

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 2006

Geschäftsverlauf

Die drei Standbeine der PAX-Anlage AG (Bestandesliegenschaften / Liegenschaftsverwaltung / Erstellen und Verkauf von Neubauobjekten) haben sich im ersten Halbjahr 2006 wie folgt entwickelt:

Der Fair Value - Wert der Bestandesliegenschaften hat durch den Verkauf von Liegenschaften in Basel und Nidau sowie dem Kauf eines MFH in Bürglen auf 91.4 Mio. CHF abgenommen. Der Netto-Mietzinsenertrag erfuhr gegenüber der Vorjahresperiode aufgrund der erwähnten Veränderungen eine Abnahme um 2.2% auf rund CHF 3.0 Mio.

Die Honorare aus Liegenschaftsverwaltung nahmen um 3.4% auf 1.6 Mio. CHF zu. Der Aufwand für Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften hat grösstenteils durch Leerstandskosten von noch nicht verkauften Objekten in Entwicklungsliegenschaften zugenommen.

Die Entwicklungsliegenschaften haben gegenüber dem Vorjahresstand um 15.3 Mio. CHF auf 140.8 Mio. CHF zugenommen. Im ersten Semester 2006 wurden die letzten Objekte der Überbauungen Blumenhalde, Kriens und Mariazell, Sursee sowie die ersten Objekte der Überbauungen in Aarau, Gebenstorf und Oberdorf bezugsbereit. Im zweiten Halbjahr 2006 werden die Objekte in Lenzburg, Sins, Ennetmoos und Teile in Aarau, Gebenstorf, Oberdorf sowie die erste Etappe Jänzipark, Sarnen fertig erstellt. Dies bedeutet – ohne bisher nicht absehbare Verzögerungen - die Fertigstellung von insgesamt 191 Wohnungen im Geschäftsjahr 2006. Im ersten Semester 2006 wurden insgesamt 51 Objekte mit Kaufpreisen von total 31.9 CHF Mio. an Käufer übergeben. Daraus fiel ein Verkaufsgewinn von rund 2.4 Mio. CHF an (Vorjahr 1.6 Mio.). Aus den Bestandesliegenschaften-Verkäufen fiel ein Gewinn von 2.6 Mio. CHF an (Vorjahr 1.3 Mio.).

Es sind derzeit bereits Kaufverträge für 119 Objekte, deren Eigentumsübergänge im 2. Semester 2006 oder später erfolgen, mit Kaufpreisen von insgesamt 69.2 Mio. CHF notariell verurkundet.

Entsprechend den überarbeiteten Bestimmungen von Swiss GAAP FER 16 wurden die Arbeitgeberbeitragsreserven erstmals als Aktiven aus Vorsorgeplänen bilanziert.

Für den vorliegenden Semesterabschluss wurden wie beim Jahresabschluss 2005 die Bestimmungen von Swiss GAAP FER (insbesondere FER 12, Berichterstattung) eingehalten.

Gewinn / Aussichten Gesamtjahr

Der konsolidierte Semestergewinn liegt mit 5'859'037 CHF um 12.1% unter dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung der im Vorjahr verbuchten Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen liegt der konsolidierte Semestergewinn 2006 um rund 1 Mio. CHF über demjenigen des ersten Semesters 2005.

Ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle gehen wir davon aus, dass der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2006 leicht über dem Vorjahresergebnis von CHF 11.39 Mio. liegen wird.

Agenda

Die nächste Generalversammlung findet am 25. April 2007 im Stadttheater in Olten statt.

PAX-Anlage AG

Basel, 13. September 2006

PAX-ANLAGE AG, BASEL KONSOLIDIERTE BILANZEN PER 30. JUNI

	30.06.2006	31.12.2005	30.06.2005
	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	18'938'802	4'174'955	4'151'297
Wertschriften	0	0	0
Forderungen Dritte	2'112'168	2'584'318	10'838'671
Forderungen nahestehende Gesellschaften	128'327	248'588	295'805
Aktive Rechnungsabgrenzungen	955'562	435'095	753'129
Total Umlaufvermögen	22'134'859	7'442'956	16'038'902
Hypothekendarlehen an Dritte	30'275'178	29'078'867	12'422'727
Aktiven aus Vorsorgeplänen	3'124'088	0	0
Bestandesliegenschaften	91'410'000	93'365'000	83'520'000
Entwicklungsliegenschaften	140'807'234	125'879'883	125'481'430
Total Anlagevermögen	265'616'500	248'323'750	231'424'157
TOTAL AKTIVEN	287'751'359	255'766'706	247'463'059
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten Dritte	6'477'968	9'794'974	8'961'000
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	891'704	63'212	937'028
Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe	12'809'600	3'920'000	5'221'500
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'280'141	4'280'539	4'904'624
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	25'459'413	18'058'725	20'024'152
Bank- und Hypothekendarlehen	136'240'000	116'850'000	111'300'000
Rückstellungen	11'536'033	11'110'028	11'032'228
Total langfristige Verbindlichkeiten	147'776'033	127'960'028	122'332'228
Total Fremdkapital	173'235'446	146'018'753	142'356'380
Aktienkapital	18'000'000	18'000'000	18'000'000
Neubewertungsreserven	26'420'582	28'413'828	28'530'428
Gewinnreserven	64'236'294	51'947'638	51'947'638
Konsolidierter Semestergewinn	5'859'037	11'386'487	6'628'613
Total Eigenkapital	114'515'913	109'747'953	105'106'679
TOTAL PASSIVEN	287'751'359	255'766'706	247'463'059

PAX-ANLAGE AG, BASEL KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNGEN

	1.Sem. 2006	1. Sem. 2005
	CHF	CHF
Mietzinsen	3'036'937	3'099'930
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	2'609'000	1'327'000
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	2'373'709	1'592'652
Honorar aus Liegenschaftsverwaltungen	1'601'494	1'548'994
Vermittlungsprovisionen	249'350	82'160
Betriebsertrag	9'870'490	7'650'736
Hypothekarzinsaufwand	- 210'216	- 302'554
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	- 874'678	- 630'922
Verwaltungsentschädigung an Dritte	- 607'010	- 570'443
Rohgewinn	8'178'586	6'146'817
Personalaufwand	- 813'800	- 747'599
Verwaltungsaufwand	- 719'746	- 595'783
Betriebsergebnis	6'645'040	4'803'435
Finanzertrag	1'451'978	1'275'371
Finanzaufwand	- 935'520	- 496'773
Übriger Ertrag	127'006	2'442'990
Unternehmensergebnis vor Steuern	7'288'504	8'025'023
Steuern	- 1'429'467	- 1'396'410
Konsolidierter Semestergewinn	5'859'037	6'628'613

PAX-Anlage AG : Angaben über die Bestandesliegenschaften per 30.06.06

In der Berichtsperiode wurden die Bestandesliegenschaften "Pfirtergasse", Basel und "Gerberweg 37/39", Nidau verkauft.

Per 01.06.2006 wurde dagegen die total sanierte Liegenschaft "Gartenstrasse", Bürglen gekauft.

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 4.53% sämtlicher Mieteinnahmen.

Die Fair Value - Werte wurden durch W. + R. Leuenberger AG, Dipl. Architekten ETH/HTL, Grossweid 2, 6026 Rain, per Ende 2005 geschätzt.

Für die Werte wurden Realwert (1x) sowie Ertragswert (3x) berücksichtigt. Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften

Kapitalisierungssätze zwischen 6.0 % und 8.5 % zugrunde gelegt.

	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Leerstand (%) zur Fläche	Nettomietzins (soll) pro Jahr in CHF	Fair Value in CHF
Basel, Pfirtergasse 12 (Verkauf per 01.01.2006)	1961						0
Aegerten, Salimatte 2, 4	1962	1987	2'097	1'658	43.48	289'699	3'450'000
Winterthur, Bachtelstrasse 11, 13	1963	1993	1'100	1'334	5.97	342'160	5'320'000
Wohlen, Wylerzelgstrasse 11 / Ringstrasse 14/16	1965	1989	6'224	4'235	4.83	741'999	10'330'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964		1'105	1'310	0.00	218'570	3'040'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970		1'989	1'542	0.00	299'180	4'015'000
Neuchâtel, Chemin de Bellerocche 1-7	1969	1988	3'231	3'250	1.35	618'515	8'810'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1989	1'103	4'185	2.09	957'144	12'585'000
Gland, Cité Ouest 21-29	1971	1997	7'554	6'177	0.00	1'139'120	16'030'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	2.36	817'668	13'550'000
Versoix, Rue de Sauverny 33-41	1960	1990	4'608	2'192	0.00	411'373	5'920'000
Bürglen, Gartenstr. 5 (Kauf per 01.06.06)	1974	2005	1'197	681	0.00	128'640	2'140'000
Bottmingen, Gustackerstrasse 14	1983		1'753	1'175	32.91	209'112	2'900'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957		1'018	588	13.44	74'280	905'000
Nidau, Gerberweg 37, 39 (Verkauf per 01.05.06)							0
Ipsach, Huebstrasse 6	1972		1'578	999	6.11	169'473	2'415'000
Total			39'786	33'732	6.12	6'416'933	91'410'000

PAX-Anlage AG: Angaben über die Entwicklungsliegenschaften per 30.6.2006

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Netto- wohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 30.06.2006	Bauvollendung (Bezugsbereitschaft)						verkauft	verkauft	
					bis 2004	2005	2006	2007	2008	2009	Antritt bis 30.06.2006	Antritt ab 01.07.2006	
St Gallen, Turnerstrasse 27,29,31,33,35	58	10'774	7'793	1'416'688	58							50	2
Giswil, Diechtersmatt	19	7'480	2'917	4'536'618	19							10	1
Giswil, Diechtersmatt (EFH-Bau-Parzellen)	18	12'565	0	195'693	18							16	1
Hildisrieden, Alpenblick 1, 4, 6, 8	12	3'765	1'656	978'907	12							9	3
Inwil, Am Eibelerbach	14	2'956	1'832	1'251'352	14							11	0
Nottwil, Seepark	63	17'531	8'338	19'174'275		63						18	2
Nottwil, Seepark (EFH-Bau-Parzellen)	16	9'383	0	804'057	16							10	0
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	24'329'410			37	40	40	40		0	37
Kriens, Blumenhalde	12	8'896	2'153	4'113'200		8	4					8	3
Oberdorf, Wil	21	3'404	2'865	4'596'536			21					8	11
Neuenkirch, Sonneland	24	7'939	3'777	8'810'694		24						4	4
Neuenkirch, Sonneland (EFH-Parzellen)	2	1'487	0	446'100	2							0	0
Sursee, Mariazell	23	7'939	3'815	6'170'832		8	15					13	1
Aarau, Gaispark	39	5'202	4'768	11'052'261			39					8	14
Gebenstorf, An der Reuss	14	2'518	1'771	5'431'917			14					1	2
Lenzburg, Lencis	35	9'179	5'517	14'146'136			35					0	10
Ennetmoos, Löwenweg	8	1'572	900	2'089'397			8					0	3
Sins, Kirchbühl	18	4'063	2'297	4'857'556			18					0	4
Lugano, Via Trevano	48	3'804	4'560	7'100'000					48			0	13
Engelberg, Wydengarten	8	1'239	757	1'064'183				8				0	8
Kriens, Hobacher Süd	38	12'012	5'192	0					38			0	0
Kriens, Hobacher Nord	33	10'201	4'949	4'741'768						33		0	0
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	2'440'680				21				0	0
Alpnach, Schoried	45	9'390	in Planung	3'770'000					45			0	0
Sachseln, Wissibach	65	14'370	in Planung	6'047'000					45	20		0	0
Oberkulm, Wohnpark	16	2'577	1'691	1'241'976				16				0	0
Rothenburg, Chüegass	12	3'955	1'732	0					12			0	0
Total	839	208'467	93'156	140'807'233	139	103	191	85	228	93		166	119

Bei den Objekten im Bau handelt es sich ausschliesslich um Eigentumswohnungen sowie wenn ausdrücklich erwähnt, um separate Einfamilienhäuser-Parzellen. Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage - Gesellschaften. Im ersten Halbjahr 2006 wurden 51 Objekte zum Preis von 31,9 Mio. CHF veräussert. Für weitere 119 Objekte zum Preis von 69.2 Mio. CHF konnten bis zum 1.09.2006 Verträge mit Eigentumsantritt ab 01. Juli 2006 verurkundet werden. Für sämtliche Kaufpreiszahlungen liegen unwiderrufliche Zahlungsverprechen von Banken vor. Der Anlagewert entspricht den Landkaufpreiszahlungen sowie den Teilzahlungen an Totalunternehmer gemäss entsprechendem Baufortschritt, abzüglich allfällig bereits eingegangene Kaufpreiszahlungen von Käufern. Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile. Per 30.06.2006 ist 1 noch unverkaufter Tiefgaragenplatz (Stans, Obere Spichermatt) mit 1 CHF in der Bilanz erfasst.

PAX-Anlage AG: Angaben über die Finanzierungen per 30.06.2006

Abläufe / Beträge (CHF)								Zinssatz in %	Amortisation	Kreditart / (Anzahl Kredite)
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			
70'850'000	0	0	0	0	0	0	0	1.07 - 2.10		Geldmarktkredit (18)
0	48'050'000	0	0	0	0	0	0	1.42 - 1.98	keine	Geldmarktkredit (10)
0	5'000'000	0	0	0	0	0	0	3.70	keine	Festhypothek (1)
0	0	0	0	10'500'000	0	0	0	2.04	keine	Festhypothek (2)
0	0	0	0	0	1'620'000	0	0	2.10	keine	Festhypothek (2)
0	0	0	0	0	0	0	220'000	3.70	keine	Festhypothek (1)
70'850'000	53'050'000	0	0	10'500'000	1'620'000	0	220'000			Total