch S&R Spielmann + Rüeegg Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke per 30.06.2008 geschätzt. Die Verkehrswertschätzung erfolgte auf der Basis der Methode Nägeli. Für die Werte wurden Realwert sowie Ertragswert berücksichtigt. Der Verkehrswert wurde als Mittel zwischen diesen Werten gerechnet, wobei die Gewichtung zwischen Realwert und Ertragswert je nach Höhe der Differenz zwischen 1:1 bis 1:3 (ausser Bottmingen 1:5) beträgt. Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungszinssätze zwischen 6.0% und 8.1% (per 31.12.2007 zwischen 6.0% und 8.0%) zugrunde gelegt. Der Leerstand hat gegenüber 31.12.2007 von 7.17% auf 6.41% abgenommen. Sämtliche Objekte des Bürogebäudes in Aarau sind langfristig vermietet (Fälligkeit 2013 : CHF 70'930; Fälligkeit 2017 : CHF 395'000). Diese Mietverträge umfassen 5.91% der gesamten Jahresmieterträge aller Bestandesliegenschaften.

	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Leerstand (%) zur Fläche	Nettomietzins (soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswert per 30.06.08 in CHF	Marktwert- veränderung
Aegerten, Salismatte 2, 4	1962	1987	2'097	1'658	56.66	290'090	3'410'000	-40'000
Arosa, Untere Waldpromenade (Neuzugang 08)	1971		1'374	1'777	1.63	361'920	4'530'000	0
Bottmingen, Gustackerstrasse 14	1983		1'753	954	36.11	218'868	3'020'000	-60'000
Bürglen, Gartenstr. 5	1974	2005	1'197	681	0.00	128'640	2'070'000	-170'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'103	4'185	0.64	1'000'732	13'010'000	40'000
Gland, Cité Ouest 21-29	1971	1997	7'554	6'177	0.00	1'149'099	15'110'000	-30'000
Ipsach, Huebstrasse 6	1972		1'578	999	30.03	175'421	2'390'000	10'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'310	0.00	224'846	2'670'000	-10'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a	2006		1'376	926	0.00	172'320	2'980'000	-40'000
Neuchâtel, Chemin de Belleroye 1-7	1969	1988	3'231	3'250	0.70	628'974	8'140'000	-30'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957	2006/2007	1'018	588	0.00	89'448	1'290'000	0
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'542	0.00	304'895	3'860'000	0
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	3.59	835'464	14'150'000	160'000
Oberkulm, Neudorfstrasse 8/10	2007		2'577	1'688	0.00	310'560	5'360'000	-10'000
Versoix, Rue de Sauvigny 33-41	1960	1996	4'608	2'192	1.88	425'357	5'750'000	-20'000
Winterthur, Bachtelstrasse 11, 13	1963	1994	1'100	1'334	0.00	355'418	5'030'000	150'000
Wohlen, Wylzelgstrasse 11 / Ringstrasse 14/16	1965	1989	6'224	4'235	14.98	747'821	9'960'000	-60'000
Aarau, Herzogstrasse 1 (Neuzugang 08)	2007		1'267	2'194	0.00	465'930	7'540'000	165'194
<b>Total</b>			<b>46'380</b>	<b>40'096</b>	<b>6.41</b>	<b>7'885'803</b>	<b>110'270'000</b>	<b>55'194</b>

**PAX-Anlage AG : Angaben über die Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2008**

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Netto- wohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 30.06.2008	Bauvollendung (Bezugsbereitschaft)					verkauft Antritt bis 30.06.2008	verkauft Antritt ab 01.07.2008
					bis 2007	2008	2009	2010	2011		
Aarau, Gaispark	39	5'202	4'768	2'308'015	39					35	3
Ennetmoos, Löwenweg	8	1'572	900	685'903	8					6	0
Gebenstorf, An der Reuss	14	2'518	1'771	402'135	14					13	1
Lenzburg, Lencis	35	9'179	5'517	3'950'683	35					28	2
Neuenkirch, Sonneland	24	7'939	3'777	3'390'667	24					16	1
Nottwil, Seepark	63	17'531	8'338	8'043'011	63					43	6
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	10'562'928	89	54	14			90	46
Sins, Kirchbühl	18	4'063	2'297	3'815'453	18					11	2
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	3'142'830	21					13	0
Oberdorf, Schützenmatte	7	1'621	1'097	1'120'453	7					5	0
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	21'956'922			107			0	37
Cadro, Residenza Bellavista	28	8'180	2'472	11'836'853		28				2	23
Davos, MontanaVista	5	752	483	2'726'498		5				0	3
Kriens, Hobacher Süd	38	12'012	5'192	14'630'570		38				11	24
Locarno, Residenza Delta	50	2'429	3'614	14'485'125		50				0	31
Lugano, Via Trevano	48	3'804	4'560	3'538'376		48				30	4
Luzern, Schädri	28	4'799	3'594	11'582'672			28			0	9
Pazzallo-Lugano, Res. San Salvatore	35	6'153	3'070	12'961'261		35				0	32
Sachseln, Wissibach	63	14'443	7'377	9'798'573		1	62			1	16
Wilten, Seefurren	3	848	355	757'406			3			0	0
Kriens, Hobacher Nord	36	10'201	4'949	1'173'060				36		0	0
Alpnach, Schoried	30	9'390	3'954	4'305'015				30		0	0
Orselina, Residenza Verbano	42	28'822	3'712	11'442'461			42			0	14
Fribourg, Les jardins de Gambach	66	12'000	7'823	12'438'656		15	51			0	62
St. Gallen, Watt / Riethüsli	62	15'476	in Planung	23'188				62		0	0
Sarnen, Terrassenstrasse	12	7'239	in Planung	1'477'133				12		0	0
Davos, Caselva	10	1'589	1'567	4'925'067			10			0	5
Davos, Mühlehof	42	6'273	4'132	7'057'571				42		0	0
Viganello-Lugano, Residenza Alborella	56	4'404	4'729	7'296'108				56		0	16
Granges-Paccot, Route d'Agy	41	11'030	in Planung	1'988'225		1	40			0	0
Stansstad, Acheregg	16	3'132	in Planung	3'207'929				16		0	0
Stallikon, Country-Park	74	9'727	7'186	7'179'199			17	57		0	0
Grenchen, Hinzihöfli	37	8'417	in Planung	2'299'554					37	0	0
Olten, Bleichenmatt	18	5'787	in Planung	1'040'000				18		0	0
Beckenried, Erlen	22	4'008	2'610	598'038				22		0	0
Kriens, Schällematt	36	3'534	4'025	9'217'325			36			0	0
Frick, Grubenstrasse	33	7'119	3'360	9'624'441	33					1	0
Bürglen, Kreuzackerstrasse (Bestand)	12	2'890	1'289	3'984'384						0	0
<b>Total</b>	<b>1436</b>	<b>308'113</b>	<b>144'122</b>	<b>230'973'686</b>	<b>351</b>	<b>275</b>	<b>410</b>	<b>351</b>	<b>37</b>	<b>305</b>	<b>337</b>

Bei den Entwicklungsliegenschaften (Promotion) über CHF 230'973'686 (per 31.12.2007 CHF 199'991'143) handelt es sich um Eigentums-Wohnungen. Die Überbauung in Bürglen wird nach Bauvollendung im 2. Semester 2008 als Mietobjekt in den Liegenschaftenbestand aufgenommen. Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage AG, respektive deren Tochtergesellschaften.

Im ersten Semester 2008 wurden 121 Objekte zum Preis von TCHF 70'487 veräussert. Dabei konnten sämtliche Wohnungen der Überbauungen in Wilten, Hostett; Oberdorf, Wil sowie Sursee, Mariazell verkauft werden. Per 31.07.2008 konnten für weitere 187 Objekte zum Preis von TCHF 108'384 Verträge mit Eigentumsantritt im 2. Semester 2008 verurkundet werden. Für Antritt ab 01.01.2009 wurden bereits 150 Kaufverträge über TCHF 99'975 verurkundet. Für die Kaufpreiszahlungen liegen in der Regel unwiderrufliche Zahlungsverprechen von Banken vor. Der Anlagewert entspricht den Landkaufpreiszahlungen sowie den Teilzahlungen an Totalunternehmer, respektive bei offener Abrechnung an die verschiedenen Unternehmer, gemäss dem entsprechendem Baufortschritt.

Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile. Per 30.06.2008 sind noch 5 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Kriens, Blumenhalde) sowie 3 Bastelräume (St. Gallen) mit insgesamt CHF 8 in der Bilanz erfasst. Anzahlungen für Objekte deren Nutzen und Gefahren noch nicht auf die Käufer übergegangen sind, werden in den Verbindlichkeiten separat ausgewiesen.

Es wurden im ersten Semester 2008 ausserdem bedingte Kaufverträge für Grundstücke in Schafisheim, Bern und Steffisburg abgeschlossen.

## PAX-Anlage AG: Angaben über die Finanzierungen per 30.06.2008

Kreditart / (Anzahl Kredite)	Zinssatz in %	Amortisation p.a.	Verfall / Beträge (CHF)									
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Geldmarktkredit (9)	2.40 - 2.84		55'000'000									0
Geldmarktkredit (7)	2.83 - 3.25			62'200'000								
Geldmarktkredit (6)	2.80 - 3.13				49'100'000							
Festhypothek (1)	3.25	keine	0	5'000'000								
Festhypothek (2)	2.10 - 3.13	keine			10'500'000	0						
Festhypothek (1)	2.75 - 3.27	keine				1'400'000	0					
Festhypothek (1)	3.25	keine						2'500'000				
Festhypothek (1)	3.55	40'000							1'631'807			
Festhypothek (1)	3.75	keine								0		2'500'000
<b>Total</b>												
<b>Finanzierungen</b>			<b>55'000'000</b>	<b>67'200'000</b>	<b>59'600'000</b>	<b>1'400'000</b>	<b>0</b>	<b>2'500'000</b>	<b>1'631'807</b>	<b>0</b>	<b>2'500'000</b>	

Die Finanzierungen über insgesamt CHF 189'831'807 (per 31.12.2007 CHF 172'340'000) setzen sich wie folgt zusammen:

Bankschulden CHF 160'800'000 (31.12.2007 = CHF 149'500'000), Langfristige Finanzverbindlichkeiten CHF 24'031'807 (31.12.2007 CHF 22'840'000)

und Hypotheken von nahenstehenden Gesellschaften CHF 5'000'000 (31.12.2007 CHF 0).