

# PAX-Anlage AG

Aeschenplatz 13, 4002 Basel,

Tel. 061 / 277 64 96

Fax: 061 / 271 25 13

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

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



## Der Halbjahresabschluss 2011

Das erste Halbjahr 2011 verlief für die PAX-Anlage AG erfolgreich. Die PAX-Anlage AG steigerte den konsolidierten Gewinn gegenüber dem Halbjahresabschluss 2010 um 25% auf TCHF 19'946. Dieses Ergebnis wurde hauptsächlich durch den Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erzielt. Die Eigenkapitalquote beträgt 49.3%.

### Erstellen und Verkaufen von Liegenschaften

#### Bestandesliegenschaften

Mit einem Verkaufsgewinn von TCHF 567 wurden im ersten Halbjahr 2011 die Bestandesliegenschaften Nidau, Gerberweg und Bürglen, Schützenstrasse verkauft.

#### Entwicklungsliegenschaften

Die PAX-Anlage Gruppe veräusserte mit Besitzeserwerb im ersten Halbjahr 2011 Objekte mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 149'431 (Vorjahr TCHF 111'840). Daraus resultierte ein Nettoertrag aus Promotion von TCHF 21'709 (+52.4% gegenüber 30.06.2010). Zu diesem Ergebnis haben insbesondere die Verkäufe der beiden Gewerbeliegenschaften in Rothenburg sowie der Mixliegenschaft in Bern, Murtenstrasse beigetragen. Für weitere Objekte konnten per 24.08.2011 Kaufverträge mit einem Gesamterlös von TCHF 157'449 mit Besitzeserwerb ab 1.07.2011 verurkundet werden.

#### Halten von Liegenschaften

Infolge des Verkaufs der Liegenschaft in Nidau sowie von Wertberichtigungen in der Höhe von TCHF 290 reduzierte sich der Verkehrswert der Bestandesliegenschaften gegenüber dem Jahresende 2010 um TCHF 1'590 auf TCHF 112'420. Der Netto-Mietzinsenertrag steigerte sich um 4.6% auf TCHF 4'622 im Vergleich zur Vorjahresperiode. Aufgrund von Rückstellungen in der Höhe von TCHF 1'080 für diverse Reparaturen an der Mietliegenschaft in Rothenburg nahm

der Liegenschaftsaufwand um 74% auf TCHF 1'595 zu. Diese Rückstellungen wurden gegenüber Ende 2010 aufgrund neuerer Erkenntnisse über das Ausmass der nötigen Sanierungsmassnahmen um TCHF 680 erhöht.

Im ersten Halbjahr 2011 wurde das Bauprojekt Römerhof in Zofingen als Bestandesliegenschaft im Bau in den Bestand aufgenommen.

Der Hypothekarzinsaufwand verringerte sich gegenüber dem 30.06.2010 um 4.2% auf TCHF 603.

### Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltungen und Vermittlungen)

Die Tochtergesellschaft Immotest Bau- und Verwaltungs-AG verwaltet Liegenschaften von Dritten und der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Die Immotest Bau- und Verwaltungs-AG nahm im ersten Halbjahr Honorare aus Liegenschaftsmandaten in der Höhe von TCHF 1'257 ein (-14.5% gegenüber 30.06.2010). Abzüglich der Entschädigungen an die örtlichen Verwaltungen erzielte die Immotest Bau- und Verwaltungs-AG einen Nettoertrag von TCHF 729 (-13.0% gegenüber 30.06.2010). Diese Abnahme ist bedingt durch Liegenschaftsverkäufe und Mandatsabgänge.

### Grundpfandgesicherte Finanzierungen an Dritte

Die PAX-Anlage Gruppe gewährt grundpfandgesicherte Finanzierungen an ausgewählte Darlehensnehmer. Der Bestand der Hypothekendarlehen an Dritte nahm in Folge von Rückzahlungen und einem Rückgang von Neugeschäften gegenüber Ende 2010 um 49.2% ab und beläuft sich per 30.06.2011 auf TCHF 10'860. Mit diesem Geschäftsbereich erwirtschaftete die PAX-Anlage Gruppe im ersten Halbjahr 2011 Zins-einnahmen von TCHF 225 (-60.7% gegenüber 30.06.2010).

## **Weitere nennenswerte Ereignisse Gruppenstruktur**

Die PAX-Anlage Gruppe kaufte am 15.04.2011 rückwirkend per 1.01.2011 die Hans Suter Immobilien AG, Brittnau. Der Sitz der Gesellschaft wurde per Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15.04.2011 nach Basel verlegt. Mit dem Kauf der Hans Suter Immobilien AG wurden drei Mietliegenschaften in Brittnau übernommen. Zwei davon wurden im zweiten Quartal 2011 bereits wieder verkauft.

Aufgrund der Akquisition der Hans Suter Immobilien AG, Basel entstand aus der Erstkonsolidierung per 1.01.2011 ein Badwill von TCHF 143. Dieser wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs im Eigenkapital (Gewinnreserve) erfasst. Eine einmalige erfolgswirksame Erfassung dieses Badwills würde das Ergebnis per 30.06.2011 um TCHF 143 auf TCHF 20'089 verbessern.

Die PAX Immotrade AG verlegte ihren Sitz per 15.06.2011 von Sachseln nach Sarnen.

## **Personelles**

Um den wachsenden Anforderungen unserer Gesellschaft Rechnung zu tragen, haben wir uns organisatorisch erweitert. Dem Delegierten des Verwaltungsrates und CEO der PAX-Anlage AG sind seit 1.01.2010 die Bereiche Betriebswirtschaft/Administration, Verwaltung und Projekt-/Baumanagement/Verkauf unterstellt. Per 1.06.2011 konnte auch die Leitung der beiden Bereiche Verwaltung und Projekt-/Baumanagement/Verkauf personell besetzt werden. Nähere Informationen diesbezüglich finden Sie in der Medienmitteilung vom 11.02.2011 unter <http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm>. Aufgrund der personellen Erweiterung steigen die Personalkosten.

## **Rückstellungen**

Per 31.12.2010 wurden Rückstellungen in der Höhe von TCHF 705 für zwei Rechtsfälle im Kanton Fribourg gebildet. Diese wurden aufgrund des noch offenen Ausgangs der Rechtsfälle per 30.06.2011 beibehalten.

## **Finanzierungen**

Der reduzierte Bestand an grundpfandgesicherten Finanzierungen an Dritte wirkte sich negativ auf den Nettozinsenertrag aus. Aufgrund der ge-

ringeren Einnahmen sank der Nettozinsenertrag gegenüber der Vorjahresperiode um 46.7% auf TCHF 717. Der um 30.9% geringere Finanzaufwand im Vergleich zum Vorjahr konnte die Abnahme des Finanzertrages nicht kompensieren.

## **Aktienkurs der PAX-Anlage AG**

Der Schlusskurs der Aktie der PAX-Anlage AG betrug am 30.06.2011 CHF 1'000.00. Damit ist der Aktienkurs seit Jahresende 2010 um 14.3% gestiegen.

## **Nennenswerte Geschäfte nach dem 30.06.2011**

Im zweiten Halbjahr 2011 erwarb die PAX-Anlage Gruppe Bauland für Bauprojekte in Ebikon (Promotion), Oberweningen (Promotion), Rümlang (Bestand) und Sachseln (Promotion) für insgesamt TCHF 17'050. Ferner wurde eine grundpfand- und wertschriftengesicherte Finanzierung in der Höhe von TCHF 89'272 mit teilweise kurzfristiger Dauer gewährt.

## **Aussichten auf das Gesamtjahr**

Ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle gehen wir davon aus, dass der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2011 über dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Die selbstfinanzierende Expansionspolitik in den aufgezeigten Bereichen wird aufgrund der beachtlichen Ertragskraft, der guten Eigenkapitalbasis und den nicht ausgeschöpften Finanzierungsmöglichkeiten auch im zweiten Halbjahr 2011 fortgeführt. Auch wird die Tiefzinssituation aktiv für den Verkauf genutzt. Chancen sehen wir wie bisher im Wohnungsbau, in der Erstellung von Fachmärkten sowie in der Umnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen. Dabei konzentrieren wir uns weiterhin auf den Schweizer Markt.

## **Agenda**

Die nächste Generalversammlung findet am 25.04.2012 in Zofingen statt.

## **PAX-Anlage AG**

Basel, 25.08.2011

Konsolidierte Bilanzen	30.06.2011		31.12.2010		30.06.2010	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>						
<b>Umlaufvermögen</b>						
Flüssige Mittel		13'782'324		12'909'217		11'692'316
Sonstige Forderungen Dritte		16'175'958		702'063		1'708'671
Forderungen nahe stehende Gesellschaften		157'920		412'298		3'677'904
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)		260'556'937		283'611'606		268'340'662
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'332'608		895'798		1'594'824
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>292'005'747</b>		<b>298'530'982</b>		287'014'377
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Finanzanlagen</b>						
Hypothekendarlehen an Dritte	10'859'985		21'380'000		20'936'060	
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3'157'386	14'017'371	3'205'468	24'585'468	3'258'434	24'194'494
<b>Immobilie Sachanlagen</b>						
Bestandesliegenschaften	112'420'000		114'010'000		118'420'000	
Entwicklungsliegenschaften (Bestand)	4'772'750	117'192'750	4'487'500	118'497'500	3'087'500	121'507'500
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>131'210'121</b>		<b>143'082'968</b>		145'701'994
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>423'215'868</b>		<b>441'613'950</b>		432'716'371
<b>PASSIVEN</b>						
<b>Fremdkapital</b>						
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
Bankschulden	99'800'000		144'900'000		133'900'000	
Verbindlichkeiten Dritte	10'162'660		4'103'546		18'189'849	
Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften	4'987'536		296'250		0	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe	13'810'194		16'852'382		12'358'500	
Rückstellungen kurzfristig	6'081'146		5'405'321		6'000'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'182'595	145'024'131	11'563'972	183'121'471	12'425'299	182'873'648
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	33'075'000		30'600'000		35'775'000	
Hypotheken nahe stehende Gesellschaften	10'000'000		10'000'000		5'000'000	
Darlehen nahe stehende Gesellschaften	15'000'000		15'000'000		15'000'000	
Rückstellungen	11'466'604	69'541'604	11'811'101	67'411'101	11'520'466	67'295'466
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>214'565'735</b>		<b>250'532'572</b>		250'169'114
<b>Eigenkapital</b>						
Aktienkapital		18'000'000		18'000'000		18'000'000
Gewinnreserven		170'704'379		148'595'755		148'595'755
Perioden-/Jahresgewinn		19'945'754		24'485'623		15'951'502
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>208'650'133</b>		<b>191'081'378</b>		182'547'257
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>423'215'868</b>		<b>441'613'950</b>		432'716'371

Konsolidierte Erfolgsrechnungen	1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen		4'621'768		4'417'876
Hypothekarzinsaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften		-602'515		-629'104
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		-2'273'443		-1'150'820
<b>Rohgewinn Liegenschaftsrechnung</b>		<b>1'745'810</b>		2'637'952
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung Dritte/nahe stehende Gesellschaften		1'256'818		1'469'385
Vermittlungsprovisionen von nahe stehenden Gesellschaften		737'625		897'747
Verwaltungsentschädigungen Dritte		-527'400		-631'187
<b>Dienstleistungsertrag netto</b>		<b>3'212'853</b>		4'373'897
<b>Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften (Promotion)</b>				
Verkauf Entwicklungsliegenschaften	149'430'792		111'840'140	
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-127'722'162	<b>21'708'630</b>	-97'599'480	14'240'660
Vermittlungsprovisionen an Dritte		-678'037		-705'878
<b>Betriebsertrag netto</b>		<b>24'243'446</b>		17'908'679
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften		-290'000		-30'000
Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		566'500		1'949'965
Personalaufwand		-999'178		-561'837
Verwaltungsaufwand		-804'151		-782'054
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>22'716'617</b>		18'484'753
<b>Finanzergebnis</b>				
Finanzertrag Dritte	1'588'639		2'605'661	
Finanzaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften	-871'786	<b>716'853</b>	-1'261'963	1'343'698
Übriger Ertrag		101'718		200'007
<b>Periodenergebnis vor Steuern</b>		<b>23'535'188</b>		20'028'458
Steuern		-3'589'434		-4'076'956
<b>Periodengewinn</b>		<b>19'945'754</b>		15'951'502

## 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 22.68% (Vorjahresperiode 22.0%) gemäss aktuellsten Berechnungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen enthalten CHF 3'995'825.25 für Rückbehalte allfälliger Garantieleistungen aus dem abgeschlossenen Projekt Sarnen, Jänzipark. 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	30.06.2011	31.12.2010
	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
<b>Firma, Sitz</b>		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	100%	100%
PAX Invest AG, Basel	100%	100%
PAX-Liegenschaften AG, Meggen	100%	100%
PAX Immotrade AG, Sarnen	100%	100%
PAX Real Estate AG, Sarnen	100%	100%
PAX Construct AG, Sarnen	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	100%	100%
Hans Suter Immobilien AG, Basel *)	100%	0%
*) Erw erb per 1.01.2011 durch die PAX Invest AG, Basel		

# 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		
		(5) 0.46% - 1.07%	(4) 0.77% - 1.06%	(2) 0.78% - 0.94%	(1) 2.6%		(3) 2.35% - 3.45%	(2) 2.60% - 3.25%	(1) 3.63%	(1) 1.98%	(3) 1.76% - 3.75%	(1) 1.99%	(1) 3.00%	(1) 3.00%			
Amortisation	keine	keine	keine	keine	keine	keine	250 p.a.	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	
Fälligkeit																	
2011		31'000															31'000
2012			43'000				8'775										51'775
2013				25'000		15'000		3'500									43'500
2014					800				2'900								3'700
2015										6'500							6'500
2016											13'000						13'000
2018												2'000					2'000
2019													5'000				5'000
2023																1'400	1'400
<b>Total Finanzierungen</b>		<b>31'000</b>	<b>43'000</b>	<b>25'000</b>	<b>800</b>	<b>15'000</b>	<b>8'775</b>	<b>3'500</b>	<b>2'900</b>	<b>6'500</b>	<b>13'000</b>	<b>2'000</b>	<b>5'000</b>	<b>1'400</b>			<b>157'875</b>
<b>davon Bankschulden</b>																	
2011		31'000															31'000
2012			43'000														43'000
2013				25'000													25'000
2014					800												800
<b>Total Bankschulden</b>		<b>31'000</b>	<b>43'000</b>	<b>25'000</b>	<b>800</b>												<b>99'800</b>
<b>davon langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>																	
2012							8'775										8'775
2013								3'500									3'500
2014									2'900								2'900
2015										6'500							6'500
2016											8'000						8'000
2018												2'000					2'000
2023																1'400	1'400
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>							<b>8'775</b>	<b>3'500</b>	<b>2'900</b>	<b>6'500</b>	<b>8'000</b>	<b>2'000</b>			<b>1'400</b>		<b>33'075</b>
<b>davon nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften</b>																	
2013						15'000											15'000
<b>Total nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften</b>						<b>15'000</b>											<b>15'000</b>
<b>davon Hypotheken nahe stehende Gesellschaften</b>																	
2016											5'000						5'000
2019													5'000				5'000
<b>Total Hypotheken nahe stehende Gesellschaften</b>											<b>5'000</b>		<b>5'000</b>				<b>10'000</b>

## 2. Bestandesliegenschaften

2.1. Übersicht Objekte							
Objekt	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowoohn-/ Nutzfläche (m2)	Leerstand (%) zum Nettomietzins	Nettomietzins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte per 30.06.2011
<b>Wohn-Liegenschaften</b>							
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	2008		2'890	1'292	0.74	260'120	4'470'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'106	4'179	1.61	1'046'712	13'370'000
Gland, Cité Ouest 21 - 29	1971	1997	7'554	6'173	4.15	1'182'993	15'170'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'196	0.00	237'155	2'840'000
Neuchâtel, Chemin de Belleroche 1 - 7	1969	1992	3'247	3'269	0.00	633'826	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20 (Abgang 01.01.2011)	1957	2006/7	1'018				0
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	2007		2'577	1'688	0.00	310'670	5'370'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'536	0.00	315'359	4'200'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'410	9.35	809'184	13'260'000
Versoir, Route de Sauverny 33-41	1960	1996	4'608	2'199	0.00	440'154	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse				5'485		111'218	2'220'000
<b>Total Wohn-Liegenschaften</b>				<b>31'427</b>	<b>2.29</b>	<b>5'347'391</b>	<b>74'820'000</b>
<b>Gewerbe-Liegenschaften</b>							
Aarau, Buchserstrasse	2007		1'267	2'194	0.00	459'690	7'630'000
Fahrweid, Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'512	0.97	1'313'911	14'820'000
Rothenburg, Station-Ost 1	1966	2008	46'927	20'000	0.00	1'088'640	15'150'000
<b>Total Gewerbe-Liegenschaften</b>				<b>37'706</b>	<b>0.44</b>	<b>2'862'241</b>	<b>37'600'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>				<b>69'133</b>	<b>1.64</b>	<b>8'209'632</b>	<b>112'420'000</b>
<b>Wohn-Liegenschaften im Bau</b>							
Bürglen, Schützenstrasse (Abgang 01.03.2011)	2011		2'985	1'648			0
Zofingen, Römerhof	2011		6'190	3'786		1'251'048	4'772'750
<b>Total Wohn-Liegenschaften im Bau</b>				<b>5'434</b>		<b>1'251'048</b>	<b>4'772'750</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften im Bau</b>							<b>4'772'750</b>

2.2. Verkehrswerte und Veränderungen im Berichtsjahr						
Objekt	Verkehrswerte per 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umklas- sierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte per 30.06.2011
<b>Wohn-Liegenschaften</b>						
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	4'470'000				0	4'470'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	13'370'000				0	13'370'000
Gland, Cité Ouest 21 - 29	15'160'000				10'000	15'170'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	2'840'000				0	2'840'000
Neuchâtel, Chemin de Belleruche 1 - 7	8'170'000				0	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20 (Abgang 01.01.2011)	1'300'000		-1'300'000		0	0
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	5'370'000				0	5'370'000
Renens, Rue de Lausanne 61	4'200'000				0	4'200'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	13'280'000				-20'000	13'260'000
Versoix, Route de Sauvigny 33-41	5'750'000				0	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse	2'220'000				0	2'220'000
<b>Total Wohn-Liegenschaften</b>	<b>76'130'000</b>	<b>0</b>	<b>-1'300'000</b>	<b>0</b>	<b>-10'000</b>	<b>74'820'000</b>
<b>Gewerbe-Liegenschaften</b>						
Aarau, Buchserstrasse	7'640'000				-10'000	7'630'000
Fahrweid, Querstrasse 17 (Neuzugang 09)	14'830'000				-10'000	14'820'000
Rothenburg, Station-Ost 1 (Neuzugang 09)	15'410'000				-260'000	15'150'000
<b>Total Gewerbe-Liegenschaften</b>	<b>37'880'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-280'000</b>	<b>37'600'000</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>	<b>114'010'000</b>	<b>0</b>	<b>-1'300'000</b>	<b>0</b>	<b>-290'000</b>	<b>112'420'000</b>
<b>Wohn-Liegenschaften im Bau</b>						
Bürglen, Schützenstrasse (Abgang 01.03.2011)	4'487'500	832'500	-5'320'000			0
Zofingen, Römerhof	0	4'772'750				4'772'750
<b>Total Wohn-Liegenschaften im Bau</b>	<b>4'487'500</b>	<b>5'605'250</b>	<b>-5'320'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4'772'750</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften im Bau</b>	<b>4'487'500</b>	<b>5'605'250</b>	<b>-5'320'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4'772'750</b>

2.3. Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)				
Region	30.06.2011		31.12.2010	
	TCHF	in %	TCHF	in %
<b>Deutschschweiz</b>				
Wohn-Liegenschaften	25'320	23%	26'640	23%
Gewerbe-Liegenschaften	37'600	33%	37'880	34%
<b>Total</b>	<b>62'920</b>	<b>56%</b>	<b>64'520</b>	<b>57%</b>
<b>Französische Schweiz</b>				
Wohn-Liegenschaften	49'500	44%	49'490	43%
<b>Total</b>	<b>49'500</b>	<b>44%</b>	<b>49'490</b>	<b>43%</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>112'420</b>	<b>100%</b>	<b>114'010</b>	<b>100%</b>

2.4. Übersicht über die 5 grössten Mieter		In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG		13.3%
Heineken Switzerland AG		7.7%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf		4.8%
Redfox AG		3.2%
Weiss Georg Lebensmittel AG		2.5%
<b>Total</b>		<b>31.5%</b>

2.5. Übersicht langfristige Mietverträge			
Mieter	Vertragsdauer	Restlaufzeit	In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG	2023	12	13.3%
Heineken Switzerland AG	2012	1	7.7%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf	2017	6	4.8%
Redfox AG	2016	5	3.2%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2016	5	2.5%
Zimmermann Architekten Aarau AG	2013	2	0.8%
Atelier Lutz & Guggisberg	2018	7	0.5%
Unischliff AG	2018	7	0.3%
Levelplus GmbH	2013	2	0.2%
<b>Total</b>			<b>33.3%</b>

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften per 30.06.2011 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% (Vorjahr zwischen 5% und 9.2%) zugrunde gelegt.

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

Der Leerstand gemessen an den Sollmieterträgen beläuft sich auf 1.64% (Vorjahr 2.07%).

Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 31.5% (Vorjahr 31.6%) aller Mietzinse.

### 3. Entwicklungsliegenschaften (Promotion)

3.1. Übersicht Objekte						
Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per		
				30.06.2011	31.12.2010	
<b>Wohn-Liegenschaften</b>						
Agno, Residenza Vedeggio	72	8'001	5'618	15'329'167	12'146'165	
Alpnach, Pilatuspark	47	9'390	6'153	34'170	3'041'458	
Ascona, Residenza Monte Verità	22	2'909	2'169	3'778'676	13'056'802	
Beckenried, Erlen	21	4'008	2'610	2'753'001	614'033	
Bellinzona, Via Zorzi	46	4'942	4'920	11'634'257	9'134'257	
Benglen, Zentrum	0	1'316	0	0	2'109'455	
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	0	6'709'654	
Bern, Nordweg 12	4	370	371	1'718'384	0	
Bern, Schulweg	5	306	449	1'806'950	0	
Bürglen, Schützenstrasse	14	2'985	1'635	0	986'673	
Davos, Mühlehof	41	6'273	3'983	13'623'207	17'340'375	
Fribourg, Charmettes	249	5'479	11'854	27'641'721	20'027'550	
Fribourg, Rue François d'Alt	32	3'621	6'400	4'475'666	4'146'816	
Granges-Paccot, Agy	40	7'325	4'573	1'196'580	3'194'964	
Grenchen, Hinzihöfli	37	8'417	in Planung	2'253'603	2'253'603	
Hausen, Residenza Verde	14	2'437	1'541	5'575'448	3'690'448	
Kirchberg, Hofstattweg	75	11'571	7'565	28'244'848	24'374'900	
Kriens, Hobacher Nord	36	13'064	5'263	7'209'404	15'797'213	
Liestal, Ostenberg	26	4'466	2'706	4'910'000	4'000'000	
Losone, Residenza Ai Faggi	74	8'292	6'828	16'883'163	14'883'163	
Mendrisio, Residenza le 2 Magnolie	85	8'130	7'163	14'042'182	11'024'742	
Naters, Vista Sempione	32	3'162	3'530	3'301'292	3'301'291	
Oberuzwil, Wohnpark Hohrain	14	3'322	1'684	2'243'741	0	
Olten, Bleichmattstrasse	15	5'787	2'374	2'975'327	2'975'327	
Orselina, Verbano	42	28'822	3'712	5'386'867	7'346'067	
Rapperswil, Schweizstrasse	18	2'430	2'140	0	2'389'334	
Sachseln, Wissibach	62	14'443	7'377	0	0	
Samedan, Pro Vivaint	55	10'592	7'193	15'200'000	0	
Sarnen, Terrassenstrasse	11	7'239	1'605	1'538'608	1'487'787	
St. Gallen, Watt	62	15'476	6'806	6'589'179	17'703'403	
Stallikon, Countrypark	74	9'727	7'186	6'936'593	11'800'685	
Stansstad, Acheregg	16	3'132	2'151	3'432'042	3'424'225	
Steffisburg, Zentrum	50	7'282	in Planung	5'009'697	5'009'697	
Wilten, Seefuren	3	848	355	1'296'149	1'292'125	
Würenlos, Sunpark	20	3'447	2'549	5'253'656	8'170'000	
Würenlos, Twinhouse	21	3'521	2'536	3'900'000	2'310'396	
Zuchwil, Zentrum	28	3'384	in Planung	1'916'939	0	
<b>Total Wohn-Liegenschaften</b>	<b>1'570</b>	<b>255'680</b>	<b>144'727</b>	<b>228'090'517</b>	<b>235'742'608</b>	
<b>Gewerbe-Liegenschaften</b>						
Bern, Dammweg	1	943	1'550	6'443'940	0	
Bern, Nordweg 6, 8, 10	1	649	1'381	4'364'166	0	
Bern, Seelandweg	1	1'384	1'822	5'049'280	0	
Rothenburg, Logistik-Center Post	1	23'657	7'675	0	10'159'811	
Rothenburg, Station-Ost Bauland	1	23'270		0	2'000'000	
Uetendorf, Industriestrasse	1	6'768	6'140	8'144'000	0	
Wädenswil/Au, Baurecht		5'639		3'500'000	3'500'000	
<b>Total Gewerbe-Liegenschaften</b>	<b>6</b>	<b>62'310</b>	<b>18'568</b>	<b>27'501'386</b>	<b>15'659'811</b>	

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land	Nettowohn- fläche	Anlagewert in CHF per	Anlagewert in CHF per
		(m2)	(m2)	30.06.2011	31.12.2010
<b>Mix-Liegenschaften</b>					
Bern, Murtenstrasse	129	13'328	30'643	0	32'209'144
Brittnau, Dorfstrasse	14	1'877	1'485	4'965'000	0
<b>Total Mix-Liegenschaften</b>	<b>143</b>	<b>15'205</b>	<b>32'128</b>	<b>4'965'000</b>	<b>32'209'144</b>
<b>Total Entwicklungsliegenschaften (Promotion)</b>	<b>1'719</b>	<b>333'195</b>	<b>195'423</b>	<b>260'556'903</b>	<b>283'611'563</b>

Das Portefeuille der Entwicklungsliegenschaften der PAX-Anlage Gruppe setzt sich derzeit mehrheitlich aus Neubauprojekten (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) zusammen. Im ersten Halbjahr 2011 wurden einige bereits fertiggestellte, teils ältere Liegenschaften erworben mit dem Zweck, diese nach notwendigen Ersatzinvestitionen wieder mit Gewinn zu veräussern. Es handelt sich dabei um zwei Wohnliegenschaften in Bern, drei Gewerbeliegenschaften in Bern, eine Gewerbeliegenschaft in Uetendorf sowie eine Mixliegenschaft in Brittnau.

Sämtliche Objekte sind bis zum Verkauf im Alleineigentum der PAX-Anlage Gesellschaften. Die Eigentumsübertragung wird bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens nach der öffentlichen Verurkundung noch vor dem Besitzesantritt vollzogen.

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.

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

Per 30.06.2011 sind aus bereits abgeschlossenen Projekten noch 33 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Aadorf, Wiesenpark; Bern, Acherli; Ennetmoos, Löwenweg; Kriens, Hobacher Süd; Kriens, Schällmatt; Sarnen, Jänzipark) und 1 Aussenparkplatz (Aadorf, Wiesenpark) mit ins-

gesamt CHF 34 (per 31.12.2010 43 Objekte zu CHF 43) in den Tabellen 3.1-3.3 nicht enthalten.

Bei folgenden Projekten ist die rechtskräftige Baubewilligung noch ausstehend:

Fribourg, Rue François d'Alt; Grenchen, Hinzihöfli; Olten, Bleichenmattstrasse; Stansstad, Acheregg; Steffisburg, Zentrum und Zuchwil, Zentrum. Alle anderen Projekte sind rechtskräftig baubewilligt. Der Kauf des Baulandes in Benglen für das Projekt Zentrum wurde im ersten Halbjahr 2011 infolge fehlender Baubewilligung rückabgewickelt.

In der Überbauung Alpnach, Pilatuspark kann ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen aufgrund der noch ausstehenden Verlegung einer Hochspannungsleitung in den Boden derzeit nicht erstellt werden.

3.2. Bauvollendung und Verkaufsstand						
Liegenschaft	Anzahl Objekte	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per 24.08.2011			Unverkauft Stand per 24.08.2011
			Verkauft mit Besitzantritt bis 30.06.2011	31.12.2011	31.12.2012	
<b>Wohn-Liegenschaften</b>						
Agno, Residenza Vedeggio	72	2012			21	51
Alpnach, Pilatuspark	47	2009/2010 (35)	25	3	1	18
Ascona, Residenza Monte Verità	22	2011	15	4		3
Beckenried, Erlen	21	2012				21
Bellinzona, Via Zorzi	46	2012			7	39
Bern, Acherli	107	2010	107			0
Bern, Nordweg 12	4	1897				4
Bern, Schulweg	5	1907				5
Bürglen, Schützenstrasse	14	2010	14			0
Davos, Mühlehof	41	2011	11	30		0
Fribourg, Charmettes	249	2011		249		0
Fribourg, Rue François d'Alt	32	offen				32
Granges-Paccot, Agy	40	2009/2010	37	3		0
Grenchen, Hinzihöfli	37	offen				37
Hausen, Residenza Verde	14	2011		8		6
Kirchberg, Hofstattweg	75	2011	4	17	4	50
Kriens, Hobacher Nord	36	2011	18	14		4
Liestal, Ostenberg	26	2012				26
Losone, Residenza Ai Faggi	74	2012			1	73
Mendrisio, Residenza le 2 Magnolie	85	2013				85
Naters, Vista Sempione	32	2012				32
Oberuzwil, Wohnpark Hohrain	14	2012				14
Olten, Bleichmattstrasse	15	offen				15
Orselina, Verbano	42	2009/2010	31	4		7
Rapperswil, Schweizstrasse	18	2010	18			0
Sachsels, Wissibach	62	2009	52	6	1	3
Samedan, Pro Vivaint	55	2012/2013				55
Sarnen, Terrassenstrasse	11	2012/2013				11
St. Gallen, Watt	62	2010	46	3		13
Stallikon, Countrypark	74	2010	60	10		4
Stansstad, Acheregg	16	offen				16
Steffisburg, Zentrum	50	offen				50
Wilten, Seefuren	3	2010	1	1		1
Würenlos, Sunpark	20	2011	8	10		2
Würenlos, Twinhouse	21	2012			3	18
Zuchwil, Zentrum	28	offen				28
<b>Total Wohn-Liegenschaften</b>	<b>1'570</b>		<b>447</b>	<b>362</b>	<b>38</b>	<b>723</b>

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per 24.08.2011			Unverkauft Stand per 24.08.2011
			Verkauft mit Besitzantritt bis 30.06.2011	31.12.2011	31.12.2012	
<b>Gewerbe-Liegenschaften</b>						
Bern, Dammweg	1	1950				1
Bern, Nordweg 6, 8, 10	1	vor 1900				1
Bern, Seelandweg	1	1910				1
Rothenburg, Logistik-Center Post	1	2011	1			0
Rothenburg, Station-Ost Bauland	1		1			0
Uetendorf, Industriestrasse	1	1990				1
Wädenswil/Au, Baurecht						
<b>Total Gewerbe-Liegenschaften</b>	<b>6</b>		<b>2</b>			<b>4</b>
<b>Mix-Liegenschaften</b>						
Bern, Murtenstrasse	129	2011	129			0
Brittnau, Dorfstrasse	14	1990				14
<b>Total Mix-Liegenschaften</b>	<b>143</b>		<b>129</b>			<b>14</b>
<b>Total Entwicklungsliegenschaften (Promotion)</b>	<b>1'719</b>		<b>578</b>	<b>362</b>	<b>38</b>	<b>741</b>

3.3. Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)				
Region	30.06.2011		31.12.2010	
	TCHF	in %	TCHF	in %
<b>Deutschschweiz</b>				
Wohn-Liegenschaften	127'723	48%	140'783	50%
Mix-Liegenschaften	4'965	2%	32'209	11%
Gewerbe-Liegenschaften	27'501	11%	15'660	5%
<b>Total</b>	<b>160'189</b>	<b>61%</b>	<b>188'652</b>	<b>66%</b>
<b>Französische Schweiz</b>				
Wohn-Liegenschaften	33'314	13%	27'369	10%
<b>Total</b>	<b>33'314</b>	<b>13%</b>	<b>27'369</b>	<b>10%</b>
<b>Italienische Schweiz</b>				
Wohn-Liegenschaften	67'054	26%	67'591	24%
<b>Total</b>	<b>67'054</b>	<b>26%</b>	<b>67'591</b>	<b>24%</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>260'557</b>	<b>100%</b>	<b>283'612</b>	<b>100%</b>

## Die wichtigsten Kennzahlen

Aktien-Kennzahlen	30.06.2011	31.12.2010	Veränderung
Kurs zum Bilanzstichtag	CHF 1'000.00	CHF 875.00	14.3%
Innerer Wert <sup>1)</sup> pro Aktie	CHF 1'159.00	CHF 1'062.00	9.1%
Börsenkapitalisierung	CHF 180.0mio	CHF 157.5mio	14.3%
Innerer Wert	CHF 208.7mio	CHF 191.1mio	9.2%

<sup>1)</sup> Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag