

**PAX-Anlage AG**  
**PAX S.A. de Placements**

**Geschäftsbericht**  
**Rapport sur l'exercice**

**2005**



**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis	3
Bericht des Verwaltungsrates	4-5
Konsolidierte Bilanz	6-7
Konsolidierte Erfolgsrechnung	8
Konsolidierte Mittelflussrechnung	9
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung	10-14
Bericht des Konzernprüfers	15
Organisation	16
Corporate Governance	17-19
Bilanz der PAX-Anlage AG	20-21
Erfolgsrechnung der PAX-Anlage AG	22
Anhang zur Jahresrechnung der PAX-Anlage AG	23-24
Bericht der Revisionsstelle	25
Jahresergebnis, Gewinnverwendung, offene Reserven, Dividendenzahlung	26

**Sommaire**

Sommaire	3
Rapport du Conseil d'administration	4-5
Bilan consolidé	6-7
Compte de résultats consolidé	8
Tableau de flux de fonds consolidé	9
Annexe aux comptes annuels consolidés	10-14
Rapport du réviseur des comptes consolidés	15
Organisation	16
Corporate Governance	17-19
Bilan de la PAX S.A. de Placements	20-21
Compte de résultats de la PAX S.A. de Placements	22
Annexe aux comptes annuels de la PAX S.A. de Placements	23-24
Rapport de l'organe de révision	25
Résultat de l'exercice, répartition du bénéfice, réserves ouvertes, paiement des dividendes	26

## **Bericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr 2005**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen nachfolgend die wichtigsten Geschäftsereignisse des vergangenen Jahres kurz zu beschreiben.

### **Neubauaktivitäten**

Die PAX Wohnbauten AG und die PAX-Liegenschaften AG waren auch im Berichtsjahr aktiv in der Erstellung und dem Verkauf von Wohnbauten im Stockwerkeigentum. Das Schwergewicht der von uns in Angriff genommenen Projekte liegt derzeit in der Zentralschweiz. Es wurden jedoch auch die Arbeiten für Überbauungen im Tessin und im Aargau aufgenommen. Im Jahr 2005 konnten insgesamt 131 neue Wohnungen bezugsbereit erstellt werden. Für die Folgejahre ist eine deutliche Steigerung absehbar. Ohne grössere allenfalls witterungsbedingten Verzögerungen werden im Jahre 2006 gegen 200 Wohnungen bezugsbereit. Weitere Projekte im Mittelland sind in Vorbereitung oder im Verhandlungsstadium.

### **Grundbesitz**

Das Portefeuille der Bestandesliegenschaften erfuhr im Berichtsjahr einen Abgang. Die sanierungsbedürftige Liegenschaft „Oskar Bider-Strasse“ in Dübendorf wurde per 01.01.2005 zum Kaufpreis von 2.9 Mio. CHF an eine nahestehende Person verkauft. Per 31.12.2005 wurden die Fair Value-Werte der Liegenschaften in Aegerten (-280'000) und Bottmingen (-130'000) aufgrund der Leerstände, respektive anstehenden Sanierungen verringert, derjenige des MFH Pfirtergasse, Basel (+255'000) zum Nettoverkaufserlös erhöht. Diese Veränderungen erfolgten erfolgsneutral über die Neubewertungsreserve. Der Bilanzwert der Liegenschaften, welcher auf der Bewertungsmethode des Fair Value – Wertes beruht, hat somit insgesamt gegenüber dem Vorjahresstand um 2.92 Mio. CHF auf 93'365'000 CHF abgenommen. Die Fair Value-Werte der Bestandesliegenschaften werden jährlich durch einen unabhängigen Gutachter überprüft, der über eine entsprechende berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

### **Nettomietzins ertrag**

Der Mietzins ertrag erfuhr im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um 271'994 CHF (-4.2%). Der Leerstand der Liegenschaften beträgt per Jahresende 6.02% (Vorjahr 5.49%) der vermietbaren Fläche. Die Liegenschaften in Aegerten und Nidau werden im Jahr 2006 saniert, weswegen in diesen Objekten im vergangenen Jahr die Wiedervermietung von leerstehenden Wohnungen sistiert wurde.

### **Liegenschaftsaufwand**

Der Liegenschaftsaufwand für die Bestandesliegenschaften, inklusive Verwaltung, reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 8.4% auf 1.20 Mio. CHF. Der Aufwand beträgt somit 19.5% der erzielten Nettomietzinseinnahmen (Vorjahr 20.4%). Ausserdem wurden im Geschäftsjahr 2005 erstmals zusätzlich die Leerstandskosten in Entwicklungliegenschaften von 242'548 CHF dem Liegenschaftsaufwand belastet.

### **Hypothekenaufwand**

Der Aufwand für Hypotheken nahm aufgrund tieferer Zinssätze und der Kapital-Reduktion um 5 Mio. CHF insgesamt um 121'515 CHF (- 19.3%) auf 508'746 CHF ab.

### **Finanzertrag**

Die Netto-Finanzerträge (Finanzertrag – Finanzaufwand) nahmen im Berichtsjahr um 8.8% auf insgesamt 1'495'331 CHF zu.

### **Übriger Ertrag**

Im übrigen Ertrag wurde die Auflösung von definitiv nicht mehr benötigten Sonstigen Rückstellungen über 2'358'642 CHF verbucht.

### **Verkaufsgewinne**

Der Gewinn vor Steuern aus dem Verkauf der Bestandesliegenschaft „Oskar Bider-Strasse“ in Dübendorf beträgt rund 1.3 Mio. CHF.

Die Gewinne aus dem Verkauf von neu erstellten Wohnungen nahmen um 1.38 Mio. CHF (- 21.7%) auf 4.97 Mio. CHF ab. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 84 Objekte mit Eigentumsübergang im Jahr 2005 verkauft (Vorjahr 105). Die Abnahme ist begründet einerseits in der witterungsbedingten baulichen Verzögerung der Überbauungen Kriens, Sursee und Oberdorf, aufgrund welcher sich die Bezugsbereitschaft auf das Jahr 2006 verschoben hat, andererseits in dem unter Budget liegenden Verkaufsstand im Raum Sempachersee. Definitiv abgeschlossen werden konnten im Berichtsjahr die Verkaufsaktivitäten der Neubauten Kronbühl (Huebstrasse), Sarnen (Grundacher), Schenkon (Murerhüsli), Rheinfelden (Johannitergasse) und Stans (Obere Spichermatt). Der Stand der Verkaufsaktivitäten per 10.03.2006 ist in der Tabelle im

Anhang der konsolidierten Jahresrechnung ersichtlich. Der aktuelle Stand bezüglich Neubauaktivitäten ist im Internet unter [www.pax.ch/01-unternehmen/uan-idex/uan-neubau.htm](http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-idex/uan-neubau.htm) abrufbar.

#### **Vermittlungsprovisionen aus dem Liegenschaftenverkauf**

Für den Verkauf der gruppeneigenen Liegenschaften fallen in der konsolidierten Rechnung keine Vermittlungskommissionen an. Für die Abwicklung von Verkäufen für Dritte wurden Vermittlungskommissionen von 223'625 CHF verbucht (Vorjahr 88'931 CHF).

#### **Honorar aus Liegenschaftenverwaltung**

Nach Abzug der an Dritte für die örtliche Verwaltung bezahlten Honorare konnte die ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG Honorare aus Liegenschaftenverwaltungen von netto 2'018'486 CHF (+ 0.7%) verbuchen. Zudem wurden Honorare für getätigte Erstvermietungen von 32'046 CHF (VJ 144'000 CHF) eingenommen.

#### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand hat sich bei gleichbleibendem Personalbestand gegenüber dem Vorjahr um 1.2% auf insgesamt 1'456'753 CHF erhöht.

#### **Corporate Governance**

Wie im Vorjahr haben wir im vorliegenden Geschäftsbericht das Kapitel der Corporate Governance auf die Darstellung der variablen Grössen beschränkt. Die detaillierten Informationen und Offenlegungen sind im Internet unter [www.pax.ch/pax-anlage](http://www.pax.ch/pax-anlage) jederzeit abrufbar.

#### **Personelles**

Per 30.11.2005 hat Frau Andrea Bentsch, Geschäftsführerin der PAX ImmoTrade AG, ausserhalb der PAX-Anlage AG eine neue Herausforderung angenommen. Die Neuorganisation der Gruppe ist auf Seite 16 des Geschäftsberichtes ersichtlich.

#### **Konsolidierter Reingewinn**

Der konsolidierte Reingewinn des Geschäftsjahres 2005 hat gegenüber dem Vorjahr um 611'011 CHF (+5.67%) zugenommen und beläuft sich auf 11.386 Mio. CHF.

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

Der Aktienkurs hat sich seit der erstmaligen Konsolidierung im Jahre 1997 (Jahresendkurs 310 CHF) entsprechend der Gewinnentwicklung erhöht. Allein im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres entwickelte sich der Kurs von 575 CHF auf 750 CHF (+30.4%).

#### **Dividende der PAX-Anlage AG**

Dank des wiederum erfreulichen Jahresergebnisses ist es möglich, zum Abschluss des 46. Geschäftsjahres der Generalversammlung eine ordentliche Dividende von unverändert 8 % zu beantragen. Dies ergibt eine Performance der Aktie für das Geschäftsjahr 2005 von beachtlichen 31.8 %.

#### **Sitzverlegungen**

Die Gesellschaftssitze der beiden Tochtergesellschaften PAX Wohnbauten AG und der PAX ImmoTrade AG wurden entsprechend dem Schwergewicht der Neubauprojekte nach Abschluss des vergangenen Geschäftsjahres per 30.01.2006 von Basel nach Sachseln / OW verlegt.

#### **Aussicht auf das Geschäftsjahr 2006**

Die Liegenschaft „Pfirtergasse“ in Basel wurde per 01.01.2006 zum Verkaufspreis von 2.5 Mio. CHF veräussert. Aufgrund der in Angriff genommenen Neubauprojekte mit den entsprechenden Verkaufsbudgets gehen wir für das Geschäftsjahr 2006 von einem konsolidierten Reingewinn aus, welcher um ca. 5% über demjenigen des vergangenen Jahres liegen wird. Dies setzt allerdings voraus, dass bei den Neubauprojekten keine witterungsbedingten Verzögerungen zum Tragen kommen werden und rund 150 Wohnungen verkauft werden.

#### **Dank**

Der Verwaltungsrat möchte an dieser Stelle den Aktionären für das unserer Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen bestens danken. Gleichzeitig dankt der Verwaltungsrat all denen, die zum guten Jahresergebnis beigetragen und sich für unsere Gesellschaft eingesetzt haben.

Basel, 10. März 2006

Für den Verwaltungsrat:

Hans-Ulrich Ming, Präsident

**Konsolidierte Bilanz per  
31. Dezember 2005**

**Bilan consolidé au  
31 décembre 2005**

<b>AKTIVEN</b>	Anhang	CHF <b>31.12.2005</b>	CHF <b>31.12.2004</b>	<b>ACTIF</b>
Flüssige Mittel		4'174'955	3'346'727	Liquidités
Wertschriften		0	28'000	Titres
Forderungen Dritte		2'584'318	5'792'672	Créances envers des tiers
Forderungen gegenüber nahe- stehenden Gesellschaften	10	248'588	1'193'349	Créances envers des sociétés du groupe
Aktive Rechnungsabgrenzungen		435'095	446'382	Comptes actifs de régularisation
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'442'956</b>	<b>10'807'130</b>	<b>Total de l'actif circulant</b>
Aktivhypotheken		29'078'867	11'561'832	Prêts hypothécaires
Bestandesliegenschaften	8	93'365'000	96'285'000	Immeubles en biens propres
Entwicklungsliegenschaften	9	125'879'883	100'979'606	Immeubles en réalisation
<b>Total Anlagevermögen</b>	5	<b>248'323'750</b>	<b>208'826'438</b>	<b>Total de l'actif immobilisé</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>255'766'706</b>	<b>219'633'568</b>	<b>TOTAL ACTIF</b>

**Konsolidierte Bilanz per  
31. Dezember 2005**

**Bilan consolidé au  
31 décembre 2005**

<b>PASSIVEN</b>	Anhang	CHF <b>31.12.2005</b>	CHF <b>31.12.2004</b>	<b>PASSIF</b>
Verbindlichkeiten Dritte		9'794'974	11'656'869	Dettes envers des tiers
Verbindlichkeiten gegenüber nahe- stehenden Gesellschaften	11	63'212	16'931	Dettes envers des sociétés du groupe
Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe		3'920'000	2'016'450	Acomptes pour ventes d'immeubles
Passive Rechnungsabgrenzungen		4'280'539	4'890'729	Comptes passifs de régularisation
<i>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>18'058'725</b>	<b>18'580'979</b>	<i>Total engagements à court terme</i>
Bank- und Hypothekendarlehen	4	116'850'000	86'600'000	Emprunts hypothécaires
Rückstellungen	6	11'110'028	13'638'323	Provisions
<i>Total langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>127'960'028</b>	<b>100'238'323</b>	<i>Total engagements à long terme</i>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>146'018'753</b>	<b>118'819'302</b>	<b>Total des fonds étrangers</b>
Aktienkapital		18'000'000	18'000'000	Capital-actions
Neubewertungsreserven		28'413'828	29'426'628	Réserve réévaluation
Gewinnreserven		51'947'638	42'612'162	Réserve de bénéfice
Konsolidierter Jahresgewinn		11'386'487	10'775'476	Bénéfice annuel consolidé
<b>Total Eigenkapital</b>	7	<b>109'747'953</b>	<b>100'814'266</b>	<b>Total des fonds propres</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>255'766'706</b>	<b>219'633'568</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>

**Konsolidierte  
Erfolgsrechnung 2005**

**Compte de résultats  
consolidé 2005**

	Anhang	CHF 2005	CHF 2004	
Mietzinsen		6'156'188	6'428'182	Loyers
Gewinn aus Veräußerung von Bestandesliegenschaften		1'327'000	3'213'000	Bénéfice sur réalisation des immeubles en biens propres
Gewinn aus Veräußerung von Entwicklungsliegenschaften	12	4'967'954	6'348'735	Bénéfice sur réalisation des immeubles en réalisation
Honorar aus Liegenschaftsverwaltungen		3'109'200	3'113'829	Honoraires gérances immobilières
Vermittlungsprovisionen		223'625	88'931	Commissions
<b>Betriebsertrag</b>		<b>15'783'967</b>	<b>19'192'677</b>	<b>Produit d'exploitation</b>
Gestaltungs- und Erschliessungskosten Grundstücke		0	-486'139	Frais viabilisations terrains
Hypothekarzinsaufwand		-508'746	-630'261	Intérêts hypothécaires
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		-1'442'706	-1'310'469	Frais d'administration et entretien des immeubles
Verwaltungsentschädigung an Dritte		-1'090'714	-1'109'214	Débours gérances à tiers
<b>Rohgewinn</b>		<b>12'741'801</b>	<b>15'656'594</b>	<b>Résultat brut</b>
Personalaufwand		-1'456'753	-1'439'832	Frais de personnel
Verwaltungsaufwand		-1'185'181	-1'228'457	Frais administratifs
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>10'099'867</b>	<b>12'988'305</b>	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>
Finanzertrag	13	2'698'142	1'996'363	Produits financiers
Finanzaufwand		-1'202'811	-621'534	Charges financières
Übriger Ertrag		2'570'573	334'638	Autres produits
<b>UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>14'165'771</b>	<b>14'697'772</b>	<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE COURANTE AVANT IMPOTS</b>
Steuern	14	-2'779'284	-3'922'296	Impôts
<b>KONSOLIDIRTER JAHRESGEWINN</b>		<b>11'386'487</b>	<b>10'775'476</b>	<b>BENEFICE ANNUEL CONSOLIDE</b>

**Konsolidierte  
Mittelflussrechnung 2005**

**Tableau de flux  
de fonds consolidé 2005**

<i>Fonds Flüssige Mittel</i>	CHF <b>2005</b>	CHF <b>2004</b>	<i>Fonds Liquidités</i>
Konsolidierter Jahresgewinn	11'386'487	10'775'476	Bénéfice annuel consolidé de l'exercice
Gewinn aus Veräußerung von Bestandesliegenschaften	-1'327'000	-3'213'000	Bénéfice sur réalisations des immeubles en biens propres
Gewinn aus Veräußerung von Entwicklungsliegenschaften	-4'967'954	-6'348'735	Bénéfice sur réalisations des immeubles en réalisation
Zunahme latente Steuerrückstellungen	141'141	99'354	Augment. réserves pour impôts différés
Zunahme sonstige Rückstellungen	-2'335'236	272'731	Augmentation autres provisions
<b>Mittelfluss Fonds</b>			
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>2'897'438</b>	<b>1'585'826</b>	<b>Flux du fonds roulement net</b>
Veränderung Wertschriften	28'000	800	Modifications titres
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten Dritte	1'346'459	6'775'625	Modifications créances/engagements envers des tiers
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehender Gesellschaften	991'042	-1'976'572	Modifications créances/engagements envers des sociétés du groupe
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungen	-598'903	1'165'949	Modifications des comptes de régularisation activ/passiv
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe	1'903'550	393'450	Modifications des acomptes pour vente d'immeubles
<b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>	<b>6'567'586</b>	<b>7'945'078</b>	<b>Flux de fonds découlant de l'exploitation (Cash Flow)</b>
Aktivhypotheken	-18'042'035	-4'851'832	Prêts hypothécaires
Investitionen in Grundstücke und Bauten	-73'701'793	-78'557'418	Investissements dans des constructions en cours
Total Investitionen	-91'743'828	-83'409'250	Total investissements
Rückzahlungen von Aktivhypotheken	525'000	140'000	Remboursements de prêts hypothécaires
Verkauf von Bestandesliegenschaften	2'900'000	7'000'000	Vente d'immeubles en biens propres
Verkauf von Grundstücken und fertiggestellten Bauten	53'769'470	58'859'716	Vente des terrains et d'immeubles construits
Total Desinvestitionen	57'194'470	65'999'716	Total désinvestissements
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-34'549'358</b>	<b>-17'409'534</b>	<b>Flux de fonds découlant d'investissements</b>
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-1'440'000	-1'440'000	Paiement du dividende pour l'année précédente
Rückzahlung von Hypothekarschulden	-5'000'000	0	Remboursement Emprunts hypothécaires
Aufnahme von Bankschulden	101'050'000	68'200'000	Augmentation dettes bancaires
Rückzahlung von Bankschulden	-65'800'000	-59'350'000	Remboursement dettes bancaires
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>28'810'000</b>	<b>7'410'000</b>	<b>Flux de fonds d'activités de financements</b>
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>	<b>828'228</b>	<b>-2'054'456</b>	<b>Augmentation/Dimin. des liquidités</b>
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn	3'346'727	5'401'183	Liquidités en début d'année
<b>Flüssige Mittel zu Jahresende</b>	<b>4'174'955</b>	<b>3'346'727</b>	<b>Liquidités en fin d'année</b>

## **Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2005**

### *Grundsätze zur konsolidierten Jahresrechnung*

#### **Grundlagen**

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss basiert auf den Einzelabschlüssen der Gesellschaften der PAX-Anlage-Gruppe gemäss nachstehendem Konsolidierungskreis. Die Gruppengesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung in den konsolidierten Jahresabschluss einbezogen. Alle Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode (unter Anwendung der Neubewertung), d.h. der Beteiligungsbuchwert der Obergesellschaft wird dem anteilmässigen Eigenkapital des Tochterunternehmens im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung gegenübergestellt. Ein allfälliger Mehr- oder Minderwert (Kapitalaufrechnungsdifferenz) wird im Eigenkapital unter den Neubewertungsreserven bilanziert.

#### **Konsolidierungskreis**

Zum Konsolidierungskreis gehört die PAX-Anlage AG sowie folgende Beteiligungsgesellschaften:

Firma, Sitz	Beteiligungsquote Berichtsjahr	Beteiligungsquote Vorjahr
PAX Wohnbauten AG, Basel	100%	100%
PAX Invest AG, Basel	100%	100%
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	100%	100%
PAX Immotrade AG, Basel	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	100%	100%

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die konsolidierte Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und den gesetzlichen Bestimmungen zur Rechnungslegung. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend zusammengefasst.

#### **Bestandesliegenschaften**

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgte in der konsolidierten Jahresrechnung zu Fair Value Werten. Bezüglich der Methode zur Ermittlung dieser Fair Value Werte wird auf Seite 13 verwiesen. Die jährlich ermittelten Wertveränderungen werden erfolgsneutral über die Neubewertungsreserven erfasst. Auf den Renditeliegenschaften werden keine Abschreibungen verbucht.

#### **Entwicklungsliegenschaften**

Die Aktivierung der Objekte in Bau erfolgt aufgrund des aktuellen Baufortschritts bzw. den entsprechend geleisteten Zahlungen, zuzüglich der aktivierten Gewinnanteile (PoC-Methode). Als massgebend für die Gewinnrealisation beim Verkauf fertiggestellter Objekte gilt der Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzen und Schaden auf den Käufer (Antritt). Die Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet und somit nicht aktiviert. Gestaltungs- und Erschliessungskosten von Grundstücken, bei welchen der Hochbau nicht innerhalb von 6 Monaten ab Grundstückskauf erfolgen wird, werden direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungspraxis dieser Liegenschaften wurden im Berichtsjahr leicht angepasst. Diese Änderungen führten zu einer Ergebnisverbesserung vor Steuern von netto CHF 632'580.

#### **Aktivhypotheken, Darlehen und kurzfristige Forderungen**

Aktivhypotheken, Darlehen und kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert. Erkennbare Forderungsverluste werden wertberichtigt.

#### **Wertschriften**

Wertpapiere werden zum Anschaffungswert oder zum allenfalls tieferen Marktwert bewertet (Niederstwertprinzip).

#### **Steuern**

Die fälligen und geschuldeten Steuern werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Steuerrückstellungen enthalten somit nur die latenten Steuern. Die latenten Steuern werden mit einem Satz von 25% auf zeitlich befristete Bewertungsdifferenzen berechnet. Die jährliche Abgrenzung basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Veränderung der latenten Steuern aus der Anpassung der Fair Value Werte der Liegenschaften wird erfolgsneutral über die Neubewertungsreserven verbucht.

#### **Neubewertungsreserven**

Die Neubewertungsreserven umfassen die Bewertungsdifferenzen zwischen den zu Fair Value Werten in der konsolidierten Jahresrechnung bewerteten Liegenschaften und den Anschaffungswerten der Liegenschaften, abzüglich der darauf geschuldeten latenten Steuern. Ferner enthalten die Neubewertungsreserven die aus der Kapitalkonsolidierung resultierenden Kapitalaufrechnungsdifferenzen.

### Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehenden Personen und Gesellschaften werden Mitglieder der Geschäftsleitung und Verwaltungsräte der Gesellschaften der PAX-Gruppe sowie die Gesellschaften selbst zusammengefasst.

Schuld- und Forderungsverhältnisse mit den PAX-Gruppengesellschaften gehen aus den zusätzlichen Angaben zur konsolidierten Bilanz hervor. Laufende Kontokorrente werden nicht verzinst. Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften zählen insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen die Verwaltung und der Verkauf von Liegenschaften der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft. Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung dieser Liegenschaften betragen 4,53% der Nettomietzinsen. Die vereinnahmten Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit bei der Veräusserung von Liegenschaften betragen 1,5% der Verkaufspreise.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Personen waren der Verkauf der Liegenschaft „Oskar Bider-Strasse“ in Dübendorf per 01.01.2005 zum Kaufpreis von 2,9 Mio. CHF sowie die Gewährung von grundpfandgesicherten Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates und denen nahestehenden Gesellschaften über 18,65 Mio. CHF (17,35 Mio. CHF à 4,0%, 1,3 Mio. CHF à 6,0%; Vorjahr 11 Mio. CHF).

### Vorsorgeverpflichtungen

Es besteht eine Vorsorgeeinrichtung, worin die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der PAX-Gruppe versichert sind. Für die Darstellung der Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16 wird in der konsolidierten Jahresrechnung die Vorsorgeeinrichtung als beitragsorientiert behandelt. Das heisst, dass in diesem Zusammenhang weder Aktiven noch Passiven bilanziert sind, und dass der im Personalaufwand der konsolidierten Jahresrechnung enthaltene Arbeitgeberbeitrag in Höhe von 29'294 CHF (Vorjahr 36'614 CHF) dem in den Gesellschaften verbuchten Aufwand entspricht. Durch die Übernahme der Immo-test Bau- und Verwaltungs-AG per 01.01.2003 bestehen zum Jahresende Arbeitgeber-Beitragsreserven in Höhe von 3,51 Mio. CHF (Vorjahr 3,50 Mio. CHF). In der Berichtsperiode wurden Arbeitgeberbeiträge in Höhe von 71'307 CHF (Vorjahr 67'825 CHF) direkt den Arbeitgeber-Beitragsreserven belastet.

## Angaben zur konsolidierten Bilanz

### 1. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven

*Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen*

	CHF per 31.12.2005	CHF per 31.12.2004
Bestandesliegenschaften (belastet)	29'580'000	29'580'000
Entwicklungsliegenschaften (belastet)	0	14'463'950
Total Grundpfandrechte nominell	34'260'000	48'565'000
Davon Total Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	15'500'000	20'500'000
Beanspruchte Hypothekarkredite von Dritten	15'500'000	20'500'000

### 2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

	CHF per 31.12.2005	CHF per 31.12.2004
Bestandesliegenschaften	92'192'196	95'933'030

Die Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauherrenversicherung gedeckt.

### 3. Angaben über bedeutende Aktionäre (es bestehen keine Kreuzbeteiligungen)

	Beteiligungsquote per 31.12.2005	Beteiligungsquote per 31.12.2004
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel	24.56 %	25.10 %
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	42.62 %	42.38 %

### 4. Angaben über bestehende Finanzierungen per 31.12.2005

Kreditart / (Anzahl Kredite)	Amortisation	Zinssatz in %	Verfall / Beträge (CHF)						
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Geldmarktkredit (21)		1.07 - 2.10	76'600'000						
Geldmarktkredit (5)	keine	1.42 - 1.98		24'750'000					
Festhypothek (1)	keine	2.04					5'500'000	0	
Festhypothek (1)	keine	2.10					5'000'000		
Festhypothek (1)	keine	3.70		5'000'000					
Total Finanzierungen			76'600'000	29'750'000	0	0	10'500'000	0	

## 5. Anlagespiegel

In CHF	Aktivhypotheken	Bestandes- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	2005 Total Anlagevermögen	2004 Total Anlagevermögen
Bilanzwert am 01.01.	11'561'832	96'285'000	100'979'606	208'826'438	185'068'169
Zugänge	18'042'035	0	73'701'793	91'743'828	83'409'250
Abgänge	-525'000	-1'573'000	-48'801'516	-50'899'516	-56'437'981
Abnahme der Neubewertungsreserven	0	-1'347'000	0	-1'347'000	-3'213'000
Bilanzwert am 31.12.	29'078'867	93'365'000	125'879'883	248'323'750	208'826'438

## 6. Rückstellungsspiegel

In CHF	Steuer- rückstellungen	Sonstige Rückstellungen	2005 Total Rückstellungen	2004 Total Rückstellungen
Bilanzwert am 01.01.	11'279'681	2'358'642	13'638'323	14'063'338
Bildung	185'586	23'406	208'992	466'408
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-378'645	-2'358'642	-2'737'287	-891'423
Bilanzwert am 31.12.	11'086'622	23'406	11'110'028	13'638'323

## 7. Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Neubewertungs- reserven	Gewinnreserven	2005 Total Eigenkapital	2004 Total Eigenkapital
Stand per 01.01.	18'000'000	29'426'628	53'387'638	100'814'266	93'894'690
Dividende der Mutter- gesellschaft			-1'440'000	-1'440'000	-1'440'000
Abnahme der Neubewer- tungsreserven veräusserter Bestandesliegenschaften		-896'265		-896'265	-2'415'900
Abnahme Neubewertung der Bestandesliegenschaften		-308'279		-308'279	0
Zunahme Neubewertung der Bestandesliegenschaften		191'744		191'744	0
Konsolidierter Jahresgewinn			11'386'487	11'386'487	10'775'476
Stand per 31.12.	18'000'000	28'413'828	63'334'125	109'747'953	100'814'266

Von den Gewinnreserven entfallen 7'965'100 CHF (Vorjahr 7'905'100) auf gesetzliche und statutarische Reserven.

**8. Bestandesliegenschaften**

Liegenschaft	Bau-jahr	Renovation Jahr	Land m2	Nettowohn-flächen in m2	Leerstand (%) zur Fläche	Nettomietzins pro Jahr in CHF	Anschaffungs-wert in CHF	Fair Value in CHF
Basel, Pflirtergasse 12 (Verkauf 01.01.2006)	1961		420	773	0.00	157'716	781'000	2'380'000
Aegerten, Salismatte 2, 4	1962	1987	2'097	1'658	50.38	289'699	1'996'000	3'450'000
Winterthur, Bachtelstrasse 11, 13	1963	1993	1'100	1'334	5.97	342'160	2'512'000	5'320'000
Wohlen, Wylerzelgstr. 11 / Ringstr. 14/16	1965	1989	6'224	4'235	4.83	741'999	4'787'000	10'330'000
Lausanne, Chemin des Penvenches 10	1964		1'105	1'310	0.00	218'570	1'427'000	3'040'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970		1'989	1'542	0.00	299'180	2'106'000	4'015'000
Neuchâtel, Chemin de Belleroche 1-7	1969	1988	3'231	3'250	1.38	618'515	4'750'000	8'810'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1989	1'103	4'185	2.09	955'944	8'028'000	12'585'000
Gland, Cité Ouest 21-29	1971	1997	7'554	6'177	0.00	1'139'120	8'034'000	16'030'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	2.36	817'668	13'879'255	13'550'000
Versoix, Rue de Sauvigny 33-41	1960	1990	4'608	2'192	0.00	411'373	2'577'722	5'920'000
Bottmingen, Gustackerstrasse 14	1983		1'753	1'175	32.91	209'112	2'800'000	2'900'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957		1'018	588	13.44	74'280	4'851	905'000
Nidau, Gerberweg 37, 39	1962		1'182	660	42.73	125'785	900'000	1'715'000
Ipsach, Huebstrasse 6	1972		1'578	999	6.11	169'473	1'400'000	2'415'000
<b>Total</b>			<b>40'191</b>	<b>34'484</b>	<b>6.02</b>	<b>6'570'594</b>	<b>55'982'828</b>	<b>93'365'000</b>

Die Fair Value – Werte per 31.12.2005 wurden durch W. + R. Leuenberger AG, dipl. Architekten ETH/HTL, Grossweid 2, 6026 Rain, überprüft. Für die Werte wurden Realwert (1x) sowie Ertragswert (3x) berücksichtigt. Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungszinssätze zwischen 6.0% und 8.5% zugrunde gelegt. In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft „Oskar Bider-Strasse“, Dübendorf verkauft. Die Liegenschaften Basel, Aegerten und Bottmingen erfuhren Wertveränderungen. Es handelt sich ausschliesslich um Wohnbauten, welche allesamt zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage AG – Gruppe sind. Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 4.42% aller Mieteinnahmen.

**9. Entwicklungsliegenschaften**

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Netto-wohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 31.12.2005	Bauende (Bezugsbereitschaft)						verkauft Antritt bis 31.12.2005	verkauft Antritt ab 01.01.2006
					bis 2004	2005	2006	2007	2008	2009		
St Gallen, Turnerstrasse 27,29,31,33,35	58	10'774	7'793	6'185'522	58						41	9
Giswil, Mattenweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	19	7'480	2'917	4'530'540	19						10	0
Giswil, Dichtersmatt (EFH-Bau-Parzellen)	18	12'565	0	390'227	18						14	1
Hildisrieden, Alpenblick 1, 4, 6, 8	12	3'765	1'656	1'444'474	12						8	1
Inwil, Am Eibelerbach 1, 3	14	2'956	1'832	2'568'815	14						8	3
Nottwil, Seepark 1 - 9	63	17'531	8'338	21'289'490		63					15	3
Nottwil, Seepark (EFH-Bau-Parzellen)	16	9'383	0	1'288'631	16						8	1
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	17'692'909			37	40	40	40	0	14
Kriens, Blumenhalde	12	8'896	2'153	3'839'448		8	4				7	3
Oberdorf, Wil	21	3'404	2'865	7'094'790			21				0	16
Neuenkirch, Sonneland	24	7'939	3'777	8'985'743		24					3	1
Neuenkirch, Sonneland (EFH-Bau-Parzellen)	2	1'487	0	446'100	2						0	0
Sursee, Mariazell	23	7'939	3'815	10'150'280		8	15				1	13
Aarau, Gaispark	39	5'202	4'768	10'613'767			39				0	11
Gebenstorf, An der Reuss	14	2'518	1'771	4'144'080			14				0	3
Lenzburg, Lencis	43	9'179	5'517	10'532'302			43				0	7
Ennetmoos, Löwenweg	8	1'572	900	697'982			8				0	3
Sins, Kirchbühl	18	4'063	2'297	2'969'805			18				0	3
Lugano, Via Trevano	48	3'804	4'560	5'600'000				48			0	0
Engelberg, Wydengarten	8	1'239	757	660'000				8			0	0
Kriens, Hobacher Süd	36	9'040	5'192	0				36			0	0
Kriens, Hobacher Nord	33	13'064	4'949	4'725'973					33		0	0
Rothenburg, Chügass	12	3'955	1'732	0					12		0	0
<b>Total</b>	<b>698</b>	<b>178'426</b>	<b>88'850</b>	<b>125'850'878</b>	<b>139</b>	<b>103</b>	<b>199</b>	<b>132</b>	<b>85</b>	<b>40</b>	<b>115</b>	<b>92</b>

Bei den Objekten im Bau handelt es sich ausschliesslich um Eigentumswohnungen sowie wenn ausdrücklich erwähnt, um separate Bauparzellen. Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage – Gesellschaften. Im Jahr 2005 wurden 84 Objekte zum Preis von 53.8 Mio. CHF veräussert. Bis zum 10.03.2006 konnten weitere 92 Objekte mit Kaufpreisen von insgesamt rund 58.6 Mio. CHF mit Eigentumsantritt ab 01.01.2006 notariell verurkundet werden. Für sämtliche Kaufpreiszahlungen liegen unwiderrufliche Zahlungsverprechen von Banken vor. Der Anlagewert entspricht den Teilzahlungen an Totalunternehmer gemäss dem entsprechenden Baufortschritt, abzüglich allfällig bereits eingegangenen Kaufpreiszahlungen von Käufern. Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile. Die Bauvollendung je Projekt ist in der Spalte „Bauende“ ersichtlich. Fünf noch nicht verkaufte Einstellhallenplätze (4 in Sarnen und 1 in Stans) sind mit insgesamt CHF 29'004 in der Bilanz erfasst und in obiger Tabelle nicht enthalten.

<b>Zusätzliche Angaben zur konsolidierten Bilanz</b>	CHF <b>31.12.2005</b>	CHF <b>31.12.2004</b>	<b>Renseignements supplémentaires du bilan consolidé</b>
<i>10. Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften</i>			<i>Créances envers des sociétés du groupe</i>
<i>Kontokorrente:</i>			<i>Comptes courants:</i>
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs- Gesellschaft, Basel	248'588	1'193'349	PAX, Société suisse d'assurance sur la vie, Bâle
	<u>248'588</u>	<u>1'193'349</u>	
 <i>11. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften</i>			 <i>Engagements envers des sociétés du groupe</i>
<i>Kontokorrente:</i>			<i>Comptes courants:</i>
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs- Gesellschaft, Basel	63'212	16'931	PAX, Société suisse d'assurance sur la vie, Bâle
	<u>63'212</u>	<u>16'931</u>	
 <b>Zusätzliche Angaben zur konsolidierten Erfolgsrechnung</b>			 <b>Renseignements supplémentaires du compte de résultats consolidé</b>
<i>12. Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften</i>			<i>Bénéfice sur réalisations des immeubles en réalisation</i>
<i>Aktivierete Gewinnanteile</i>	3'409'767	4'476'795	<i>Portion de gains capitalisés</i>
<i>Realisierte Gewinnanteile</i>	1'558'187	1'871'940	<i>Portion de gains réalisés</i>
	<u>4'967'954</u>	<u>6'348'735</u>	
 <i>13. Finanzertrag</i>			 <i>Produits financiers</i>
Zinserträge	2'698'142	1'996'363	Produits en intérêts
	<u>2'698'142</u>	<u>1'996'363</u>	
 <i>14. Steuern</i>			 <i>Impôts</i>
Ertrags- und Kapitalsteuern	2'638'143	3'822'942	Impôts sur le capital et sur le bénéfice
Latente Steuern	141'141	99'354	Impôts différés
	<u>2'779'284</u>	<u>3'922'296</u>	

## **Bericht des Konzernprüfers an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG**

Als Konzernprüfer haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang, Seiten 6 bis 14) der PAX-Anlage AG für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 20. Februar 2006

Ernst & Young AG

Gérard Parini  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)

Vincent Studer  
dipl. Wirtschaftsprüfer

## **Rapport du réviseur des comptes consolidés à l'Assemblée générale des actionnaires de la PAX S.A. de Placements**

En notre qualité de réviseur des comptes consolidés, nous avons vérifié les comptes consolidés (bilan, compte de profits et pertes et annexe, pages 6-14) de PAX S.A. de Placements pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2005.

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes consolidés et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes consolidés puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes consolidés et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, en conformité avec les Swiss GAAP FER ainsi qu'aux dispositions relatives à l'établissement des comptes du Règlement complémentaire de la Bourse suisse (SWX) pour la cotation des sociétés immobilières et sont conformes à la loi.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

Bâle, 20 février 2006

Ernst & Young S.A.

Gérard Parini  
Expert-comptable diplômé  
(responsable du mandat)

Vincent Studer  
Expert-comptable diplômé

**PAX-Anlage AG**

Aeschenplatz 13  
4002 Basel

Tel. 061 / 277 64 94

FAX 061 / 271 25 13

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

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

Kotierung an der Schweizer Börse SWX  
(Immobilien-gesellschaften)  
Valoren-Nummer 217834  
ISIN CH0002178348

**Organisation der PAX-Anlage - Gruppe per 31.12.2005**

**PAX-Anlage AG**

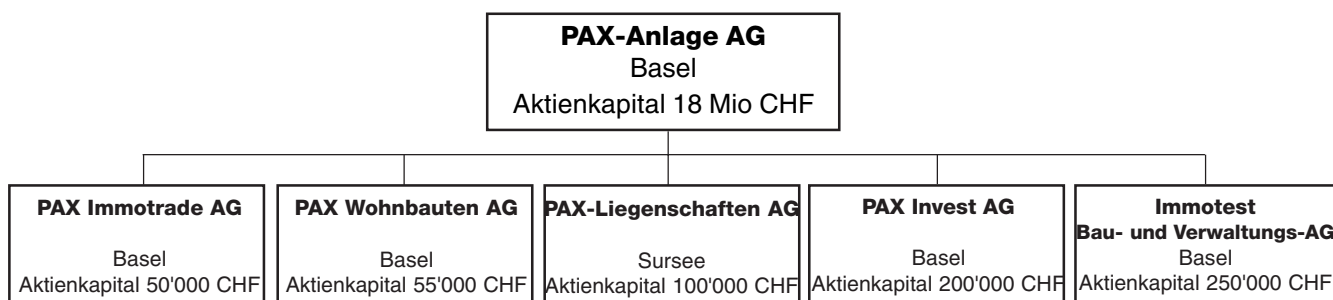
Die PAX-Anlage AG ist an sämtlichen Tochter-Gesellschaften zu 100% beteiligt.

**Verwaltungsrat:**

Hans-Ulrich Ming (Präsident)  
Paul Schneider (Vizepräsident und Delegierter)  
Felix Bärlocher

**Geschäftsführer:**

Peter Hagnauer



**Verwaltungsrat:**

Paul Schneider (P)	Paul Schneider (P)	Paul Schneider (P)	Paul Schneider (P)	Felix Bärlocher (P)
Felix Bärlocher	Felix Bärlocher	Felix Bärlocher	Felix Bärlocher	Paul Schneider
Hans-Ulrich Ming	Hans-Ulrich Ming	Hans-Ulrich Ming	Hans-Ulrich Ming	Werner Hofmann

**Geschäftsführer:**

Peter Hagnauer	Peter Hagnauer	Peter Hagnauer	Peter Hagnauer	Alexandra Blauenstein
----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------

**Revisionsstelle:**

Ernst & Young AG, Basel

Die Gesellschaftssitze der PAX Wohnbauten AG und der PAX Immotrade AG wurden per 30.01.2006 von Basel nach Sachseln / OW verlegt.

**Kennzahlen per 31.12.**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Eigenkapital	109.8 Mio. CHF	100.8 Mio. CHF
Eigenkapitalquote	42.8 %	45.9 %
Börsenkapitalisierung	135.0 Mio. CHF	103.5 Mio. CHF
P/E – Ratio	11.86	9.60
Performance	31.8 %	31.0 %
Anzahl Aktionäre	3'078	3'146

## Corporate Governance

Corporate Governance ist die Gesamtheit der auf das Aktionärsinteresse ausgerichteten Grundsätze, die unter Wahrung von Entscheidungsfähigkeit und Effizienz auf der obersten Unternehmensebene Transparenz und ein ausgewogenes Verhältnis von Führung und Kontrolle anstreben.

Im Nachfolgenden geben wir die gemäss der Richtlinie der Schweizer Börse (SWX) empfohlenen Informationen wieder. Sie finden diese Informationen als Zusammenfassung im vorliegenden Geschäftsbericht. Die detaillierten Angaben können Sie im Internet abrufen unter [www.pax.ch/pax-anlage](http://www.pax.ch/pax-anlage).

### Konzernstruktur und Aktionariat

Die Organisationsstruktur ist auf Seite 16 des vorliegenden Geschäftsberichtes dargestellt. Die Hauptaktionäre sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 11 aufgeführt. Die PAX-Anlage AG hält keine eigenen Aktien.

Die PAX-Anlage AG ist zusammen mit den auf Seite 16 ersichtlichen Tochtergesellschaften, welche alle zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage AG sind, in folgenden Geschäftsgebieten tätig: Halten von Bestandesliegenschaften (Wohnbau); Erstellung und Verkauf von Eigentumswohnungen; Ausführen von Liegenschaftenverwaltungen und Verkaufsmandaten; Finanzierungen.

Die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft beträgt per 31.12.2005 135.0 Mio. CHF.

### Kapitalstruktur

Das Aktienkapital von 18 Mio. CHF ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von 100 CHF aufgeteilt. Die Aktien sind an der Schweizer Börse SWX (Immobilien-gesellschaften) mit der Valoren-Nummer 217834 kotiert. In den letzten 3 Jahren fand keine Kapitalveränderung statt. Es sind keine Kapitalerhöhungen pendent und es sind auch keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Es werden gemäss Statuten keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen. Aktienüberträge auf Personen im Ausland werden nur in Ausnahmefällen genehmigt. Es bestehen keine Aktionärsbindungsverträge.

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung jeweils gesamthaft für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt und konstituiert sich selbst. Die laufende Amtsdauer endet mit der Generalversammlung im Frühjahr 2008. Aufgrund der Gesellschaftsgrösse bestehen keine spezifischen Aufgaben oder Ausschüsse. Die Kompetenzen sind im Organisationsreglement festgehalten. Sämtliche drei Verwaltungsräte sind Schweizer. Die Lebensläufe und weitere Details sind im Internet unter [www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm](http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm) dargestellt. Im vergangenen Geschäftsjahr fanden 3 halbtägige Sitzungen des Verwaltungsrates statt.

#### *Berufliche Tätigkeit und Ausbildung der Verwaltungsräte sowie Interessenbindungen:*

Gemäss Richtlinien der Schweizer Börse werden an dieser Stelle die wesentlichen Mandate erwähnt. Die Mandate betreffend die Tochtergesellschaften sind auf Seite 16 des Geschäftsberichtes bereits aufgeführt.

*Hans-Ulrich Ming*, lic. iur., Founex/VD, Präsident, ist Rechtsanwalt mit Anwaltspatent. Er ist Seniorpartner einer Anwaltskanzlei in Genf. Er ist in folgenden schweizerischen Verwaltungsräten : Compagnie d'Investissement et de Finance CIF SA, Genf; MIDIM SA, Genf; SI Charmilles Centre D, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil A, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil B, Genf; SI de Mandarin Oriental Hôtel du Rhône SA, Genf (VP); Société pour l'Exploitation de Mandarin Oriental Hôtel du Rhône, Genf (S) ; Somerep SA, Cologny (S); Sovami SA, Genf; XIN Holding SA, Genf.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe. H.-U. Ming hat keine amtlichen Funktionen oder politische Ämter inne. Beraterfunktionen für Interessengruppen fallen unter das anwaltliche Berufsgeheimnis.

*Paul Schneider*, lic. oec. publ., Alpnachstad/OW, Vizepräsident und Delegierter des Verwaltungsrates, ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der PAX Holding, Basel sowie der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel. Er ist Präsident des Verwaltungsrates der Pego Immobilien Wädenswil AG, Wädenswil. Ausserdem ist er Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft (Deutschland) AG, D-Nürnberg. Weitere Mandate sowie amtliche Funktionen oder politische Ämter übt er keine aus. P. Schneider übt als einziger Verwaltungsrat auch operative Tätigkeiten aus. Er ist hauptsächlich in der Akquisition von Neubauprojekten und Investitionsgeschäften aktiv engagiert, erhält jedoch dafür keine zusätzliche Honorierung.

*Felix Bärlocher*, dipl. Bauing. ETH/SIA, St. Gallen, ist Mitinhaber und Vizepräsident des Verwaltungsrates der Baugeschäft Bärlocher AG, St. Gallen. Er ist Verwaltungsrat der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel sowie der Gewerbliche Liegenschaften AG, St. Gallen. Ausserdem ist er Vorstandsmitglied der Ausgleichskasse Gewerbe, St. Gallen und ist Vorstandsmitglied (Bauchef) der Wildparkgesellschaft Peter und Paul, St. Gallen. Politische Ämter führt F. Bärlocher keine mehr aus.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe.

**Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus den Geschäftsführern sämtlicher Gruppengesellschaften. Die Lebensläufe sowie weitere Details sind im Internet unter [www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm](http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm) abrufbar.

*Peter Hagnauer*, Schweizer Bürger, Betriebsoekonom und eidg. dipl. Bauleiter, Stein/AG, ist seit 1997 Geschäftsführer der PAX-Anlage AG. Er ist Präsident der kommunalen Baukommission in Stein/AG und ausserdem ist er Verwaltungsrat der Raiffeisenbank Eiken.

*Alexandra Blauenstein*, Schweizer Bürgerin, dipl. Immobilientreuhänderin, Hofstetten/SO, ist seit 2001 Geschäftsführerin der Immotest Bau- und Verwaltungs-AG. Sie übt keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

**Entschädigungen**

Sämtliche Entschädigungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung erfolgen ausschliesslich in Geldleistungen. Es bestehen keine Beteiligungsprogramme mit Aktien, Optionen, Darlehensgewährung oder Sachleistungen. Die Festsetzung der Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgt durch den Verwaltungsrat auf Basis der Salärskala, welche für die PAX Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft gilt. Dabei wird die Basisentschädigung unter Berücksichtigung von Ausbildung, Alter, Berufserfahrung und der ausgeübten Funktion einmal jährlich festgesetzt und jährlich überprüft. Eine ergebnisorientierte Komponente stellt der Bonus dar, welcher jedoch 20% der Gesamtentschädigung nicht übersteigt. Ehemalige Verwaltungsräte erhalten keine Entschädigungen. Es werden keine zusätzlichen Honorare für Beratungstätigkeiten und dergleichen ausbezahlt. Sämtliche bestehenden Darlehen, Kredite oder Vorschüsse an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehenden Personen sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 11 des Geschäftsberichtes aufgeführt.

Die Entschädigungen an die nicht operativ tätigen Verwaltungsräte sämtlicher Gruppengesellschaften betragen im Geschäftsjahr 2005 insgesamt 72'476 CHF.

Die Entschädigungen für das operativ tätige Mitglied des Verwaltungsrates und die zwei Mitglieder der Geschäftsleitung inkl. aller Sozialleistungen betragen im Geschäftsjahr 2005 insgesamt 405'510 CHF.

Die höchste Entschädigung an ein einzelnes Mitglied des Verwaltungsrates betrug 38'800 CHF.

**Aktienbesitz**

Per 31.12.2005 hielten die nicht operativ tätigen Mitglieder des Verwaltungsrates insgesamt 252 Namenaktien der PAX-Anlage AG. Das operativ tätige Mitglied des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten 217 Namenaktien der PAX-Anlage AG.

Die Organe der PAX-Anlage AG hielten somit per 31.12.2005 (inklusive nahestehender Personen), total 469 Namenaktien, was insgesamt 0.26% aller Aktien entspricht.

**Revisionsstelle**

Die Ernst & Young AG, Basel hat das Revisionsmandat im Jahre 1973 (ATAG) übernommen und wurde seither anlässlich der Generalversammlung jeweils jährlich bestätigt. Herr Gérard M. Parini, dipl. Wirtschaftsprüfer, hat die Mandatsleitung seit dem Geschäftsjahr 2003 inne. Für das Geschäftsjahr 2005 stellte die Revisionsstelle insgesamt 86'086 CHF in Rechnung. Die Revision nimmt an den Verwaltungsratssitzungen nicht teil, hat jedoch Einsicht in die Sitzungsprotokolle. Feststellungen der Revision werden jeweils mit dem Delegierten des Verwaltungsrates, dem Geschäftsführer sowie dem Rechnungswesen besprochen.

**Liegenschaftenschätzer**

Die W. + R. Leuenberger AG, Dipl. Architekten ETH/HTL, Rain ist seit dem Geschäftsjahr 2002 als unabhängiger Schätzer der Bestandesliegenschaften tätig. Gemäss Reglementen der Börse SWX sind potentielle Interessenkonflikte offen zu legen. Die W. + R. Leuenberger AG hat die Unabhängigkeit bezüglich Schätzungen der Bestandesliegenschaften erklärt. Die PAX-Anlage Gruppe hat der W. + R. Leuenberger AG als Totalunternehmerin oder Totalplaner ausschliesslich im Bereich der Entwicklungsliegenschaften seit dem Jahr 2003 Aufträge (bereits realisiert oder in Realisierung) für Überbauungen mit insgesamt 267 Wohnungen erteilt. Im Portefeuille der Bestandesliegenschaften befindet sich keine Überbauung, in welcher die W. + R. Leuenberger AG in irgendwelcher Weise beteiligt war.

**Kompetenzenregelung**

Die Kompetenzen zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement festgehalten. Das Organisationsreglement ist im Internet unter [www.pax.ch/organisationsreglement\\_pax-anlage\\_ag.pdf](http://www.pax.ch/organisationsreglement_pax-anlage_ag.pdf) abrufbar. Die Kontrolle der Einhaltung der Kompetenzenregelung wird durch den Delegierten des Verwaltungsrates wahrgenommen. Die Führung des Rechnungswesens erfolgt auf Mandatsbasis durch die PAX Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft. Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen.

**Aktionärsrechte**

Sämtliche 180'000 Namenaktien verfügen über die gleichen Stimm- und Dividendenrechte. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes und die statutarischen Quoren für Abstimmungen entsprechen den Bestimmungen im OR. Eintragungen im Aktienregister werden nur für Aktien vorgenommen, welche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben wurden. Ebenfalls kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienregister verweigern, wenn die Anerkennung die PAX-Anlage AG oder die Tochtergesellschaften hindern könnte, die geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreis bezüglich Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu erbringen. 10 Tage vor der Generalversammlung wird das Aktienregister für Eintragungen geschlossen.

Ein Erwerber von Aktien der PAX-Anlage AG ist nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot nach Artikel 32 und 52 des Bundesgesetzes über Börsen und Effektenhandel verpflichtet (opting out).

**Informationspolitik**

Der Geschäftsbericht wird sämtlichen Aktionären sowie der Finanzpresse und den Banken zugestellt. Ausserdem wird der Geschäftsbericht allen Interessierten auf Bestellung hin kostenlos zugestellt.

Der Halbjahresabschluss wird im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht sowie sämtlichen Interessierten kostenlos zugestellt. Ad hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen werden bei Bedarf verfasst. Die Personen, welche sich auf den E-Mail-Verteiler [www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm](http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm) eingetragen haben, erhalten sämtliche Mitteilungen und Berichte automatisch gemäss den Richtlinien der SWX.

Alle verfügbaren Informationen sind über Internet [www.pax.ch/pax-anlage](http://www.pax.ch/pax-anlage) abrufbar. Die Kontaktadresse ist auf Seite 16 des vorliegenden Geschäftsberichtes aufgeführt.

**Bilanz per  
31. Dezember 2005**
**Bilan au  
31 décembre 2005**

<b>AKTIVEN</b>	Anhang	CHF <b>31.12.2005</b>	CHF <b>31.12.2004</b>	<b>ACTIF</b>
Flüssige Mittel		25'669	42'666	Liquidités
Forderungen Dritte		200'272	4'335'120	Créances envers des tiers
Forderungen gegenüber nahe- stehenden Gesellschaften	6	10'052'081	4'684'120	Créances envers des sociétés du groupe
Aktive Rechnungsabgrenzungen		306'886	350'148	Comptes actifs de régularisation
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>10'584'908</b>	<b>9'412'054</b>	<b>Total de l'actif circulant</b>
Aktivhypotheken		20'620'000	6'710'000	Prêts hypothécaires
Bestandesliegenschaften		30'044'409	31'895'806	Immeubles en biens propres
Beteiligungen		9'632'854	9'632'854	Participations
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>60'297'263</b>	<b>48'238'660</b>	<b>Total de l'actif immobilisé</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>70'882'171</b>	<b>57'650'714</b>	<b>TOTAL ACTIF</b>

**Bilanz per  
31. Dezember 2005**
**Bilan au  
31 décembre 2005**

<b>PASSIVEN</b>	Anhang	CHF <b>31.12.2005</b>	CHF <b>31.12.2004</b>	<b>PASSIF</b>
Bankschulden		70'107	0	Dettes bancaires
Verbindlichkeiten Dritte		817'841	720'234	Dettes envers des tiers
Verbindlichkeiten gegenüber nahe- stehenden Gesellschaften	7	45'871	11'549	Dettes envers des sociétés du groupe
Passive Rechnungsabgrenzungen		333'262	278'893	Comptes passifs de régularisation
<i>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>1'267'081</b>	<b>1'010'676</b>	<i>Total engagements à court terme</i>
Feste Vorschüsse Banken		15'850'000	5'000'000	Dettes bancaires à termes fixes
Hypothekendarlehen Dritte		5'500'000	5'500'000	Prêts hypothécaires tiers
Rückstellungen		1'731'738	2'459'117	Fonds de rénovation
Gebäude-Erneuerungsfonds		3'285'777	3'285'777	Fonds de rénovation
<i>Total langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>26'367'515</b>	<b>16'244'894</b>	<i>Total engagements à long terme</i>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>27'634'596</b>	<b>17'255'570</b>	
Aktienkapital		18'000'000	18'000'000	Capital-actions
Allgemeine gesetzliche Reserve		7'600'000	7'540'000	Réserve légale générale
Freie Reserve		13'000'000	9'100'000	Réserve libre
Bilanzgewinn				Bénéfice résultant du bilan
Gewinnvortrag vom Vorjahr		355'144	449'181	Bénéfice reporté de l'année précédente
Jahresgewinn		4'292'431	5'305'963	Bénéfice de l'exercice
		<b>4'647'575</b>	<b>5'755'144</b>	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>43'247'575</b>	<b>40'395'144</b>	<b>Total des fonds propres</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>70'882'171</b>	<b>57'650'714</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>

## Erfolgsrechnung 2005

## Compte de profits et pertes 2005

Anhang	CHF 2005	CHF 2004	
Mietzinsen	4'498'533	4'752'094	Loyers
Hypothekarzinsaufwand	-143'567	-175'019	Intérêts hypothécaires
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	-1'175'531	-1'240'831	Frais d'administration et entretien des immeubles
<b>Rohgewinn Liegenschaftsrechnung</b>	<b>3'179'435</b>	<b>3'336'244</b>	<b>Résultat brut du compte immobilière</b>
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	1'506'143	3'418'181	Bénéfice sur réalisation des immeubles en réalisation
Personalaufwand	-549'250	-567'905	Frais de personnel
Verwaltungsaufwand	-367'488	-392'964	Frais administratifs
Abschreibungen	-457'540	-485'722	Amortisations
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3'311'300</b>	<b>5'307'834</b>	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>
Finanzertrag	8 1'203'359	839'995	Produits financiers
Finanzaufwand	-133'587	-51'558	Charges financières
Übriger Ertrag	390'000	490'000	Autres Produits
Übriger Aufwand	0	-7'155	Autres frais
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>4'771'072</b>	<b>6'579'116</b>	<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE COURANTE</b>
Steuern	-478'641	-1'273'153	Impôts
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>4'292'431</b>	<b>5'305'963</b>	<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2005

## Annexe aux comptes 2005

	CHF 31.12.2005	CHF 31.12.2004	
<b>1. Eventualverpflichtungen</b>			<b>Obligations éventuelles</b>
Bürgschaften zu Gunsten			Cautionnements en faveur des sociétés affiliées
Tochtergesellschaften	150'000'000	142'000'000	par là l'utilisation de crédits bancaires
davon beanspruchte Bankkredite	85'500'000	61'100'000	<i>Pour les limites de crédit existantes des banques il existe une obligation de Cautionnement solidaire de la PAX-Anlage AG, de la PAX Wohnbauten AG et de la PAX-Liegenschaften AG</i>
<i>Für bestehende Kreditlimiten von Banken besteht eine Solidarbürgschaftsverpflichtung der PAX-Anlage AG, der PAX Wohnbauten AG und der PAX-Liegenschaften AG</i>			limite de crédit
Kreditlimite	140'000'000	120'000'000	utilisée par la
davon von der PAX Wohnbauten AG beansprucht	47'450'000	30'300'000	PAX Wohnbauten AG
davon von der PAX-Liegenschaften AG beansprucht	38'050'000	30'800'000	utilisée par la
davon von der PAX-Anlage AG beansprucht	15'850'000	0	PAX-Liegenschaften AG
			utilisée par la
			PAX-Anlage AG
<b>2. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven</b>			<b>Limitation de la propriété sur actifs</b>
<i>Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen</i>			<i>Actifs mis en gage pour garantir les engagements de la société</i>
Liegenschaften-Buchwert	7'012'334	7'119'124	Valeur au bilan des terrains et immeubles mis en gage
Total Grundpfandrechte nominell	22'820'000	27'125'000	Total gages immobiliers à valeur nominale
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	5'500'000	5'500'000	Total mis en gage pour garantir des crédits
Beanspruchte Hypothekar-Kredite	5'500'000	5'500'000	Emprunts hypothécaires utilisés
<b>3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>			<b>Valeur d'assurance-incendie des immobilisations corporelles</b>
Liegenschaften	67'386'481	71'127'315	Immeubles
<b>4. Angaben zu Beteiligungen</b>			<b>Indications conc. les participations</b>
PAX Wohnbauten AG, Basel			PAX Wohnbauten AG, Bâle
Zweck: Immobiliengesellschaft			Activité: Société immobilière
Aktienkapital	55'000	55'000	Capital-actions
Beteiligungsquote	100%	100%	Pourcentage de participation
PAX Invest AG, Basel			PAX Invest AG, Bâle
Zweck: Immobiliengesellschaft			Activité: Société immobilière
Aktienkapital	200'000	200'000	Capital-actions
Beteiligungsquote	100%	100%	Pourcentage de participation
PAX-Liegenschaften AG, Sursee			PAX-Liegenschaften AG, Sursee
Zweck: Immobiliengesellschaft			Activité: Société immobilière
Aktienkapital	100'000	100'000	Capital-actions
Beteiligungsquote	100%	100%	Pourcentage de participation
PAX Immotrade AG, Basel			PAX Immotrade AG, Bâle
Zweck: Erbringung von Immobiliendienstleistungen			Activité: Services immobiliers
Aktienkapital	50'000	50'000	Capital-actions
Beteiligungsquote	100%	100%	Pourcentage de participation
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel			Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Bâle
Zweck: Verwaltung von Immobilien			Activité: Gérance immobilière
Aktienkapital	250'000	250'000	Capital-actions
Beteiligungsquote	100%	100%	Pourcentage de participation

## Anhang zur Jahresrechnung 2005

## Annexe aux comptes 2005

	31.12.2005	31.12.2004	
<b>5. Angaben über bedeutende Aktionäre</b>			<b>Renseignements concernant les actionnaires importants</b>
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel			PAX, Société suisse d'assurance sur la vie, Bâle
Beteiligungsquote	24.56%	25.10%	Pourcentage de participation
PAX Holding (Genossenschaft), Basel			PAX Holding (Soc. coopérative), Bâle
Beteiligungsquote	42.62%	42.38%	Pourcentage de participation
	CHF	CHF	
<b>Zusätzliche Angaben zur Bilanz und Erfolgsrechnung</b>			<b>Renseignements supplémentaires du bilan et du compte de profits et pertes</b>
<i>6. Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften</i>			<i>Créances sur des sociétés du groupe</i>
<i>Kontokorrente:</i>			<i>Comptes courants:</i>
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	570'562	398'120	Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Bâle
PAX Wohnbauten AG, Basel	113'797	16'000	PAX Wohnbauten AG, Bâle
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	156'347	0	PAX-Liegenschaften AG, Sursee
PAX Immotrade AG, Basel	100'000	0	PAX Immotrade AG, Bâle
PAX Invest AG, Basel	11'375	0	PAX Invest AG, Bâle
<i>Kurzfristige Darlehen:</i>			<i>Emprunts à court terme:</i>
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	5'230'000	2'000'000	PAX-Liegenschaften AG, Sursee
PAX Wohnbauten AG, Basel	3'000'000	1'100'000	PAX Wohnbauten AG, Bâle
PAX Invest AG, Basel	870'000	1'170'000	PAX Invest AG, Bâle
	<b>10'052'081</b>	<b>4'684'120</b>	
<i>7. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften</i>			<i>Engagements envers des sociétés du groupe</i>
<i>Kontokorrente:</i>			<i>Comptes courants</i>
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	0	6'500	PAX-Liegenschaften AG, Sursee
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel	45'871	5'049	PAX, Société suisse d'assurance sur la vie, Bâle
	<b>45'871</b>	<b>11'549</b>	
<i>8. Finanzertrag</i>			<i>Produits financiers</i>
Zinsertrag	1'203'358	839'995	Produit des intérêts
	<b>1'203'358</b>	<b>839'995</b>	

## Bericht der Revisionsstelle an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 20 bis 24) der PAX-Anlage AG für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 20. Februar 2006

Ernst & Young AG

Gérard Parini  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)

Vincent Studer  
dipl. Wirtschaftsprüfer

## Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale des actionnaires de la PAX S.A. de Placements

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de profits et annexe, pages 20-24) de PAX S.A. de Placements pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2005.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels ainsi que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Bâle, 20 février 2006

Ernst & Young S.A.

Gérard Parini  
Expert-comptable diplômé  
(responsable du mandat)

Vincent Studer  
Expert-comptable diplômé

**Jahresergebnis, Gewinnverwendung,  
offene Reserven, Dividendenzahlung**

	CHF 31.12.2005	CHF 31.12.2004
<b>Jahresergebnis</b>		
Gewinnvortrag	355'144	449'181
Jahresgewinn	4'292'431	5'305'963
	<hr/>	<hr/>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	4'647'575	5'755'144
	<hr/>	<hr/>
<b>Gewinnverwendung</b>		
Der Verwaltungsrat beantragt, diese Summe wie folgt zu verwenden:		
1. Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 8.– pro Aktie (Vorjahr 8.–)	-1'440'000	-1'440'000
2. Zuweisung an die Allgemeine gesetzliche Reserve	-60'000	-60'000
3. Zuweisung an die Freie Reserve	-3'000'000	-3'900'000
	<hr/>	<hr/>
<b>4. Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>147'575</b>	<b>355'144</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Offene Reserven</b>		
Nach der Gewinnverteilung betragen die offenen Reserven:		
Gesetzliche Reserve	7'660'000	7'600'000
Freie Reserve	16'000'000	13'000'000
Gewinnvortrag	147'575	355'144
	<hr/>	<hr/>
	23'807'575	20'955'144
Gebäude-Erneuerungsfonds	3'285'777	3'285'777
	<hr/>	<hr/>
<b>Total offene Reserven</b>	<b>27'093'352</b>	<b>24'240'921</b>

**Dividendenzahlung**

Sofern die Generalversammlung diesem  
Antrag zustimmt,  
wird am 3. Mai 2006

abzüglich 35% Verrechnungssteuer  
spesenfrei vergütet.

**brutto CHF 8.–****CHF 8.– brut****Auszahlung**

Die Dividenden 2005 erhalten automatisch die:

**Depotaktionäre**

Guthaben werden über die Depotbank vergütet.

**Heimverwahrer**

Erhalten eine Dividenden-Anweisung an  
die dem Aktienregister bekannte Adresse.

**Résultat de l'exercice,  
Répartition du bénéfice, Réserves  
ouvertes, Paiement du dividende**

**Résultat de l'exercice**  
Report de l'exercice précédent  
Bénéfice

Bénéfice résultant du bilan à  
disposition de l'assemblée générale

**Répartition du bénéfice**  
Le conseil d'administration propose  
de répartir cette somme comme suit:

1. Attribution d'un dividende brut de  
CHF 8.– par action (8.– l'année  
précédente)

2. Attribution à la réserve légale

3. Attribution à la réserve libre

**4. Report à nouveau**

**Réserves ouvertes**  
Après la répartition du bénéfice,  
les réserves ouvertes se montent à:

Réserve légale  
Réserve libre  
Report bénéficiaire

Fonds de rénovation

**Total réserves ouvertes****Paiement du dividende**

Pour autant que l'assemblée générale  
approuve cette proposition, le dividende  
sera payé le 3 mai 2006 à raison de

dont à déduire 35% d'impôt anticipé,  
sans frais.

**Paiement**

Les dividendes 2005 sont perçus automatiquement par les:

**Actionnaires de dépôt**

Le solde sera versé sur le compte de banque de dépôt

**Depositaires à domicile**

Touchant un avis de versement du dividende à  
l'adresse connue du registre des actions.



