

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 Semesterabschluss 2007

Rechnungslegung

Der für die PAX-Anlage Gruppe massgebende Rechnungslegungsstandard Swiss Gaap FER wurde per 1. Januar 2007 überarbeitet und in Kraft gesetzt.

Die PAX-Anlage Gruppe wendet die neuen Fachempfehlungen seit 1. Januar 2007 an. Daher ist ein Restatement der Vorjahreszahlen mit einer vollständigen Anpassung der Bilanzen und Erfolgsrechnungen erfolgt:

- Wertveränderungen im Zusammenhang mit der Neubewertung von Bestandesliegenschaften (Verkehrswerte), welche unter FER 2005/6 ins Eigenkapital verbucht wurden, sind nach den neuen FER 2007 zwingend erfolgswirksam zu erfassen. Die Neubewertungsreserven aus den Marktwertanpassungen (Verkehrswerte) per 1. Januar 2006 wurden in die Gewinnreserven umgegliedert. Im weiteren reduzierten sich auch die Gewinne aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften im ersten Semester 2006 um TCHF 2'414 auf TCHF 195 vor latenten Steuern.
- Aufgrund der angepassten Definitionen des Umlaufvermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Framework wurden die Entwicklungsliegenschaften aufgeteilt in "Entwicklungsliegenschaften (Promotion)", welche neu im Umlaufvermögen ausgewiesen werden, sowie den "Entwicklungsliegenschaften" im Anlagevermögen, welche nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden. Dementsprechend wurden die Bankschulden zur Finanzierung dieser Objekte umgegliedert.

Ein weiteres Restatement wurde infolge eines Fehlers bei der Neubewertung der Verkehrswerte des Immobilienbestandes per 30. Juni 2006 notwendig. Damals wurden die Verkehrswerte nicht angepasst. Die diesbezügliche Anpassung der Vorjahreswerte bewirkt eine erfolgswirksame Wertminderung per 30. Juni 2006 um TCHF 1'600 vor latenten Steuern.

Die im Vorjahr publizierten Ergebnisse vermindern sich damit wie folgt:

- Semesterergebnis per 30. Juni 2006 um rund TCHF 3'202 auf TCHF 2'657
- Jahresergebnis per 31. Dezember 2006 um rund TCHF 4'026 auf TCHF 8'842

Der für den Semesterbericht angewendete Steuersatz für latente Steuern beträgt 22.5% (Vorjahresperiode 24.81%) gemäss aktuellsten Berechnungen. Die Sitzverlegungen wirken sich erstmalig für die gesamte Berichtsperiode aus.

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.

Geschäftsverlauf

Die drei Standbeine der PAX-Anlage AG (Bestandesliegenschaften / Liegenschaftenverwaltung / Entwicklungsliegenschaften (Promotion)) haben sich im ersten Halbjahr 2007 wie folgt entwickelt:

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften haben aufgrund der Schätzungen gegenüber dem Stand per 31.12.2006 um TCHF 570 auf TCHF 92'000 zugenommen. Der Netto-Mietzins-ertrag erfuhr gegenüber der Vorjahresperiode eine Zunahme um 4.4% auf rund TCHF 3'170. Der Aufwand für Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften hat grösstenteils durch Leerstandskosten von noch nicht verkauften Objekten in Entwicklungsliegenschaften um rund TCHF 275 zugenommen.

Die Honorare aus Liegenschaftenverwaltung nahmen um 3.6% auf TCHF 1'659 zu. Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung von Liegenschaften nahe stehender Personen betragen davon TCHF 1'458 (Vorjahrsperiode TCHF 1'425).

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen wurden die Tätigkeiten im Bereich Entwicklungsliegen-schaften (Promotion) weiter verstärkt. Daher und in Übereinstimmung mit den neuen FER 2007 wurden die Objekte 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 31.12.2006 um TCHF 34'879 auf TCHF 187'204 zugenommen, wovon TCHF 5'999 nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden.

Im ersten Semester 2007 wurden die Überbauung "Wydengarten", Engelberg sowie ein Gebäude der Überbauung "Jänzipark", Sarnen bezugsbereit. Im zweiten Halbjahr 2007 werden die Objekte in Aadorf, Oberdorf und Wilen sowie weitere 5 Gebäude im "Jänzipark", Sarnen fertig erstellt. Dies bedeutet - ohne bisher nicht absehbare Verzögerungen - die Fertigstellung von insgesamt 94 Wohnungen im Geschäftsjahr 2007.

Im ersten Semester 2007 wurden insgesamt 64 Objekte mit Kaufpreisen von total TCHF 34'982 an Käufer übergeben. Daraus fiel ein Verkaufsgewinn von rund TCHF 5'903 an (Vorjahresperiode TCHF 2'374).

Per 22.8.2007 sind bereits Kaufverträge für 194 Objekte, deren Eigentumsübergänge im 2. Semester 2007 oder später erfolgen, mit Kaufpreisen von insgesamt TCHF 116'701 notariell verkündet.

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

Gewinn / Aussichten Gesamtjahr

Der konsolidierte Semestergewinn liegt mit CHF 7'682'919 deutlich über dem Vorjahreswert nach Restatement.

Ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle gehen wir davon aus, dass der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2007 gegen CHF 13mio betragen wird.

Agenda

Die nächste Generalversammlung findet am 23. April 2008 statt.

PAX-Anlage AG

Basel, 22. August 2007

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE BILANZEN PER

	<u>30.06.2007</u>	<u>31.12.2006*</u>	<u>30.06.2006*</u>
	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	8'330'986	5'145'940	18'938'802
Forderungen Dritte	3'985'906	1'834'284	2'112'168
Forderungen nahestehende Gesellschaften	17'627	400'768	128'327
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	181'204'974	149'295'134	136'665'258
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'389'427	573'034	955'562
Total Umlaufvermögen	<u>196'928'920</u>	<u>157'249'160</u>	<u>158'800'117</u>
Anlagevermögen			
Hypothekendarlehen an Dritte	40'034'948	25'569'841	30'275'178
Bestandesliegenschaften	92'000'000	91'430'000	89'810'000
Entwicklungsliegenschaften	5'998'597	3'029'339	4'141'976
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3'024'915	3'111'641	3'124'088
Total Anlagevermögen	<u>141'058'460</u>	<u>123'140'820</u>	<u>127'351'242</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>337'987'380</u>	<u>280'389'980</u>	<u>286'151'360</u>

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE BILANZEN PER

	<u>30.06.2007</u>	<u>31.12.2006*</u>	<u>30.06.2006*</u>
	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten Dritte	5'594'742	4'330'097	6'477'968
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	1'714'347	52'804	891'704
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe	9'326'432	3'230'866	12'809'600
Bankschulden (Feste Vorschüsse)	163'600'000	119'950'000	118'900'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'538'053	5'488'930	5'280'141
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>184'773'574</u>	<u>133'052'697</u>	<u>144'359'413</u>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Bank- und Hypothekendarlehen	17'340'000	17'340'000	17'340'000
Rückstellungen	10'098'772	10'285'168	11'139'073
Total langfristige Verbindlichkeiten	<u>27'438'772</u>	<u>27'625'168</u>	<u>28'479'073</u>
Total Fremdkapital	<u>212'212'346</u>	<u>160'677'865</u>	<u>172'838'486</u>
Eigenkapital			
Aktienkapital	18'000'000	18'000'000	18'000'000
Gewinnreserven	100'092'115	92'870'584	92'656'090
Bilanzgewinn			
Halbjahresgewinn	7'682'919	8'841'531	2'656'784
Bilanzgewinn	<u>7'682'919</u>	<u>8'841'531</u>	<u>2'656'784</u>
Total Eigenkapital	<u>125'775'034</u>	<u>119'712'115</u>	<u>113'312'874</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>337'987'380</u>	<u>280'389'980</u>	<u>286'151'360</u>

PAX-ANLAGE AG, BASEL

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNGEN

	<u>1. SEM. 2007</u>	<u>1. SEM. 2006*</u>
	CHF	CHF
Mietzinsen	3'169'654	3'036'936
Hypothekarzinsaufwand	- 242'845	- 210'216
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	- 1'149'702	- 874'678
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung	1'777'107	1'952'042
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung	1'659'207	1'601'494
Verwaltungsentschädigungen Dritte	- 581'249	- 607'010
Dienstleistungsertrag netto	2'855'065	2'946'526
Vermittlungsprovisionen	154'408	249'350
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	5'902'957	2'373'709
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften	570'000	- 1'575'945
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	0	195'000
Personalaufwand	- 675'012	- 813'800
Verwaltungsaufwand	- 619'933	- 719'746
Betriebsergebnis	8'187'485	2'655'094
Finanzertrag	2'002'747	1'451'978
Finanzaufwand	- 1'627'943	- 935'520
Übriger Ertrag	282'433	127'006
Halbjahresergebnis vor Steuern	8'844'721	3'298'559
Steuern	- 1'161'802	- 641'775
Halbjahresgewinn	7'682'919	2'656'784

PAX-Anlage AG : Angaben über die Bestandesliegenschaften per 30.06.2007

Es handelt sich ausschliesslich um Wohnbauten, welche allesamt zu 100% im Alleineigentum der PAX-Anlage AG - Gesellschaften sind.

Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 4.52% sämtlicher Mieteinnahmen.

Die Verkehrswerte wurden durch S&R Spielmann + Rüeegsegger Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke per 30.06.2007 ermittelt.

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 beträgt. Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungszinssätze zwischen 5.8% und 8.0% zugrunde gelegt.

Der Leerstand hat gegenüber 31.12.2006 von 6.03% auf 3.86% abgenommen.

	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Leerstand (%) zur Fläche	Nettomietzins (soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswert in CHF	Veränderung gegenüber 31.12.2006
Aegerten, Salismatte 2, 4	1962	1987	2'097	1'658	54.87	289'672	3'450'000	0
Bottmingen, Gustackerstrasse 14	1983		1'753	954	10.95	216'960	3'060'000	140'000
Bürglen, Gartenstr. 5	1974	2005	1'197	681	0.00	128'640	2'140'000	0
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'103	4'185	0.00	979'488	12'860'000	390'000
Gland, Cité Ouest 21-29	1971	1997	7'554	6'177	0.61	1'137'207	15'110'000	-40'000
Ipsach, Huebstrasse 6	1972		1'578	999	6.11	169'505	2'380'000	50'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'310	0.00	222'482	2'670'000	-10'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a	2006		1'376	926	0.00	189'599	3'050'000	0
Neuchâtel, Chemin de Beller Roche 1-7	1969	1988	3'231	3'250	0.69	621'179	8'140'000	-40'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957	2006	1'018	588	25.00	75'528	1'070'000	30'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'542	0.00	302'243	3'850'000	10'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	0.00	785'052	13'550'000	-40'000
Versoix, Rue de Sauvigny 33-41	1960	1996	4'608	2'192	0.00	424'850	5'770'000	80'000
Winterthur, Bachtelstrasse 11, 13	1963	1994	1'100	1'334	0.00	342'566	4'880'000	40'000
Wohlen, Wylerzelgstrasse 11 / Ringstrasse 14/16	1965	1989	6'224	4'235	1.11	746'897	10'020'000	-40'000
Total			41'162	34'437	3.86	6'631'868	92'000'000	570'000

PAX-Anlage AG : Angaben über die Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2007

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Netto- wohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 30.06.2007	Bauvollendung (Bezugsbereitschaft)					verkauft Antritt bis 30.06.2007	verkauft Antritt ab 01.07.2007
					bis 2006	2007	2008	2009	2010		
Aarau, Gaispark	39	5'202	4'768	6'472'691	39					25	2
Ennetmoos, Löwenweg	8	1'572	900	4'278	8					6	0
Gebenstorf, An der Reuss	14	2'518	1'771	3'647'470	14					5	1
Giswil, Diechtersmatt	19	7'480	2'917	939'693	19					17	1
Lenzburg, Lencis	35	9'179	5'517	10'043'494	35					16	7
Neuenkirch, Sonneland	24	7'939	3'777	5'981'982	24					10	3
Neuenkirch, Sonneland (EFH-Parzellen)	4	1'487	0	446'100	4					0	2
Nottwil, Seepark	63	17'531	8'338	17'874'099	63					21	4
Oberdorf, Wil	21	3'404	2'865	701'252	21					19	0
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	20'392'019	37	52	40	28		36	60
Sins, Kirchbühl	18	4'063	2'297	6'004'944	18					6	3
Sursee, Mariazell	23	7'939	3'815	4'055'710	23					17	2
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	7'080'371		21				0	3
Oberdorf, Schützenmatte	7	1'621	1'097	2'253'768		7				0	5
Wilten, Hostett	6	1'876	1'117	3'127'189		6				0	5
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	8'750'000			24	83		0	4
Cadro, Residenza Bellavista	28	8'180	2'472	6'184'478			28			0	11
Davos, MontanaVista	5	752	483	888'040			5			0	0
Kriens, Hobacher Süd	38	12'012	5'192	10'728'575			38			0	27
Locarno, Residenza Delta	50	2'429	3'614	5'985'125			50			0	12
Lugano, Via Trevano	48	3'804	4'560	11'500'067			48			0	19
Luzern, Schädri	28	4'799	3'594	6'140'030			28			0	0
Pazzallo-Lugano, Res. San Salvatore	36	6'153	3'070	6'225'337			36			0	23
Sachseln, Wissibach	62	14'443	7'377	6'357'000			46	16		0	0
Wilten, Seefurren	3	848	355	703'126			3			0	0
Engelberg, Pfistermatte	8	868	in Planung	906'750				8		0	0
Kriens, Hobacher Nord	33	10'201	4'949	982'410				33		0	0
Alpnach, Schoried	30	9'390	3'954	4'203'863				24	6	0	0
Orselina, Residenza Verbano	42	28'822	3'712	5'411'488				42		0	0
Fribourg, Salesianum	60	12'000	7'823	1'583'025				60		0	0
St. Gallen, Watt / Riethüsli	72	15'476	in Planung	23'188				72		0	0
Sarnen, Terrassenstrasse	12	7'239	in Planung	1'463'533				12		0	0
Davos, Caselva	10	1'589	1'567	3'404'108				10		0	0
Davos, Mühlehof	42	6'273	4'132	6'960'000				42		0	0
Stansstad, Acheregg	16	3'132	in Planung	3'180'000					16	0	0
Beckenried, Erlen	22	4'008	in Planung	599'758				22		0	0
Bürglen, Kreuzackerstrasse (Bestand)	12	2'890	1'289	669'861						0	0
Oberkulm, Wohnpark (Bestand)	16	2'577	1'691	5'328'737						0	0
Total	1239	283'726	134'617	187'203'558	305	86	346	452	22	178	194

Bei den Entwicklungsliegenschaften (Promotion) handelt es sich um Eigentumswohnungen sowie wenn ausdrücklich erwähnt um separate Einfamilienhäuser-Parzellen. Die beiden Überbauungen in Oberkulm und Bürglen werden nach Bauvollendung als Mietobjekt in den Liegenschaftenbestand aufgenommen. Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage - Gesellschaften.

Im ersten Halbjahr 2007 wurden 64 Objekte zum Preis von TCHF 34'879 veräussert. Dabei konnten sämtliche Wohnungen der Überbauungen in St. Gallen und Engelberg sowie sämtliche Parzellen in Nottwil verkauft werden. Für weitere 194 Objekte zum Preis von TCHF 116'701 konnten bis zum 22.08.2007 Verträge mit Eigentumsantritt ab 01. Juli 2007 verurkundet werden.

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 30.06.2007 sind noch 9 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Stans, Sarnen, Kriens) sowie 4 Bastelräume (St. Gallen) mit insgesamt CHF 13 in der Bilanz erfasst. Anzahlungen für Objekte deren Nutzen und Gefahren noch nicht auf die Käufer übergegangen sind, werden in den Verbindlichkeiten separat ausgewiesen.

PAX-Anlage AG: Angaben über die Finanzierungen per 30.06.2007

Kreditart (Anzahl Kredite)	Zinssatz in %	Amortisation	Verfall / Beträge (CHF)							
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Geldmarktkredit (23)	1.12 - 3.03		101'400'000							0
Geldmarktkredit (11)	2.35 - 3.08			53'800'000						0
Geldmarktkredit (2)	2.83 - 2.95				8'400'000					
Festhypothek (1)	3.70	keine	5'000'000							0
Festhypothek (2)	2.04 - 2.10	keine				10'500'000				
Festhypothek (2)	2.75 - 3.27	keine					1'620'000			
Festhypothek (1)	2.90	keine							220'000	0
Total Finanzierungen			106'400'000	53'800'000	8'400'000	10'500'000	1'620'000	0	220'000	0