.Pax
ANLAGE

PAX ANLAGE AG

DAS JAHR IN DER ÜBERSICHT

GESCHÄFTSBERICHT 2015

15

Online:
paxanlage.ch

In Kürze 4

Kennzahlen 5

Brief an die Aktionäre 6

Information für den Aktionär 7

Entwicklungsprojekte 8

Kompetenz und Fokus 14

Geschäftsentwicklung 18

Corporate Governance 22

Vergütungsbericht 36

Finanzbericht 44

Konsolidierte Jahresrechnungen
- Konsolidierte Bilanzen 45
- Konsolidierte Erfolgsrechnungen 46
- Konsolidierte Geldflussrechnungen 47
- Konsolidierte Eigenkapitalnachweise 48
- Anhang 49
- Bericht der Revisionsstelle 84

Jahresrechnungen der Pax Anlage AG
- Bilanzen 86
- Erfolgsrechnungen 87
- Anhang 88
- Bericht der Revisionsstelle 94
- Verwendung des Bilanzgewinns 96

IN KÜRZE

314.0 MIO. CHF

ANLAGEWERT DER ENTWICKLUNGS-LIEGENSCHAFTEN

89.5 MIO. CHF

MARKTWERT DER BESTANDES-LIEGENSCHAFTEN

63.2 %

EIGENKAPITALQUOTE

6.7 %

BRUTTORENDITE AUS VERMIETUNG BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

1.7 MIO. CHF

NETTOERTRAG AUS DER VERWALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

KENNZAHLEN

Aktien-Kennzahlen

In CHF	2014 vor Restatement	2014 restated	2015
Kurs zum Bilanzstichtag	1'085.00	1'085.00	1'380.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'764.00	1'614.00	1'652.00
Gewinn/Verlust pro Aktie verwässert	229.06	182.02	60.62
Dividende pro Aktie**	23.00	23.00	25.00
Anzahl Aktionäre	2'094	2'094	2'015

* Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag
** Dividendenvorschlag gemäss Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung

Pax Anlage Gruppe

In Mio. CHF	2014 vor Restatement	2014 restated	2015
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	9.48	9.48	6.56
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	69.98	69.98	90.94
Honorare aus Liegenschaftenverwaltung	2.69	2.69	2.66
Ergebnis Neubewertung von Bestandesliegenschaften	0.06	0.06	4.12
Ergebnis aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	17.71	17.71	10.93
Bilanzsumme	553.84	519.31	470.43
Verzinsliches Fremdkapital	181.58	181.58	147.48
Innerer Wert*	317.60	290.58	297.34
Börsenkapitalisierung	195.30	195.30	248.40
Anzahl Mitarbeitende	14	14	14

* Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag

Immobilien-Kennzahlen

	2014 vor Restatement	2014 restated	2015
Anzahl Liegenschaften	11	11	10
Marktwert Immobilien-Portfolio in Mio. CHF	97.91	97.91	89.47
Bruttorendite in %	7.41%	7.41%	6.67%
Leerstandsquote in % Sollmietertrag	1.53%	1.53%	8.07%

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Pax Anlage Gruppe befindet sich in einer Phase der Transformation. 2015 wurden Immobilienprojekte und Geschäftsaktivitäten neu beurteilt und verschiedene Weichen neu gestellt. Die Gesellschaft erwirtschaftete einen konsolidierten Gewinn nach Steuern von CHF 10.9 Mio.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2015 war stark geprägt vom Wirken des seit Anfang Mai 2015 bestehenden neuen Führungsgremiums. Der neu besetzte Verwaltungsrat hat zusammen mit dem neuen CEO erste Weichenstellungen vorgenommen und die Geschäftsfelder, Strukturen, Prozesse, Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften der Pax Anlage Gruppe einer Überprüfung und Neubeurteilung unterzogen. Parallel dazu wurden gewisse Aspekte der Rechnungslegung in Zusammenarbeit mit PricewaterhouseCoopers AG überprüft, die Bewertungsmethode der Bestandesliegenschaften im Sinne der «Best Practice» geändert und der unabhängige externe Schätzer gewechselt. Weiter hat die Pax Anlage Gruppe die Grundsätze zur Bilanzierung ihrer Entwicklungsliegenschaften sowie die Systematik der Gewinnermittlung beim Verkauf von Stockwerkeigentum angepasst. Bei der Mitte 2015 erfolgten Überprüfung der Werthaltigkeit der Entwicklungsliegenschaften wurde ein Wertberichtigungsbedarf von CHF 42.0 Mio. zulasten der Vorjahre (Restatement 2014) ermittelt.

Die im Vorjahr eingeleiteten Verkäufe der Bestandesliegenschaften in Genf und Renens wurden im Berichtsjahr vollzogen. Weiter wurde im zweiten Halbjahr 2015 die Liegenschaft in Versoix verkauft und übertragen. Der Erlös aus diesen drei Verkäufen belief sich auf CHF 34.4 Mio. und der Verkaufsgewinn vor Steuern auf CHF 10.9 Mio.

2015 wurde der Bau von 192 Eigentumswohnungen abgeschlossen. Gleichzeitig erfolgte bei fünf neuen Projekten der Baubeginn. Der Ertrag aus dem Verkauf der fertiggestellten Objekte mit Besitzantritt im Jahr 2015 belief sich auf CHF 90.9 Mio., das sind 29.9 Prozent mehr als im Vorjahr. Das Nettoergebnis aus diesem Segment vor Steuern belief sich auf CHF 13.3 Mio.

Der Geschäftsbereich Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften wurde im Rahmen einer Strategieüberprüfung durch den neu besetzten Verwaltungsrat der Gesellschaft aufgegeben. Sämtliche Darlehen wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt. Das Nettoergebnis vor Steuern aus diesem Segment belief sich auf CHF 2.2 Mio.

Aktienkurs und Dividendenantrag

Der Aktienkurs der Pax Anlage AG stieg im Berichtsjahr um 27.2 Prozent und betrug per 31. Dezember 2015 CHF 1'380.00. Der Generalversammlung vom 20. April 2016 wird die Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 25.00 (Vorjahr CHF 23.00) beantragt. Daraus ergibt sich eine Gesamtperformance der Aktie von 29.5 Prozent.

Ausblick Entwicklungspipeline

Angesichts der anspruchsvollen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beurteilt die Geschäftsleitung diverse Projekte in der Entwicklungspipeline neu. Geprüft werden die mögliche Umwandlung von Stockwerkeigentum in Mietobjekte, die Umplanung oder die Aufgabe von Projekten. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Wechsel im Führungsgremium

Stefan Kuhn, der seit Mai 2015 als CEO tätig war, ist per 12. Januar 2016 aus persönlichen Gründen zurückgetreten. Bis die Nachfolge geregelt ist, wirkt Franz Rutzer, CFO der Pax Anlage AG, als CEO ad interim. Der Generalversammlung wird die Verstärkung des Verwaltungsrats mit der Zuwahl von zusätzlichen, externen Mitgliedern vorgeschlagen.

Dank

Das Vertrauen und die Unterstützung der Aktionäre wissen wir stets zu schätzen. Wir danken zudem allen Mitarbeitenden für ihre geleistete Arbeit und ihren Einsatz für unsere Gesellschaft.

Martha Scheiber
Präsidentin des Verwaltungsrates

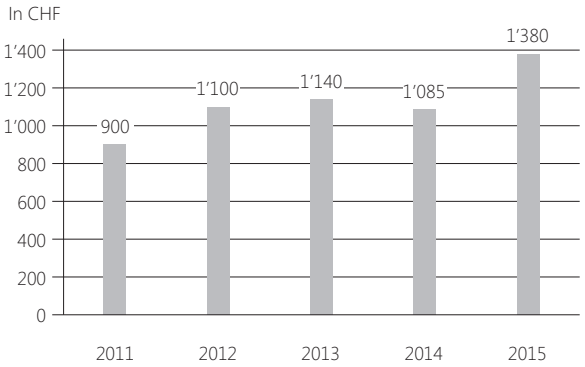
Franz Rutzer
CEO ad interim

INFORMATION FÜR DEN AKTIONÄR

Entwicklung des Aktienkurses

Gegenüber dem Vorjahresende ist der Aktienkurs 2015 um 27.2 Prozent auf CHF 1'380.00 gestiegen. Der unterjährige Höchstkurs betrug CHF 1'425.00 und der Tiefstkurs CHF 1'084.00.

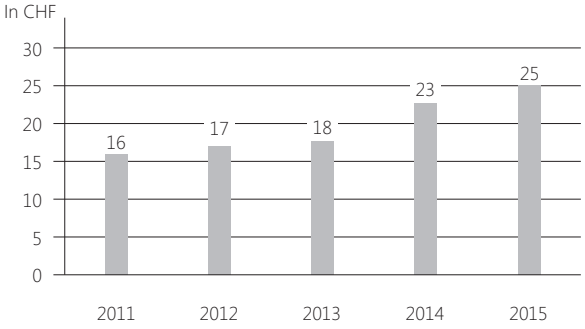
Fünfjahresübersicht Aktienkurs



Dividende und Dividendenrendite

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung vom 20. April 2016 eine ordentliche Dividende von brutto CHF 25.00 (Vorjahr brutto CHF 23.00). Sofern die Generalversammlung diesem Antrag zustimmt, beträgt die Dividendenrendite für das Geschäftsjahr 2015 1.81 Prozent.

Ausschüttung pro Aktie



Aktionärsstruktur

Ende 2015 sind 2'015 Aktionäre im Aktienregister der Pax Anlage AG eingetragen. Bedeutende Aktionäre sind die Pax Holding (Genossenschaft), die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und die Nürnberger Lebensversicherung AG.

Beteiligungsquote per 31. Dezember 2015:
Pax Holding (Genossenschaft), Basel:
48.86 Prozent
Nürnberger Lebensversicherung AG, Nürnberg:
13.33 Prozent
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel: 8.75 Prozent

Basisdaten

Nennwert je Aktie	CHF 100.00
Börsenkotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	217834
ISIN	CH0002178348

Finanzkalender

16.03.2016 Veröffentlichung Jahreszahlen
20.04.2016 Generalversammlung 2016
25.08.2016 Halbjahresabschluss 2016
26.04.2017 Generalversammlung 2017

ENTWICKLUNGS PROJEKTE

BOTTMINGEN KREUZACKERWEG

Adresse:	Kreuzackerweg 12
Anlagewert 2015:	CHF 12.4 Mio.
Baujahr:	2015
Nettowohnfläche:	1'592 m^2
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Fertiggestellt

Die Gemeinde Bottmingen befindet sich unmittelbar neben der Stadt Basel. Das gemäss Minergie-Standard erstellte Mehrfamilienhaus am Kreuzackerweg ist dank dem dazugehörigen Waldstück und der grosszügigen Gartenfläche idyllisch im Grünen gelegen.

OLTEN HASENWEID

Adresse:	Grundstrasse 60, 62, 64, 66
Anlagewert 2015:	CHF 13.8 Mio.
Baujahr:	2015
Nettowohnfläche:	3’318 m^2
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Fertiggestellt

Die Überbauung Hasenweid Olten liegt an traumhafter Lage direkt am Waldrand. Sie bietet in vier zeitgemässen Mehrfamilienhäusern 28 nach Minergie-Standard erstellte Eigentumswohnungen.

AARWANGEN
RESIDENZ ALPENBLICK

Adresse:	Eigerweg 2, 4, 6, 22, 24, 26
Anlagewert 2015:	CHF 17.2 Mio.
Baujahr:	2015 / 2016
Nettowohnfläche:	4'558 m^2
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Im Bau

Auf dem Muniberg in Aarwangen entsteht die Wohnüberbauung Residenz Alpenblick mit sechs Mehrfamilienhäusern mit total 30 Eigentumswohnungen. Grosszügige Grundrisse mit vielen Fenstern ermöglichen den Genuss eines wunderschönen Alpenpanoramas.

SCHÖNENWERD IM PARK

Adresse:	Oltenerstrasse 64 A–F
Anlagewert 2015:	CHF 24.1 Mio.
Baujahr:	2015 / 2016
Nettowohnfläche:	6’712 m²
Nutzung:	Mietwohnungen
Status:	Im Bau

Die Liegenschaft ist an sehr zentraler Lage, nur 300 Meter vom Dorfzentrum gelegen, und verfügt über 68 moderne, helle und optimal konzipierte Mietwohnungen.

NIEDERROHRDORF WOHNPARK YPSILON

Adresse:	Hintermattweg 1,3,5,7,9 / Hiltiwaldweg 2,4,6,8
Anlagewert 2015:	CHF 42.8 Mio.
Baujahr:	2015 / 2016
Nettowohnfläche:	13'005 m²
Nutzung:	Eigentumswohnungen / Miet-wohnungen
Status:	Im Bau

Die neun in Y-Form und nach Minergie-Standard erstellten Mehrfamilienhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum.

KOMPETENZ UND FOKUS

Die 1959 gegründete Pax Anlage AG hat den Anspruch, durch ihre Geschäftstätigkeit nachhaltig positive Ergebnisse für die Aktionäre zu erwirtschaften, Nutzen für ihre Kunden zu schaffen und gesellschaftliche Trends zu berücksichtigen.

Heutiges Geschäftsmodell

Ausgehend von einer soliden Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil kauft, entwickelt, hält, bewirtschaftet und verkauft die Pax Anlage Gruppe in der Schweiz gelegene Grundstücke und Liegenschaften mit dem Ziel, einen nachhaltigen Mehrwert zu schaffen.

2015 waren bei der Pax Anlage Gruppe durchschnittlich 13.1 Vollzeitstellen (FTE) besetzt.

Die Gruppe ist in folgenden Geschäftsbereichen tätig:

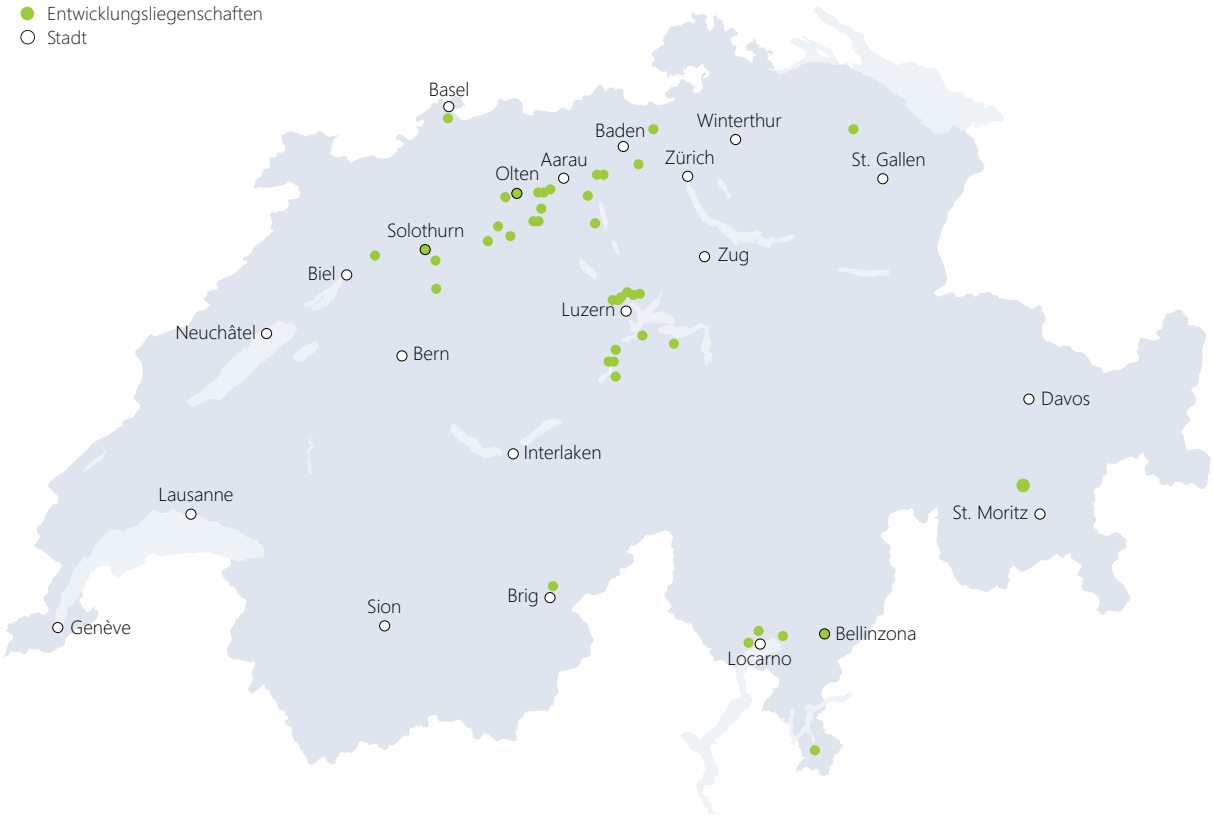
- Erstellen und Verkauf von Liegenschaften: Wohneigentum, Miet-, Büro- und Gewerbeliegenschaften
- Halten von Mietliegenschaften: Wohn-, Büro- und Gewerbeobjekte
- Liegenschaftsverwaltung

Erstellen und Verkauf von Liegenschaften

Die Pax Anlage Gruppe investiert vorwiegend in Grundstücke mit einem nicht genutzten Entwicklungspotenzial, mit dem Ziel dieses Potenzial zu realisieren und das Grundstück einer neuen Nutzung als Wohn-, Büro-, Gewerbe- oder Mixliegenschaft zuzuführen (Entwicklungsliegenschaften).

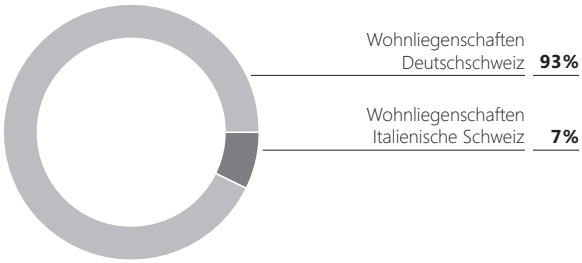
Geografische Liegenschaftenverteilung

Detaillierte Angaben auf Seiten 57-61



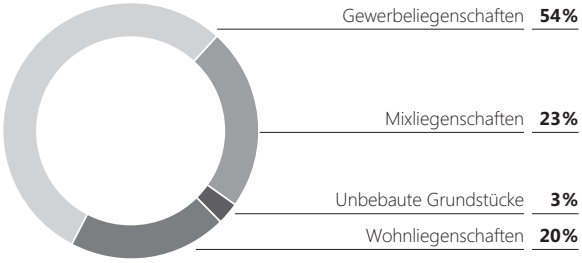
Die Planung und Erstellung des Bauvorhabens erfolgt dabei nicht durch die Gruppe selber, sondern durch von ihr beauftragte Unternehmen. Durch Planung und Realisierung der Bauvorhaben entstehen laufend neue Objekte, welche als Anlageobjekte oder im Stockwerkeigentum verkauft oder nach Bauvollendung in das Portfolio der Bestandesliegenschaften der Gruppe überführt werden.

Der Verkauf der Objekte erfolgt direkt durch die Pax Anlage Gruppe oder in Zusammenarbeit mit lokal vernetzten Maklern. Aktuell besteht das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften aus Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz und im Tessin. Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften weist per 31. Dezember 2015 einen Anlagewert von CHF 314 Mio. aus. Weitere Informationen zum Portfolio der Entwicklungsliegenschaften sind im Anhang 2.1–2.5 zur konsolidierten Jahresrechnung aufgeführt.



Halten von Mietliegenschaften

Die Pax Anlage Gruppe hält ein werthaltiges Portfolio von Bestandesliegenschaften, mit dem Ziel diese längerfristig zu halten und durch eine marktgerechte Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung einen kontinuierlichen Ertrag zu erwirtschaften. Ende 2015 hat das Portfolio der Bestandesliegenschaften einen Verkehrswert von CHF 89.5 Mio. und weist eine gute Kombination von Wohn-, Gewerbe- und Mixliegenschaften aus. Weitere Informationen zu den Bestandesliegenschaften sind im Anhang 5.1–5.5 zur konsolidierten Jahresrechnung ersichtlich.



Liegenschaftsverwaltung

Ein weiteres Standbein der Gruppe ist die Liegenschaftsverwaltung. Die Tochtergesellschaft Pax Verwaltungen AG verwaltet nebst den gruppeneigenen Liegenschaften auch die Liegenschaften der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und von externen Auftraggebern.

Immobilienmarkt

Gemäss aktuellster Immobilienanalyse der Zürcher Kantonalbank schwächte sich im Immobilienjahr 2015 das Preiswachstum bei Eigenheimen auf breiter Basis ab. Zwar nahmen die Preise weiter zu, aber deutlich weniger dynamisch als in den Vorjahren. Kaufinteressierte konnten sich zwar weiterhin über attraktive Finanzierungskonditionen freuen, sehen sich aber auch mit den verschärften Bedingungen für die Hypothekarvergabe konfrontiert. Die Hypothekarzinsen sanken nach der Aufhebung des Euromindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015 nicht im gleichen Ausmass wie die Zinsen am Kapitalmarkt. Der Effekt auf die Preise war deshalb verhältnismässig gering. Im Gegensatz dazu stiegen die Transaktionspreise für Renditeobjekte im Wohnbereich.

Die übrigen fundamentalen Faktoren haben die Abkühlung am Immobilienmarkt unterstützt: Die Konjunkturentwicklung blieb gemäss der Zürcher Kantonalbank trotz Stabilisierung im zweiten Quartal fragil und die Arbeitslosigkeit nahm leicht zu. Die Zuwanderung lag leicht unter den Vorjahreswerten. Auf der Angebotsseite war bei der Wohnbautätigkeit ebenfalls ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Die Wüest & Partner AG erwartet für das Jahr 2016 eine leichte Erholung des Immobilienmarkts im Bereich des Stockwerkeigentums. Der Binnenkonsum sollte dabei eine wesentliche Stütze bilden. Dies trotz des Beschäftigungsrückgangs in einzelnen Branchen wie beispielsweise der Gastronomie, der zu einer Erhöhung der Arbeitslosigkeit seit April 2015 führte. Lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im September 2015 bei 3.4 Prozent, so könnte sie im Jahr 2016 auf 3.6 Prozent ansteigen. Gemäss der jüngsten Daten ist zu erwarten, dass die Bauwirtschaft zurückgeht – um 3.8 Prozent im Jahr 2015 und um 0.4 Prozent im Jahr 2016. Trotzdem sollten das Bevölkerungswachstum, die Kaufkraft, die tiefen Zinsen und fehlende Anlagealternativen die Nachfrage nach Immobilien stützen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat für die finanzielle Berichterstattung ein Informations- und Kontrollsystem (IKS) implementiert. Weiter beurteilt der Verwaltungsrat mindestens einmal jährlich die relevanten Risiken. Die Risiken lassen sich in folgende Gruppen einteilen: Marktrisiken, Objektrisiken, Zinsrisiken, Transaktionsrisiken, Kreditrisiken und Reputationsrisiken. Die dafür notwendigen Informationen werden durch die Geschäftsleitung pro Risikogruppe aufbereitet und dem Verwaltungsrat zur Verfügung gestellt. Der Verwaltungsrat bespricht und beurteilt die Risiken und legt, falls notwendig, die zu ergreifenden Massnahmen fest und erteilt die entsprechenden Aufträge an die Geschäftsleitung. Weiter besteht seit 31. Januar 2016 ein Prüfungs- und Risikoausschuss des Verwaltungsrates, welcher u.a. die Aufgabe hat, die Einschätzung der Unternehmensrisiken und die Praktiken des Risikomanagements bzw. die Wirksamkeit und Effizienz des IKS zu überprüfen.

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

Ausgangslage – umfangreicher Wertberichtigungsbedarf aus Vorjahren

Das Geschäftsjahr 2015 der Pax Anlage Gruppe war insbesondere geprägt vom Wirken des seit Anfang Mai 2015 agierenden Führungsgremiums. Der neu besetzte Verwaltungsrat und der neue CEO unterzogen die Geschäftsfelder, Strukturen, Prozesse, die Bestandes- und die Entwicklungsliegenschaften der Gruppe einer intensiven Analyse und Neubeurteilung.

Parallel dazu wurden Aspekte der Rechnungslegung der Pax Anlage AG in Zusammenarbeit mit PricewaterhouseCoopers AG (PwC) überprüft, dabei die Bewertungsmethode der Bestandesliegenschaften geändert und der unabhängige externe Schätzer gewechselt. Neu werden seit dem Halbjahresabschluss 2015 die Bestandesliegenschaften halbjährlich mittels dynamischer Bewertungsmethode auf Basis eines Discounted-Cashflow-Modells (DCF) durch Wüest & Partner AG (W&P) bewertet. Diese Methode entspricht der heutigen «Best Practice» für börsenkotierte Immobiliengesellschaften.

Weiter wurden die Grundsätze für die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften sowie die Systematik der Gewinnermittlung beim Verkauf von Stockwerkeigentum angepasst. Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt neu zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert der einzelnen Entwicklungsliegenschaften wird seit 2015 halbjährlich (erstmals per 30. Juni 2015) durch unabhängige externe Bewerter (W&P oder PwC) mittels der DCF-Methode errechnet. Alle Projekte, bei denen der Nettoveräusserungswert tiefer liegt als die Anschaffungskosten, werden per Stichtag konsequent auf den tieferen Nettoveräusserungswert wertberichtigt.

Durch den erstmals per 30. Juni 2015 durchgeführten Impairment-Test wurde ein Wertberichtigungsbedarf von CHF 42.0 Mio. zu Lasten der Vorjahre ermittelt. Entsprechend ordnete der Verwaltungsrat ein Restatement der Vorjahreszahlen an. Ebenfalls in diesem Restatement erfasst wurde die Anpassung der Gewinnermittlungsmethode beim Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Strategische Weichenstellungen

Das neue Führungsgremium nahm im Berichtsjahr erste strategische Weichenstellungen vor. Im August beschloss der Verwaltungsrat, aus dem Geschäft mit Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften auszusteigen. Ausserdem befasste sich der Verwaltungsrat intensiv damit, welche Projekte aus der bestehenden Entwicklungspipeline realisiert werden sollen. Dies führte zu einem vorübergehenden Planungsstopp bei den Projekten in Grenchen, Gerlafingen, Ebikon, Niederlenz, Reinach (AG), Seon, Wolfwil und Zofingen. Die Projekte in Niederrohrdorf und Oftringen werden teilweise von Stockwerkeigentum in Miete umgewandelt. Ziel ist es, diese Häuser nach Fertigstellung in den eigenen Bestand zu überführen oder als Renditeliegenschaften zu verkaufen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf
Segment Bestandesliegenschaften

Die im Vorjahr eingeleiteten Verkäufe der Bestandesliegenschaften in Genf und Renens wurden im Berichtsjahr vollzogen. Weiter wurde im zweiten Halbjahr 2015 die Liegenschaft in Versoix verkauft. Der Erlös aus diesen drei Verkäufen belief sich auf CHF 34.4 Mio. (2014: CHF 51.0 Mio.) und der Verkaufsgewinn vor Steuern auf CHF 10.9 Mio. (2014: CHF 17.7 Mio.) Die beiden Entwicklungsliegenschaften in Brittnau und Huttwil wurden als Renditeliegenschaften in den eigenen Bestand übernommen.

Die Bestandesliegenschaften wurden per 31. Dezember 2015 durch W&P mittels der DCF-Methode bewertet. Das Portfolio weist Ende 2015 einen Verkehrswert von CHF 89.5 Mio. (2014: CHF 97.9 Mio.) auf. Grund für die Abnahme des Verkehrswerts im Vergleich zum Vorjahr sind in erster Linie die erwähnten Verkäufe. Die Details zu den Verkehrswertveränderungen des Portfolios finden sich im Anhang 5.2 auf Seite 66.

Bedingt durch die Abgänge von Bestandesliegenschaften in den Jahren 2014 und 2015 nahmen sowohl der Ertrag aus Vermietung als auch der direkt der Vermietung zurechenbare Aufwand ab. Der Ertrag aus Vermietung

verringerte sich im Berichtszeitraum von CHF 9.5 Mio. im 2014 um 30.8 Prozent auf CHF 6.6 Mio. im 2015. Abzüglich des Aufwands aus Vermietung erwirtschaftete das Segment Bestandesliegenschaften mit der Vermietung einen Nettoertrag von CHF 3.7 Mio. (2014: CHF 6.2 Mio.) Das entspricht einer Abnahme um 41.4 Prozent. Die erwirtschaftete Bruttorendite betrug per Bilanzstichtag 6.7 Prozent (2014: 7.4 Prozent). Die Leerstandsquote belief sich per 31.12.2015 auf 8.1 Prozent. (2014: 1.5 Prozent). Hohe Leerstände weisen die Liegenschaften in Bürglen, Huttwil, Oberkulm, Brittnau und Kriens auf. Erste Massnahmen zum Abbau des Leerstands sind eingeleitet.

Segment Entwicklungsliegenschaften

Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften setzt sich ausschliesslich aus Neubauprojekten zusammen. 2015 hat die Pax Anlage Gruppe den Bau der Stockwerkeigentumsliegenschaften in Aarwangen (Residenz Alpenblick, zwei Häuser), Beckenried (Buochserstrasse), Bottmingen (Kreuzackerweg), Hergiswil (Bahnhofstrasse), Niederrohrdorf (Wohnpark Ypsilon, vier Häuser), Oftringen (Carmen, zwei Häuser), Olten (Hasenweid), Othmarsingen (Oelberg, letztes Haus), Sachseln (Spis), Stansstad (Acheregg) und Tenero (Residenza le Terrazze) mit insgesamt 192 Wohneinheiten und 22 Bootsanlegeplätzen abgeschlossen. Weiter wurden drei Miethäuser der Überbauung in Schönenwerd (im Park) fertiggestellt. Bis zur vollständigen Fertigstellung im Frühjahr 2016 bleibt diese Überbauung den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet.

Im Frühjahr 2015 erfolgte der Baubeginn der Projekte Bischofszell (Rietwiesstrasse), Emmenbrücke (Sonnenhof und Dammhaus), Roggwil (Hofacher) und Zofingen (Residenz am Weiher). Derzeit befinden sich Entwicklungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 291 Mio. im Bau (Stand 31. Dezember 2015). 2015 wurden keine neuen Entwicklungsliegenschaften erworben oder projektiert.

Im Berichtsjahr wurden Verkäufe von Stockwerkeigentum im Wert von CHF 71.4 Mio. beurkundet, davon CHF 51.5 Mio. mit Besitzantritt 2015 und CHF 19.9 Mio. mit Besitzantritt 2016. Der Ertrag aus dem Verkauf der fertiggestellten Objekte mit Besitzantritt 2015 belief sich auf CHF 90.9 Mio. (2014: CHF 70.0 Mio.). Das entspricht einer Umsatzsteigerung um 29.9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der erzielte Gewinn vor Steuern belief sich auf CHF 13.3 Mio. (2014: CHF 17.4 Mio.) oder 23.8 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Marge verringerte sich trotz höherem Umsatz von 24.9 Prozent im Vorjahr auf 14.6 Prozent im Berichtsjahr.

Die Steigerung des Ertrags aus Verkäufen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen als Folge der verschärften Bedingungen bei der Hypothekarvergabe und der allgemeinen Marktverunsicherung schwieriger geworden ist.

Die per Jahresende 2015 durchgeführten unabhängigen Bewertungen der Entwicklungsliegenschaften mittels DCF-Methode führten zu einem Wertberichtigungsbedarf von CHF 7.3 Mio., der zulasten der Jahresrechnung 2015 verbucht wurde. Darin enthalten sind auch Wertberichtigungen aufgrund der beabsichtigten Umwandlung von Stockwerkeigentum in Mietliegenschaften (Niederrohrdorf, Wohnpark Ypsilon und Oftringen, Carmen).

Die strategische Überprüfung der Projekte in Grenchen, Gerlafingen, Reinach (AG) und Seon ergab, dass diese vier Projekte in der ursprünglich geplanten Realisierung kaum marktfähig sind und zwingend optimiert werden müssen. Die Kosten für diese Projektoptimierungen wurden auf CHF 2.7 Mio. geschätzt und den einzelnen Projekten belastet. Beim Projekt Hinzihöfli in Grenchen ergibt sich aus dieser Beurteilung ein negativer Nettoveräusserungswert. Dieser künftig zu erwartende Verlust wurde durch eine entsprechende Rückstellung berücksichtigt.

Die bestehenden Verpflichtungen aus den Projekten Niederlenz und Wolfwil wurden aufgehoben.

Segment Liegenschaftsverwaltung

Verantwortlich für die Liegenschaftsverwaltung ist die Tochtergesellschaft Pax Verwaltungen AG, Basel. Nebst den gruppeneigenen Liegenschaften verwaltet die Pax Verwaltungen AG auch die Liegenschaften der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG sowie von externen Auftraggebern. Die mit der Liegenschaftsver-

waltung erwirtschafteten Honorare sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 2.7 Mio. nahezu unverändert. Abzüglich der Entschädigung an die örtlichen Verwaltungen vereinnahmte die Pax Verwaltungen AG einen Nettoertrag von CHF 1.7 Mio. (2014: CHF 1.7 Mio.).

Segment Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften – aufgegebener Geschäftsbereich

Der Verwaltungsrat beschloss im August 2015 aus Risikoüberlegungen, das Geschäft mit Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften aufzugeben. Per Ende 2015 wurden alle gewährten Darlehen zurückbezahlt. Eine geschuldete Vorfälligkeitsentschädigung in der Höhe von CHF 0.3 Mio. ist noch ausstehend.

Der Ertrag aus den gewährten Hypotheken nahm um CHF 6.8 Mio. auf CHF 2.2 Mio. (2014: CHF 9.0 Mio.) ab. Diese Abnahme ist verursacht durch die laufende Zurückführung des Darlehensbestands sowie durch eine 2014 vereinnahmte einmalige Kreditkommission von CHF 4.4 Mio.

Positives Unternehmensergebnis

Trotz der internen Umstellungen und des schwieriger gewordenen Umfelds erwirtschaftete die Pax Anlage Gruppe im Geschäftsjahr 2015 einen konsolidierten Gewinn nach Steuern von CHF 10.9 Mio. (Vorjahr 2014: CHF 32.8 Mio.) Zu diesem positiven Ergebnis haben die vier Segmente Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaftsverwaltungen und Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften in unterschiedlichem Ausmass beigetragen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.8 Mio. auf CHF 1.9 Mio. gesunken. Der tiefere Aufwand ist in erster Linie auf die Auflösung von Rückstellungen für die Personalsuche für die neue Geschäftsführung bzw. auf eine tiefere als ursprünglich angenommene Vergütung zurückzuführen. Die anderen betrieblichen Aufwendungen haben um CHF 3.2 Mio. auf CHF 5.3 Mio. zugenommen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch externe Honorare von CHF 2.3 Mio. begründet, welche für Arbeiten im Zusammenhang mit den erwähnten Überprüfungen angefallen sind.

Die konsolidierte Bilanzsumme der Pax Anlage Gruppe reduzierte sich um CHF 48.9 Mio. auf CHF 470.4 Mio. (2014: CHF 519.3 Mio.). Der innere Wert der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2015 CHF 297.3 Mio. (2014: CHF 290.6 Mio.). Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr (2014: 56.0 Prozent) per 31. Dezember 2015 auf 63.2 Prozent.

Die aufgenommenen Finanzierungen wurden 2015 erstmals neu gegliedert. Finanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten werden als langfristige Finanzverbindlichkeiten, jene unter zwölf Monaten als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das verzinsliche Fremdkapital betrug per 31. Dezember 2015 CHF 147.5 Mio. (2014: CHF 181.6 Mio.). Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Bankschulden betrug per Stichtag 0.65 Prozent (31. Dezember 2014: 0.54 Prozent), jener für Laufzeiten von mehr als zwölf Monaten 0.64 Prozent (31. Dezember 2014: 0.65 Prozent). Die Festhypotheken mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.85 Prozent finanziert (31. Dezember 2014: 1.43 Prozent). Die langfristigen Festhypotheken weisen per Stichtag einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.96 Prozent (31. Dezember 2014: 2.11 Prozent) auf.

Gewinnverwendung – Vorschlag an die Generalversammlung für eine erhöhte Dividende

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 20. April 2016 eine Erhöhung der Dividende auf brutto CHF 25.00 (2014: CHF 23.00) vor.

Gruppenstruktur

Per 01. Januar 2015 wurde die Pax Real Estate AG in die Pax Construct AG fusioniert.

Verkäufe nach dem 31. Dezember 2015

Mit Besitzesantritt 2016 sind Stockwerkeinheiten für einen Gesamterlös von CHF 26.1 Mio. bereits verkauft (Stand 04. März 2016).

CORPORATE GOVERNANCE

GRUPPEN- UND KAPITALSTRUKTUR

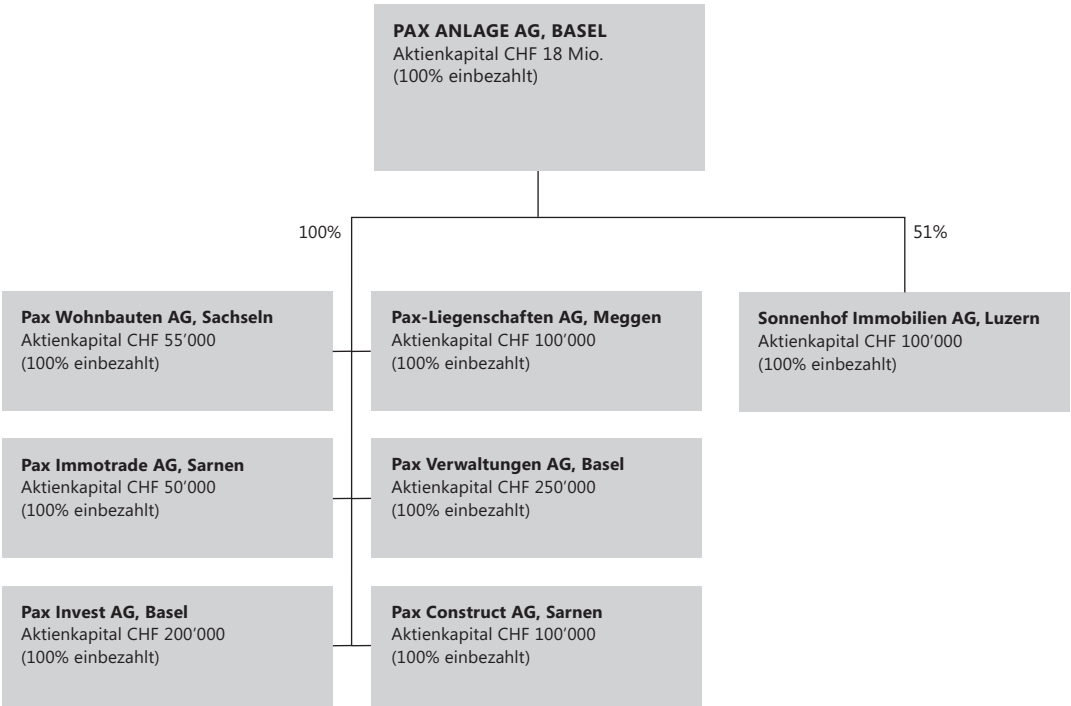
1. EINLEITUNG

Dieser Bericht zur Corporate Governance orientiert sich in der Struktur und im Aufbau an der Richtlinie betreffend Information zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) vom 01. September 2014 der SIX Exchange Regulation. Auf die im Internet abrufbaren ergänzenden Informationen wird an den entsprechenden Stellen hingewiesen. Durch Querverweise auf andere Stellen dieses Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden.

2. KONZERNSTRUKTUR

Die Konzernstruktur per 31. Dezember 2015 ist unten dargestellt. Die Tochtergesellschaften befinden sich mit Ausnahme der Sonnenhof Immobilien AG im hundertprozentigen Eigentum der Pax Anlage AG. An der Sonnenhof Immobilien AG hält die Pax Anlage AG eine Beteiligung von 51 Prozent. Die Pax Anlage AG ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften in folgenden Geschäftsgebieten tätig: Erstellen und Verkauf von Liegenschaften (Wohneigentum, Miet-, Büro- und Gewerbeliegenschaften), Halten von Mietliegenschaften (Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften) und Liegenschaftsverwaltung. Der Geschäftsbereich Hypothekardarlehen an Dritte / nahestehende Gesellschaften wurde im Rahmen einer Strategieüberprüfung durch den neu besetzten Verwaltungsrat der Gesellschaft aufgegeben. Sämtliche ausstehenden Darlehen konnten per 31. Dezember 2015 vollständig zurückgeführt werden.

Die Aktien der Pax Anlage AG sind an der SIX Swiss Exchange AG (Immobiliengesellschaften) mit der Valorennummer 217834 kotiert. Die Tochtergesellschaften sind an keiner Börse handelbar. Die Börsenkapitalisierung der Pax Anlage AG Aktien beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 248.4 Mio. (Vorjahr CHF 195.3 Mio.).



Stand 31.12.2015

3. AKTIONARIAT

Die Hauptaktionäre sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 75 aufgeführt. Im Geschäftsjahr 2015 ist eine Offenlegungsmeldung von Beteiligungen nach Artikel 20 BEHG eingegangen (abrufbar unter www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TAF4800021). Die Nürnberger Allgemeine Versicherungs-AG, Ostendstrasse 100, D-90334 Nürnberg, hat gemäss Aktienkauf- und Übereignungsvertrag vom 30. März 2015, 10'000 Namenaktien der Pax Anlage AG an die Nürnberger Lebensversicherung AG, Ostendstrasse 100, D-90334 Nürnberg, übertragen. Die Nürnberger Lebensversicherung AG hält neu 24'000 Namenaktien, entsprechend 13.33 Prozent an der Pax Anlage AG (bisher 7.78 Prozent). Wirtschaftlich berechtigt ist die Nürnberger Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Ostendstrasse 100, D-90334 Nürnberg.

Es sind keine Aktionärsbindungsverträge bekannt.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

4. KAPITALSTRUKTUR

4.1 Ordentliches Kapital

Das ordentliche Aktienkapital der Pax Anlage AG von CHF 18 Mio. ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 100.00 aufgeteilt. Es bestehen keine Stimmrechts- oder Vorzugsaktien. Die Pax Anlage AG hält keine eigenen Aktien.

4.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Pax Anlage AG verfügt per 31. Dezember 2015 über kein genehmigtes oder bedingtes Kapital.

4.3 Kapitalveränderungen

In den letzten drei Jahren fanden keine Kapitalveränderungen statt. Es sind keine Kapitalerhöhungen pendent.

4.4 Partizipationsscheine und Genussscheine

Die Pax Anlage AG hat keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben.

4.5 Übertragungsbeschränkungen und Nominee-Eintragungen

Die Übertragungsbeschränkungen sind in Artikel 6 der Statuten geregelt. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung in das Aktienregister verweigern, wenn die Anerkennung des Aktionärs die Pax Anlage AG oder deren Tochtergesellschaften daran hindern könnte, die geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises bezüglich des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu erbringen. Ferner kann der Verwaltungsrat Eintragungen im Aktienregister verweigern, wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat. Im Berichtsjahr sprach der Verwaltungsrat keine Eintragungsverweigerungen aus. Die Statuten beinhalten keine Bestimmungen zu Nominee-Eintragungen. Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

4.6 Wandelanleihen und Optionen

Es sind keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend per 31. Dezember 2015.

ORGANE UND KOMPETENZEN

1. VERWALTUNGSRAT

1.1 Zusammensetzung und Anforderungen

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 18 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern.

Die einzelnen detaillierten Lebensläufe finden Sie im Internet unter www.pax.ch/paxanlage-verwaltungsrat. Auf den Seiten 29 bis 30 werden die beruflichen Tätigkeiten, die Mandate und Interessenbindungen pro Verwaltungsratsmitglied per 31. Dezember 2015 dargestellt.

1.2 Interessenbindungen und Kreuzverflechtungen

Die zulässigen weiteren Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrates nebst ihren Verwaltungsratsmandaten bei der Pax Anlage Gruppe ausüben dürfen, sind in Artikel 24 der Statuten geregelt. Diese können im Internet unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente eingesehen werden.

Kein Mitglied des Verwaltungsrates hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

1.3 Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 18 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Die Ernennung des Verwaltungsrates einspricht den gesetzlichen Regelungen. Die Generalversammlung wählt den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrates einzeln für die Dauer von je einem Jahr. Eine Wiederwahl ist zulässig. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. Die Mitglieder des Verwaltungsrates müssen ferner Aktionäre sein. Ist das Amt des Präsidenten des Verwaltungsrates vakant, ernennt der Verwaltungsrat gemäss Artikel 19 der Statuten für die Dauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung einen Ersatz, welcher ein Mitglied des Verwaltungsrates sein muss.

Felix Bärlocher, Präsident des Verwaltungsrates, Hans-Rudolf Blöchlinger, Mitglied des Verwaltungsrates und Paul Schneider, Delegierter des Verwaltungsrates traten per 29. April 2015 aus dem Verwaltungsrat der Pax Anlage AG zurück.

Die Generalversammlung wählte in Einzelwahlen am 29. April 2015 Dr. Martha Scheiber als Präsidentin sowie Peter Kappeler und Michael Jorda als Mitglieder des Verwaltungsrates. Die laufende Amtsdauer aller drei Verwaltungsräte endet mit der Generalversammlung im Frühjahr 2016.

1.4 Interne Organisation, Kompetenzordnung, Informations- und Kontrollinstrumente

1.4.1 Interne Organisation des Verwaltungsrates

Nebst den Statuten regelt ein Organisationsreglement, welches revidiert wurde und seit 31. Dezember 2015 in Kraft ist, die Organisation und Aufgaben des Verwaltungsrates. Die Verwaltungsratsmitglieder sind nicht operativ tätig und sind nicht exekutive Mitglieder. Es besteht gemäss den Statuten ein Vergütungsausschuss. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, per 31. Januar 2016 einen Prüfungs- und Risikoausschuss sowie einen Immobilienausschuss einzusetzen. Die Mitglieder des Prüfungs- und Risikoausschusses sind Michael Jorda und Dr. Martha Scheiber. Michael Jorda übt den Vorsitz des Prüfungs- und Risikoausschusses aus. Weitere spezifische Aufgaben der Verwaltungsratsmitglieder oder weitere Ausschüsse oder Beiräte bestehen nicht.

Der Gesamtverwaltungsrat tagt gesamthaft mindestens viermal pro Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr fanden neun ordentliche Sitzungen statt, davon vier Sitzungen zwischen dem 01. Januar 2015 und der Generalversammlung vom 29. April 2015 und fünf Sitzungen zwischen der Generalversammlung und dem 31. Dezember 2015. Der jeweilig amtierende Verwaltungsrat war an den jeweiligen Sitzungen vollständig anwesend.

Der Vergütungsausschuss besteht seit 23. April 2014. Die Generalversammlung wählte am 29. April 2015 je einzeln Peter Kappeler und Michael Jorda als Mitglieder des Vergütungsausschusses für die Dauer von einem Jahr.

Gemäss Artikel 20 der Statuten ist eine Wiederwahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses zulässig. Die laufende Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der Generalversammlung 2016. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Für die laufende Amtsdauer übt Peter Kappeler den Vorsitz des Vergütungsausschusses aus. Die Ernennung der Mitglieder des Vergütungsausschusses entspricht den gesetzlichen Regeln.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungsausschusses sind im Artikel 20 der Statuten und in Ziffer 5 des Organisationsreglements geregelt.

Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal im Geschäftsjahr (März und Dezember). Im Berichtsjahr fand eine Sitzung im März und eine Sitzung im Dezember statt, an welcher jeweils die amtierenden Mitglieder anwesend waren.

Weitere Informationen zur internen Organisation des Verwaltungsrates und des Vergütungsausschusses finden Sie unter www.pax.ch/paxanlage-verwaltungsrat bzw. in den Statuten und im Organisationsreglement der Pax Anlage AG, abrufbar unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente.

1.4.2 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Kompetenzen des Verwaltungsrates, des Vergütungsausschusses sowie die Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sind in den Statuten und im Organisationsreglement festgehalten. Die Statuten und das Organisationsreglement sind im Internet unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente abrufbar.

Die Führung des Rechnungswesens erfolgt auf Mandatsbasis durch die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

1.4.3 Informations- und Kontrollinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS), welches einmal jährlich durch den Verwaltungsrat auf dessen Aktualität überprüft wird. Die Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Vorjahresvergleichen werden den Verwaltungsratsmitgliedern zugestellt und an der folgenden Verwaltungsratssitzung besprochen und genehmigt. Mindestens einmal jährlich beurteilt der Verwaltungsrat die relevanten Risiken. Dazu werden dem Verwaltungsrat von der Geschäftsleitung folgende Unterlagen aufbereitet: Marktrisiken, Objektrisiken, Zinsrisiken, Transaktionsrisiken, Kreditrisiken betreffend der gewährten und der aufgenommenen Kredite sowie Reputationsrisiken. Diese Unterlagen werden an der nächsten Verwaltungsratssitzung besprochen, die Risiken beurteilt und, falls notwendig, die zu ergreifenden Massnahmen festgelegt.

Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen.

2. GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsführung der Pax Anlage AG wurde im Berichtsjahr durch Stefan W. Kuhn (1961), Schweizer, Dipl. Arch. ETH / SIA, Bottmingen (BL), wahrgenommen. Er ist seit Dezember 2015 Geschäftsführer der Pax Immotrade AG, Sarnen, und der Pax Wohnbauten AG, Sachseln. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat er nicht inne. Stefan W. Kuhn sind die drei Bereiche Betriebswirtschaft / Administration (geleitet durch Nadine Blättler), Verwaltung (geleitet durch Thomas Leu) sowie Projekt- / Baumanagement / Verkauf (geleitet durch Thomas Leu i.V.) auf Stufe Geschäftsleitung unterstellt. Stefan W. Kuhn nimmt ein Mandat als Mitglied des Verwaltungsrates der SK-X AG, Basel, wahr. Stefan W. Kuhn hat dem Verwaltungsrat seinen Rücktritt mitgeteilt und die operative Leitung der Pax Anlage AG, der Pax Immotrade AG und der Pax Wohnbauten AG per 12. Januar 2016 abgegeben. Der Verwaltungsrat hat am 12. Januar 2016 Franz Rutzer, seit 01. Januar 2016 Chief Financial Officer (CFO) ad interim, mit der Geschäftsführung der Pax Anlage AG betraut, bis die Nachfolge geregelt ist, und ihn zum CEO ad interim ernannt.

Die zulässigen weiteren Tätigkeiten der Geschäftsleitung sind in Artikel 24 der Statuten geregelt. Die Statuten sind unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente abrufbar. Kein Mitglied der Geschäftsleitung hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

Die einzelnen detaillierten Lebensläufe von Franz Rutzer, Nadine Blättler und Thomas Leu finden Sie im Internet unter www.pax.ch/paxanlage-geschaeftsleitung. Auf den Seiten 32 bis 33 werden die beruflichen Tätigkeiten, die Mandate und Interessenbindungen pro Geschäftsleitungsmitglied per 31. Dezember 2015 dargestellt. Der Geschäftsführer und beide Bereichsleiter sind Schweizer.

Es bestehen keine Managementverträge mit externen Gesellschaften oder Personen.

Verschiedene Administrations- und Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Recht, Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Steuern, Personaladministration der Pax Anlage AG sowie deren Tochtergesellschaften werden durch die Pax Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Aeschenplatz 13, 4052 Basel, wahrgenommen. Die Entschädigung für diese Tätigkeiten beträgt CHF 291'000.00 p.a.

3. ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 43 dargestellt.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates

Pax Anlage AG

	Funktion	Im VR seit	Gewählt bis	Ausschüsse
Felix Bärlocher (bis 29.04.2015)	Präsident des Verwaltungsrates	1996	2015	Mitglied des Vergütungsausschusses (bis 29.04.2015)
Paul Schneider (bis 29.04.2015)	Delegierter des Verwaltungsrates	1995	2015	
Hans-Rudolf Blöchlinger (bis 29.04.2015)	Mitglied des Verwaltungsrates	2009	2015	Vorsitzender des Vergütungsausschusses (bis 29.04.2015)
Dr. Martha Scheiber	Präsidentin des Verwaltungsrates	2015	2016	Mitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses (seit 31.01.2016)
Peter Kappeler	Mitglied des Verwaltungsrates	2015	2016	Vorsitzender des Vergütungsausschusses
Michael Jorda	Mitglied des Verwaltungsrates	2015	2016	Mitglied des Vergütungsausschusses, Vorsitzender des Prüfungs- und Risiko-ausschusses (seit 31.01.2016),

Stand: 31.12.2015

Martha Scheiber
Präsidentin des Verwaltungsrates,
geboren 1965, Bürgerin von Schattdorf,
wohnhaft in Uitikon, Schweizerin.

Dr. Martha Scheiber, Dr. oec. HSG/dipl. Natw. ETH, wurde an der Generalversammlung vom 29. April 2015 erstmals als Präsidentin des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG gewählt.

Dr. Martha Scheiber ist nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG. Sie gehörte in den drei Jahren vor ihrer Wahl als Mitglied des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG weder bei der Pax Anlage AG noch bei deren Tochtergesellschaften zur Geschäftsleitung. Weiter bestanden in diesen drei Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) zwischen der Pax Anlage Gruppe und Dr. Martha Scheiber.

Sie wurde am 24. April 2015 gewählt als Präsidentin des Verwaltungsrates der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Wohnbauten AG, Sachseln, der Pax Invest AG, Basel, der Pax Construct AG, Sarnen und der Pax Verwaltungen AG, Basel.

Sie ist seit 2010 Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding (Genossenschaft), Basel, und der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel, und führt das Departement Anlagen. Sie ist weiter Verwaltungsratsmitglied der Luzerner Kantonalbank. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat sie nicht inne.

Peter Kappeler
Mitglied des Verwaltungsrates,
geboren 1969, Bürger von Wolhusen und Werthenstein,
wohnhaft in Binningen, Schweizer.

Peter Kappeler, dipl. Ing. ETH, wurde an der Generalversammlung vom 29. April 2015 erstmals in den Verwaltungsrat der Pax Anlage AG gewählt.

Peter Kappeler ist nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG. Er gehörte in den drei Jahren vor seiner Wahl als Mitglied des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG weder bei der Pax Anlage AG noch bei deren Tochtergesellschaften zur Geschäftsleitung. Weiter bestanden in diesen drei Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) zwischen der Pax Anlage Gruppe und Peter Kappeler. Er ist seit 24. April 2015 Mitglied des Verwaltungsrates der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Wohnbauten AG, Sachseln, der Pax Invest AG, Basel, der Pax Construct AG, Sarnen und der Pax Verwaltungen AG, Basel.

Er ist seit 2011 Vorsitzender der Geschäftsleitung (CEO) der Pax Holding (Genossenschaft), Basel, sowie Vorsitzender der Geschäftsleitung (CEO) der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel, und leitet das Departement Operations & Produkte, Private und Berufliche Vorsorge sowie den Stab. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat er nicht inne.

Michael Jorda
Mitglied des Verwaltungsrates,
geboren 1962, Bürger von Pratteln,
wohnhaft in Pratteln, Schweizer.

Michael Jorda, Dipl. Versicherungsmathematiker, wurde an der Generalversammlung 2015 erstmals als Verwaltungsrat der Pax Anlage AG gewählt.

Michael Jorda ist nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der Pax Anlage AG. Er gehörte weder bei der Pax Anlage AG noch bei deren Tochtergesellschaften in den drei vergangenen Geschäftsjahren zur Geschäftsleitung. Weiter bestanden in den vergangenen drei Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der Pax Anlage Gruppe und Michael Jorda.

Er ist seit 24. April 2015 Mitglied des Verwaltungsrates der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Wohnbauten AG, Sachseln, der Pax Invest AG, Basel, der Pax Construct AG, Sarnen und der Pax Verwaltungen AG, Basel. Er ist seit 2005 Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding (Genossenschaft), Basel, seit 2010 Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung der Pax Holding (Genossenschaft), Basel, sowie seit 2005 Mitglied der Geschäftsleitung der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel, seit 2010 Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel, und Leiter des Departements Finanzen. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat er nicht inne.

Felix Bärlocher
Dipl. Bauing. ETH/SIA, geboren 1948, Bürger von Thal und St. Gallen, in St. Gallen, Schweizer. 1996 bis 2015 nicht-exekutiver Verwaltungsrat der Pax Anlage AG, seit April 2013 Präsident. Rücktritt per 24. April 2015 als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften und per 29. April 2015 als Präsident der Pax Anlage AG. Es bestanden in den vergangenen drei Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der Pax Anlage Gruppe. Interessenbindungen: Verwaltungsrat Pax Holding (Genossenschaft) und Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG bis 25. April 2015; Verwaltungsrat Baugeschäft Bärlocher AG, Bärlocher Immo AG und Gewerbliche Liegenschaften AG.

Paul Schneider
Lic. oec. publ., geboren 1955, Bürger von Mels, in Sarnen, Schweizer. 1995 bis 2015 Verwaltungsrat der Pax Anlage AG. Rücktritt per 24. April 2015 als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften der Pax Anlage AG (ausgenommen Sonnenhof Immobilien AG) sowie per 29. April 2015 der Pax Anlage AG. Er war Delegierter des Verwaltungsrates und von Juli 2009 bis 29. April 2015 CEO der Pax Anlage AG. Interessenbindungen: Bis 25. April 2015 Verwaltungsratspräsident Pax Holding (Genossenschaft) und Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG; bis 16. April 2015 Verwaltungsrat Lorze AG und Loba Holding AG; bis 11. November 2015 Verwaltungsrat Sonnenhof Immobilien AG; Verwaltungsratspräsident Businesspark Dietschiberg AG; Revisor militärischer Verein Foyer Bedretto.

Hans-Rudolf Blöchlinger
Dipl. Bauingenieur HTL/FH, geboren 1948, Bürger von Goldingen, in Wangen bei Dübendorf, Schweizer. 2009 bis 2015 nicht-exekutiver Verwaltungsrat der Pax Anlage AG. Rücktritt per 24. April 2015 als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften sowie per 29. April 2015 der Pax Anlage AG. Es bestanden in den vergangenen drei Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der Pax Anlage Gruppe. Interessenbindungen: Gesellschafter / Geschäftsführer der Blöchlinger Consulting GmbH; Verwaltungsrat Burckhardt & Partner AG.

GESCHÄFTSLEITUNG

Mitglieder der Geschäftsleitung

Pax Anlage AG

	Funktion	In der Geschäftsleitung seit
Stefan Walter Kuhn (bis 12.01.2016)	CEO	2015
Franz Rutzer (ab 12.01.2016)	CEO ad interim	2016
Nadine Blättler	Bereichsleitung Betriebswirtschaft / Administration	2010
Thomas Leu	Bereichsleitung Verwaltung	2011

Stand: 31.12.2015

GESCHÄFTSLEITUNG

Franz Rutzer
Dipl. lic. oec. HSG,
CEO ad interim (seit 12. Januar 2016),
geboren 1960, Bürger von Flums,
wohnhaft in Widen, Schweizer.

Franz Rutzer erwarb einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften der Universität St. Gallen und ist diplomierter Controller SIB der Controllerakademie SIB Zürich. Seinen beruflichen Werdegang begann er im Bereich Softwareprogrammierung und Customer Support bei der NCR (Schweiz) AG. Anschliessend wechselte er in den Bereich Finanzen und Controlling und hatte verschiedene leitende Funktionen, unter anderem Group-CFO-Positionen, in Industrie- und Technologieunternehmen inne. Franz Rutzer war Group CFO und Mitglied der Gruppenleitung von Belimed AG vor seinem Start bei Pax Anlage AG.

Franz Rutzer begann am 01. Januar 2016 als CFO ad interim. Nach dem Weggang von Stefan W. Kuhn übernahm Franz Rutzer die Position des CEO ad interim per 12. Januar 2016.

Franz Rutzer ist Mitglied der Kirchenpflege Eggenwil-Widen, Immobilien.

Weitere Mandate oder weitere politische Ämter übt Franz Rutzer nicht aus.

Nadine Blättler
Bachelor of Arts HSG und Master of Arts HSG,
Bereichsleitung Betriebswirtschaft / Administration,
geboren 1982, Bürgerin von Hergiswil,
wohnhaft in Pratteln, Schweizerin.

Nadine Blättler hat einen Abschluss in Betriebswirtschaftslehre sowie Marketing, Kommunikation und Dienstleistungsmanagement der Universität St. Gallen.

Sie begann ihren beruflichen Werdegang 2007 als Assistentin CEO bei der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

2010 wechselte sie zur Pax Anlage AG in ihre heutige Funktion als Bereichsleiterin Betriebswirtschaft / Administration.

Nadine Blättler ist weiter Geschäftsführerin der Pax-Liegenschaften AG, der Pax Construct AG und der Pax Invest AG. Weiter ist sie Mitglied des Verwaltungsrates der Sonnenhof Immobilien AG, einer 51-prozentigen Tochtergesellschaft der Pax Anlage AG.

Weitere Mandate oder politische Ämter übt Nadine Blättler nicht aus.

Thomas Leu
Master IFZ, Zug,
Bereichsleitung Verwaltung / Geschäftsführer Pax Verwaltungen AG, geboren 1972, Bürger von Witterswil, wohnhaft in Biel-Benken, Schweizer.

Thomas Leu erwarb einen Abschluss als Master in Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern und hat nebst bautechnischen Ausbildungen die Lehrgänge Technischer Kaufmann, Immobilienbewirtschafter und Immobilientreuhänder absolviert.

Seinen beruflichen Werdegang begann er in einem Bauunternehmen. Anschliessend wechselte er in den Bereich Facility Management und Immobilienbewirtschaftung und hatte verschiedene leitende Funktionen.

2008 wechselte er zur Pax Verwaltungen AG in seine heutige Funktion als Geschäftsführer. Zwischen 2011 und 2014 zeichnete er als Bereichsleiter Projekt- und Baumanagement / Verkauf der Pax Anlage AG.

Thomas Leu ist seit 2015 Mitglied des Verwaltungsrates der Sonnenhof Immobilien AG, Luzern. Weitere Mandate oder politische Ämter hat er nicht inne.

Stefan Walter Kuhn
Dipl. Arch. ETH / SIA,
CEO (bis 12. Januar 2016),
geboren 1961, Bürger von Winterthur und Wildhaus, wohnhaft in Bottmingen, Schweizer.

Stefan W. Kuhn verfügt über langjährige Praxiserfahrung in der Immobilienbranche. So war er 20 Jahre beim Schweizerischen Bankverein im Ressort Immobilien tätig, zuletzt als Stellvertreter Immobilien Schweiz und Leiter Bau Schweiz. Er war Partner / Teilhaber und Verwaltungsrat der Gartenmann & Partner AG, Verwaltungsratspräsident bei der REEC AG, Verwaltungsratsmitglied der P.arc AG und VR-Delegierter / CEO der Itten + Brechbühl AG. Seit 2010 arbeitet er in der Immobilienentwicklung auf Mandatsbasis für diverse Bauherren und Investoren.

Stefan Kuhn begann am 01. Mai 2015 als CEO der Pax Anlage AG und übernahm im Dezember 2015 zusätzlich die Geschäftsführung der Pax Immotrade AG, Sarnen, und Pax Wohnbauten AG, Sachseln.

Stefan Kuhn ist Mitglied des Verwaltungsrates der SK-X AG, Basel und übt keine weiteren Mandate oder politische Ämter aus.

Stefan Kuhn ist per 12. Januar 2016 aus persönlichen Gründen als CEO der Pax Anlage AG und Geschäftsführer der Pax Immotrade AG und der Pax Wohnbauten AG zurückgetreten.

MITWIRKUNGSRECHTE UND KONTROLLWECHSEL

1. MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

1.1 Stimmrechtsbeschränkungen, Stimmrechtsvertretung und Teilnahme an der Generalversammlung

Die Stimm- und Teilnahmerechte für die Generalversammlung sind in Artikel 14 der Statuten geregelt. Sämtliche 180'000 Namenaktien verfügen über die gleichen Stimm- und Dividendenrechte und sind zur Abgabe einer Stimme berechtigt. Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung sind nur die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre berechtigt. Stellvertretung eines Aktionärs durch einen anderen Aktionär mit schriftlicher Spezialvollmacht für eine einzelne Generalversammlung ist zulässig. Gesetzliche Vertreter bedürfen keiner Vollmacht. Jeder Aktionär kann sich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Organ- und Depotstimmrechtsvertretung ist gemäss Artikel 14 der Statuten unzulässig. Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können gemäss den Statuten (Artikel 16) nur für die kommende Generalversammlung erteilt werden. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter übt die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss aus. Hat der unabhängige Stimmrechtsvertreter keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Der Verwaltungsrat muss gemäss den Statuten (Artikel 14) sicherstellen, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Dies wird durch die Weblösung der ShareCommService AG, welche auch das Aktienregister führt, sichergestellt.

1.2 Statutarische Quoren

Die Beschlüsse und Wahlen werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen der Artikel 703 und 704 OR gefasst.

1.3 Einberufung der Generalversammlung und Traktandierung

Die Regelungen zur Einberufung der Generalversammlung in Artikel 12 der Statuten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben gemäss OR, mit Ausnahme des Versammlungszeitpunktes. Die Generalversammlung findet innerhalb von vier Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt (Artikel 11 der Statuten). Die Traktandierung ist in den Statuten nicht explizit geregelt. Es gelten die Bestimmungen gemäss Artikel 699 Absatz 3 OR. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Die Traktandierung muss schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge dem Verwaltungsrat anbegehrt werden.

1.4 Eintragungen ins Aktienregister vor der Generalversammlung

Das Aktienregister wird zehn Tage vor der Generalversammlung für Eintragungen geschlossen. Es bestehen keine Regeln zur Gewährung von Ausnahmen.

1.5 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Bestimmungen in den Statuten zur Ernennung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters entsprechen den gesetzlichen Regeln. Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 16 der Statuten den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist gemäss den Statuten möglich. Ist das Amt des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vakant, ernennt der Verwaltungsrat für die Dauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung einen Ersatz (Artikel 19 Statuten). Die Generalversammlung hat am 29. April 2015 das Anwaltsbüro ettlin&partner advokatur und notariat ag, Sarnen, zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter gewählt. Die Amtsdauer endet mit dem Abschluss der Generalversammlung vom 20. April 2016.

2. KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

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). Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und der Kadermitglieder der Pax Anlage AG und deren Tochtergesellschaften.

REVISION UND INFORMATIONSPOLITIK

1. REVISIONSSTELLE

Die Ernst & Young AG, Basel, hat das Revisionsmandat im Jahre 1973 (ATAG) übernommen und wurde seither anlässlich der Generalversammlung jeweils jährlich für ein weiteres Jahr bestätigt, letztmals an der Generalversammlung vom 29. April 2015. Stefan Schmid hat die Mandatsleitung seit dem Geschäftsjahr 2011 inne. Die maximale Amtsdauer des Mandatsleiters richtet sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR. Das Revisionshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 2015 CHF 118'800 inkl. MWST (Vorjahr CHF 118'800 inkl. MWST) Es wurden weitere Honorare von CHF 118'800 inkl. MWST für zusätzliche Dienstleistungen in Rechnung gestellt. Die Revision nimmt an den Verwaltungsratssitzungen nicht teil, hat jedoch Einsicht in die Sitzungsprotokolle. Es finden jeweils jährlich eine Revision des Jahresabschlusses, ein Review des Halbjahresabschlusses sowie eine Revision der Geschäftsprozesse und der Einhaltung des internen Kontrollsystems statt. Die Feststellungen der Revision werden jeweils mit dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sowie dem Rechnungswesen besprochen. Dem Verwaltungsrat werden die Feststellungen der Revision zugestellt und an der nächstfolgenden Verwaltungsratssitzung behandelt.

2. INFORMATIONSPOLITIK

Der Geschäftsbericht wird an sämtliche Aktionäre, die Finanzpresse und die Banken verschickt. Ausserdem wird der Geschäftsbericht allen Interessierten auf Bestellung hin kostenlos zugestellt und auf der Internetseite der Pax Anlage AG publiziert.

Der Halbjahresabschluss wird auf der Internetseite der Pax Anlage AG veröffentlicht sowie sämtlichen Interessierten kostenlos zugestellt. Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen werden bei Bedarf verfasst. Die Personen, welche sich auf den E-Mail-Verteiler unter www.pax.ch/paxanlage-information eingetragen haben, erhalten sämtliche Mitteilungen und Berichte automatisch gemäss den Richtlinien der SIX Exchange Regulation.

Die vollständigen Statuten der Pax Anlage AG können unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente eingesehen werden.

Alle verfügbaren Informationen sind im Internet unter www.paxanlage.ch abrufbar. Die Kontaktadresse ist auf der Umschlagseite des vorliegenden Geschäftsberichtes aufgeführt.

VERGÜTUNGS BERICHT

VERGÜTUNGEN

Der vorliegende Vergütungsbericht ist in zwei Teile aufgeteilt. Der erste Teil beinhaltet die wichtigsten statutarischen Bestimmungen und eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Der zweite Teil zeigt die Details der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 und folgt den gesetzlichen Anforderungen gemäss den Artikeln 13-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und ersetzt die Angaben im Anhang zur Bilanz nach Artikel 663b^{bis} OR.

1. GRUNDSÄTZE DER VERGÜTUNGEN GEMÄSS DEN STATUTARISCHEN BESTIMMUNGEN

Die vollständigen, aktuellen Statuten der Pax Anlage AG sind abrufbar unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente.

Die Grundsätze der Vergütungen an den Verwaltungsrat sind in Artikel 25 und jene der Geschäftsleitung in Artikel 26 der Statuten geregelt.

Die Vergütung des Verwaltungsrates besteht aus einer festen vom Geschäftsgang unabhängigen jährlichen Entschädigung. Zudem haben die Mitglieder des Verwaltungsrates gemäss Statuten Anspruch auf den Ersatz ihrer Auslagen. Unter Vorbehalt der Genehmigung der Generalversammlung können die Mitglieder des Verwaltungsrates für Beratungsdienstleistungen zugunsten der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, welche sie nicht in ihrer Funktion als Mitglied des Verwaltungsrates erbringen, zu marktüblichen Ansätzen entschädigt werden. Die Tätigkeiten im Vergütungsausschuss werden gemäss dem Organisationsreglement nicht zusätzlich entschädigt.

Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung besteht aus einer fixen Vergütung (inklusive Sachleistungen), einer pauschalen Spesenentschädigung sowie einer erfolgsabhängigen Vergütung, welche gemäss Statuten maximal 75 Prozent der fixen Vergütung betragen darf. Spesen, welche nicht durch die pauschale Spesenentschädigung gemäss Spesenreglement der Gesellschaft abgedeckt sind, werden gegen Vorlage eines Beleges vergütet. Solche Spesen müssen gemäss Artikel 27 der Statuten nicht von der Generalversammlung genehmigt werden und sind auch nicht in den Vergütungen im Vergütungsbericht auf Seite 42 dieses Geschäftsberichtes enthalten.

Für Tätigkeiten in Unternehmen, welche die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert, werden gemäss Statuten keine zusätzlichen Vergütungen ausgerichtet. Der Gesamtbetrag der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und Geschäftsleitungsmitglieder beinhaltet somit auch die Vergütungen für die Tätigkeiten in den Tochtergesellschaften.

Der Gesamtbetrag der maximalen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung werden von der Generalversammlung jeweils einzeln für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr auf Antrag des Gesamtverwaltungsrates genehmigt (Artikel 15 der Statuten). Das Vorgehen bei einer Verweigerung der Genehmigung eines Gesamtbetrages durch die Generalversammlung ist in Artikel 15 Absatz 2 der Statuten geregelt. Die jeweiligen maximalen Gesamtbeträge verstehen sich inklusive sämtlicher Beiträge der Mitglieder des Verwaltungsrates bzw. der Geschäftsleitung sowie der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, Pauschalspesen, Kinder- und Ausbildungszulagen, Privatanteil Geschäftswagen, Mitarbeitervergünstigungen und Dienstaltersleistungen.

Der Zusatzbetrag für Vergütungen an neue Mitglieder der Geschäftsleitung ist in Artikel 29 der Statuten geregelt und ist auf CHF 2.5 Mio. beschränkt. Dieser Betrag darf nur verwendet werden, wenn der von der Generalversammlung genehmigte Gesamtbetrag der maximalen Vergütung der Geschäftsleitung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung nicht für die Vergütung an neue Geschäftsleitungsmitglieder ausreicht. Über den

verwendeten Zusatzbetrag stimmt die Generalversammlung gemäss den Statuten nicht ab. Der Zusatzbetrag darf gemäss den Statuten auch für die Ausrichtung einer Antrittsprämie an das neue Geschäftsleitungsmitglied verwendet werden. Sollte der Zusatzbetrag für die Antrittsprämie nicht ausreichen, kann gemäss den Statuten der fehlende Betrag durch die nächste ordentliche Generalversammlung genehmigt werden.

Die Gesellschaft darf gemäss Artikel 28 der Statuten Darlehen, Kredite, Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge und Sicherheiten an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung gewähren. Die maximale zulässige Vorsorgeleistung ausserhalb der beruflichen Vorsorge (sogenannte Überbrückungsrenten zwischen Frühpensionierung und ordentlichem Pensionsalter) pro Geschäftsleitungsmitglied ist in Artikel 28 Absatz 3 geregelt.

Gemäss Artikel 28 der Statuten bestehen weder für die Mitglieder des Verwaltungsrates noch für die Mitglieder der Geschäftsleitung Beteiligungspläne.

Für die Ausgestaltung und Festsetzung der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie an die Geschäftsleitung werden weder durch den Vergütungsausschuss noch durch den Gesamtverwaltungsrat externe Berater beigezogen.

Ehemalige Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder erhalten keine Abgangsentschädigungen oder andere Entschädigungen. Die Arbeitsverträge der Geschäftsleitungsmitglieder sind unbefristete und haben keine Kündigungsfristen von mehr als 12 Monaten. Weiter bestehen keine Kontrollwechselbestimmungen.

2. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

Die Generalversammlung genehmigt gemäss Statuten jeweils für das kommende Geschäftsjahr den Gesamtbetrag der maximalen Vergütung an den Verwaltungsrat. Die Generalversammlung hat am 23. April 2014 den Gesamtbetrag von CHF 150’000 für das Geschäftsjahr 2015 genehmigt.

Die Festlegung der individuellen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das abgeschlossene Geschäftsjahr erfolgt einmal jährlich an der dem Geschäftsjahr folgenden Märzsitzung durch den Gesamtverwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses. Bei der Festlegung der individuellen Vergütung orientiert sich der Vergütungsausschuss am geltenden Vergütungsreglement, welches unter www.pax.ch/paxanlage-statuten-reglemente eingesehen werden kann. Gemäss diesem Reglement wird ein fixes Jahreshonorar inkl. Spesen von CHF 75’000 an die Verwaltungsratspräsidentin und CHF 50’000 an die Verwaltungsratsmitglieder der Pax Anlage AG ausgerichtet. Der Betrag der gemäss geltendem Vergütungsreglement zurückgestellten Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2015 (bzw. Amtsjahr 2015/2016) ist auf Seite 41 ausgewiesen.

3. VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Generalversammlung genehmigt gemäss Statuten jeweils für das kommende Geschäftsjahr den Gesamtbetrag der maximalen Vergütung an die Geschäftsleitung. An der Generalversammlung vom 23. April 2014 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 in der Höhe von CHF 1'700'000 genehmigt.

Die Festlegung der individuellen Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung erfolgt durch den Vergütungsausschuss im Rahmen des durch die Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrages der maximalen Vergütung. Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist unterteilt in fixe Vergütung, erfolgsabhängige Vergütung (Bonus) und Spesenpauschale. Die Gesamtvergütung an die Geschäftsleitung ist unabhängig von der Aktienkursentwicklung. Bei der Festlegung der fixen Vergütung und der Boni werden unterschiedliche Komponenten und Ziele berücksichtigt.

Bei der fixen Vergütung (Bruttolohn) handelt es sich um eine Funktionsentschädigung, welche unabhängig ist von der Erreichung bestimmter Ziele. Als Benchmark für die Festsetzung der fixen Vergütung wird die Kienbaumstudie für Versicherungen und innerhalb dieser der Immobilienbereich herangezogen. Die Kienbaumstudie ist eine schweizweit durchgeführte Studie, an welcher sich nationale Versicherungsunternehmen beteiligen.

Weiter werden bei der Festlegung der fixen Vergütung Alter, Ausbildung, Berufserfahrung und die ausgeübte Funktion berücksichtigt. Die fixe Vergütung wird durch den Vergütungsausschuss einmal jährlich im Dezember verifiziert und gegebenenfalls angepasst (Lohnrunde). Für die Verifikation des Anpassungsbedarfes der fixen Vergütung wird auf die Marktentwicklung abgestützt. Als Benchmark dient auch hier die bereits erwähnte Kienbaumstudie. Ob und in welchem Ausmass eine Anpassung der fixen Vergütung erfolgt, liegt im Rahmen des durch die Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrages im Ermessen des Vergütungsausschusses.

Der Bonus als eine erfolgsabhängige Komponente ist eine leistungs- und ertragsorientierte variable Vergütung. Der Bonus hat gemäss Bonusreglement zum Zweck, Zusatz- sowie Sonderaufgaben und eine damit verbundene nachhaltige Leistungssteigerung als zusätzliches Element für eine konstante Erreichung guter und nachhaltiger Unternehmensergebnisse zu honorieren. Die Leistungsorientierung und die Motivation der Geschäftsleitungsmitglieder sollen durch die Entschädigung individueller zusätzlicher Leistungen und durch die Beteiligung am Unternehmenserfolg gefördert werden.

Der Bonus ist gemäss Bonusreglement unterteilt in einen leistungsabhängigen und einen geschäftsgangabhängigen Teil. Auf Stufe Geschäftsleitung beträgt der leistungsabhängige Teil maximal 20 Prozent und der geschäftsgangabhängige Teil maximal 30 Prozent der fixen Vergütung.

Der Bonus darf gemäss Bonusreglement 50 Prozent der fixen Vergütung nicht übersteigen. Mit dem leistungsabhängigen Bestandteil des Bonus wird die persönliche Leistung honoriert. In die Festlegung des Prozentsatzes dieses Bestandteils des Bonus fliesst die Zielerreichung der jährlich festgelegten Individualziele mit ein. Kürzung oder Streichung des leistungsabhängigen Teils des Bonus kann erfolgen, wenn die Individualziele erreicht wurden, aber der Funktionsauftrag oder die Individualziele aus patronaler Wahrnehmung nicht oder ungenügend erfüllt wurden. Falls die Individualziele um weniger als 50 Prozent erreicht werden, wird weder auf dem leistungsabhängigen Teil noch auf dem geschäftsgangabhängigen Teil ein Bonus ausbezahlt. Der Anteil am maximalen Prozentwert des geschäftsgangabhängigen Teils des Bonus wird vom Vergütungsausschuss aufgrund des Zielerreichungsgrades der Gesamtunternehmensziele festgelegt. Die Höhe der Boni wird jeweils im Dezember des laufenden Geschäftsjahres vom Vergütungsausschuss festgelegt. Die für das Geschäftsjahr 2015 ausbezahlten Boni bewegen sich zwischen 18 Prozent und

50 Prozent der fixen Vergütung. Die Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 sind auf Seite 42 ausgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2015 sind keine besonderen Leistungen des Arbeitgebers in die Pensionskasse erfolgt.

4. BETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2015 hielten die nicht operativ tätigen Mitglieder des Verwaltungsrates insgesamt sieben Namenaktien der Pax Anlage AG. Die Bereichsleiterin Betriebswirtschaft/Administration hielt per 31. Dezember 2015 zehn Aktien. Die Organe der Pax Anlage AG hielten somit per 31. Dezember 2015 (inklusive nahestehender Personen) total 17 Namenaktien, was insgesamt 0.01 Prozent aller Aktien entspricht.

VERGÜTUNGSBERICHT PER 31.12.2015

Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates

In CHF	2014	2015
Felix Bärlocher, Präsident (bis 29.04.2015)	78'571	26'292
Hans-Rudolf Blöchlinger, Mitglied (bis 29.04.2015)	52'059	17'528
Dr. Martha Scheiber, Präsidentin (ab 29.04.2015)	0	45'601
Peter Kappeler, Mitglied (ab 29.04.2015)	0	30'224
Michael Jorda, Mitglied (ab 29.04.2015)	0	30'224
Total Verwaltungsrat	**130'630**	**149'869**

Die Vergütungen an Verwaltungsräte werden auf Accrual-Basis dargestellt und enthalten brutto Verwaltungsratshonorar gemäss Vergütungsreglement, Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und Mitarbeiterrabatte. Die Mandate in den Tochtergesellschaften werden gemäss Artikel 25 der Statuten nicht zusätzlich vergütet. Der frühere Delegierte des Verwaltungsrates, P. Schneider, erhielt kein Verwaltungsratshonorar, sondern wurde im Rahmen seiner Anstellung als Geschäftsführer der Pax Anlage AG entschädigt.

Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

In CHF	Fixe Vergütung	Variable erfolgsabhängige Vergütung	Pauschalspesen	Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherung und Pensionkasse	Weitere Entschädigungen	Total
2014						
Paul Schneider	750'000	0	20'000	246'994	52'148	1'069'142
Übrige Mitglieder	260'000	88'000	16'800	68'948	7'199	440'947
Total Geschäftsleitung	**1'010'000**	**88'000**	**36'800**	**315'942**	**59'347**	**1'510'089**
2015						
Paul Schneider (bis 29.04.2015)	750'000	0	20'000	247'722	6'670	1'024'392
Stefan Walter Kuhn (ab 01.05.2015)	200'000	0	13'600	53'556	3'250	270'406
übrige Mitglieder	266'500	90'600	19'200	70'530	7'200	454'030
Total Geschäftsleitung	**1'216'500**	**90'600**	**52'800**	**371'808**	**17'120**	**1'748'828**

Ausgewiesen wird das Geschäftsleitungsmitglied mit der höchsten Gesamtentschädigung. Die fixe Vergütung ist der Bruttolohn. Die erfolgsabhängige Vergütung stellt der Bonus dar. Der ehemalige Delegierte des Verwaltungsrates bzw. Geschäftsführer hatte gemäss Anstellungsvertrag keinen Anspruch auf Bonusleistungen. Die weiteren Entschädigungen enthalten: Kinder- und Ausbildungszulagen, Privatanteil Geschäftswagen, Sonderzulagen, Dienstjubiläum, Kostenbeteiligung der Gesellschaft an der Weiterbildung der Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeiterrabatte. Gemäss Artikel 26 der Statuten werden für die Tätigkeiten in den Tochtergesellschaften keine zusätzlichen Vergütungen entrichtet.

Der für das Geschäftsjahr 2015 genehmigte Betrag reichte aufgrund der Anstellung von S. Kuhn als neues Geschäftsleitungsmitglied per 01. Mai 2015 sowie durch die Lohnfortzahlung an P. Schneider bis zur Frühpensionierung per 01. Januar 2016 nicht aus. Der an die Geschäftsleitung 2015 ausbezahlte Mehrbetrag von CHF 48'828 gilt als Zusatzbetrag im Sinne von Artikel 29 der Statuten.

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Es bestehen per 31. Dezember 2015 keine durch die Gesellschaft gewährten Kredite oder Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

2015 wurden an den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung nahestehende Personen keine Vergütungen ausgerichtet und keine Darlehen oder Kredite gewährt.

Frühere Mitglieder

Sämtliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 aus den entsprechenden Organen ausgeschieden sind, sind in der Übersicht zu den Vergütungen für das Geschäftsjahr 2015 ausgewiesen. Darüber hinaus hat die Pax Anlage AG weder direkt noch indirekt Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet. Es sind von früheren Mitgliedern oder ihnen nahestehende Personen keine Darlehen oder Kredite ausstehend.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUM VERGÜTUNGSBERICHT

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht (Seiten 41 bis 42) der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers
Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Artikeln 14-16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Artikel 14-16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Artikel 14-16 der VegüV.

Basel, 15. März 2016
Ernst & Young AG

Stefan Schmid
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Martin Bolt
Zugelassener Revisionsexperte

FINANZBERICHT

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNGEN

Konsolidierte Bilanzen

In CHF	Erläuterungen		31.12.2014 restated		31.12.2015
Aktiven					
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel			6'916'756		49'183'634
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1		973'404		1'141'468
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.2		5'068'774		10'453'675
Forderungen nahestehende Gesellschaften	1.3		190'648		1'082'045
Entwicklungsliegenschaften	2		269'456'878		314'044'603
Aktive Rechnungsabgrenzungen			1'159'738		1'761'965
Total Umlaufvermögen			**283'766'198**		**377'667'390**
ANLAGEVERMÖGEN					
Finanzanlagen					
Hypothekardarlehen an Dritte	3	6'000'000		0	
Hypothekardarlehen an nahestehende Gesellschaften	1.3/3	128'545'090		290'000	
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3/4	3'069'463	137'614'553	3'006'592	3'296'592
Mobile Sachanlagen					
Fahrzeuge	3		27'048		0
Immobile Sachanlagen					
Bestandesliegenschaften	5	97'905'000	97'905'000	89'465'000	89'465'000
Total Anlagevermögen			**235'546'601**		**92'761'592**
Total Aktiven			**519'312'799**		**470'428'982**
Passiven					
FREMDKAPITAL					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden	6	105'000'000		11'000'000	
Festhypotheken	6	600'000		2'800'000	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.1	12'329'252		3'437'812	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	204'365		186'438	
Verbindlichkeiten und Hypotheken nahestehende Gesellschaften	7.3	4'902'825		6'544'840	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		12'237'500		3'341'000	
Rückstellungen kurzfristig	8	3'051'141		1'326'250	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	12'859'260	151'184'343	8'319'062	36'955'402
Langfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden	6	11'000'000		92'000'000	
Festhypotheken	6	39'975'000		31'675'000	
Hypotheken nahestehende Gesellschaften	6/7.3	10'000'000		5'000'000	
Darlehen nahestehende Gesellschaften	6/7.3	15'000'000		0	
Rückstellungen	8	1'578'182	77'553'182	7'462'801	136'137'801
Total Fremdkapital			**228'737'525**		**173'093'203**
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital	10		18'000'000		18'000'000
Gewinnreserven			239'770'215		268'393'994
Jahresgewinn			32'763'779		10'911'371
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile			**290'533'994**		**297'305'365**
Minderheitsanteile			41'280		30'414
Total Eigenkapital			**290'575'274**		**297'335'779**
Total Passiven			**519'312'799**		**470'428'982**

Konsolidierte Erfolgsrechnungen

In CHF	Erläuterungen		2014 restated		2015
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5/11	9'477'963		6'559'319	
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	11	69'983'931		90'937'650	
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen	11	2'686'900		2'659'835	
Sonstige Erträge		761'834		233'792	
Umsatzerlöse			**82'910'628**		**100'390'596**
Neubewertung Bestandesliegenschaften	5	65'000		4'115'000	
Ergebnis aus Neubewertung			**65'000**		**4'115'000**
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften			**17'705'000**		**10'930'000**
Direkter Aufwand Bestandesliegenschaften	11	–3'238'734		–2'904'293	
Direkter Aufwand Entwicklungsliegenschaften	11	–52'545'270		–77'650'172	
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften		–11'420'016		–10'029'044	
Direkter Aufwand Liegenschaftsverwaltung	11	–950'451		–962'722	
Direkter betrieblicher Aufwand			**–68'154'471**		**–91'546'231**
Personalaufwand			–3'743'425		–1'911'472
Andere betriebliche Aufwendungen			–2'149'801		–5'317'377
Abschreibungen Sachanlagen			–18'032		–10'819
Betriebliches Ergebnis			**26'614'899**		**16'649'697**
Finanzertrag Dritte/ nahestehende Gesellschaften		13'142'956		5'926'691	
Finanzaufwand Dritte/ nahestehende Gesellschaften		–1'529'174		–1'423'372	
Finanzergebnis			**11'613'782**		**4'503'319**
Ausserordentliches Ergebnis			350'000		0
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern			**38'578'681**		**21'153'016**
Ertragssteuern	12		–5'822'622		–10'252'511
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre			**32'756'059**		**10'900'505**
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust			7'720		10'866
Gewinn/Verlust	20		**32'763'779**		**10'911'371**
Gewinn/Verlust pro Aktie			**182.02**		**60.62**
Gewinn/Verlust pro Aktie (verwässert)			**182.02**		**60.62**

Konsolidierte Geldflussrechnungen

In CHF		2014 restated		2015
Jahresgewinn vor Minderheiten		**32’756’059**		**10’900’505**
Abschreibungen auf Sachanlagen		18’032		10’819
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften und übrigen Sachanlagen		–17’705’000		–10’936’824
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung des Anlagevermögens		–170’328		–4’115’000
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve		–77’891		62’871
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung der Entwicklungsliegenschaften		11’420’016		10’029’044
Veränderung Entwicklungsliegenschaften		–49’430’914		–65’531’769
Veränderung latente Steuerrückstellungen		–5’779’202		6’264’785
Veränderung sonstige Rückstellungen		–928’141		–2’105’057
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–973’404		–168’064
Veränderung von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen		–2’452’013		–10’236’510
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften		5’621’688		0
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8’174’790		–8’891’440
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen		–3’326’865		–4’558’125
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe		9’607’119		–8’896’500
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)		**–13’246’054**		**–88’171’265**
INVESTITIONEN				
Auszahlung von Hypothekardarlehen an Dritte/ nahestehende Gesellschaften	–21’363’494		–470’272	
Investitionen in Beteiligungen (VJ TCHF –51 abzüglich erworbener flüssiger Mittel VJ TCHF 100)	49’000	–21’314’494	0	–470’272
DEVESTITIONEN				
Rückzahlungen von Hypothekardarlehen an Dritte/ nahestehende Gesellschaften	16’120’355		134’725’362	
Verkauf von Bestandesliegenschaften	51’000’000		34’400’000	
Verkauf von mobilen Sachanlagen	0	67’120’355	23’053	169’148’415
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**45’805’861**		**168’678’143**
Dividendenzahlung für das Vorjahr		–3’240’000		–4’140’000
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden		–17’800’000		–13’000’000
Rückzahlung von Hypothekardarlehen von Dritten		–9’700’000		–6’100’000
Rückzahlung von Hypotheken/Darlehen nahestehende Gesellschaften		0		–15’000’000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–30’740’000**		**–38’240’000**
Veränderung der flüssigen Mittel		**1’819’807**		**42’266’878**
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn		5’096’949		6’916’756
Flüssige Mittel zu Jahresende		6’916’756		49’183’634
Veränderung der flüssigen Mittel		**1’819’807**		**42’266’878**

Konsolidierte Eigenkapitalnachweise

In CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
2014					
Eigenkapital per 01.01.2014	**18'000'000**	**261'565'387**	**279'565'387**	**0**	**279'565'387**
Restatement	0	–18'555'172	–18'555'172	0	–18'555'172
Eigenkapital per 01.01.2014 (Restated)	**18'000'000**	**243'010'215**	**261'010'215**	**0**	**261'010'215**
Jahresgewinn (restated)		32'763'779	32'763'779	–7'720	32'756'059
Zugang aus Beteiligungskauf		0	0	49'000	49'000
Dividenden		–3'240'000	–3'240'000	0	–3'240'000
Eigenkapital per 31.12.2014	**18'000'000**	**272'533'994**	**290'533'994**	**41'280**	**290'575'274**
2015					
Eigenkapital per 01.01.2015	**18'000'000**	**272'533'994**	**290'533'994**	**41'280**	**290'575'274**
Jahresgewinn		10'911'371	10'911'371	–10'866	10'900'505
Dividenden		–4'140'000	–4'140'000	0	–4'140'000
Eigenkapital per 31.12.2015	**18'000'000**	**279'305'365**	**297'305'365**	**30'414**	**297'335'779**

Per 31.12.2015 gibt es kein genehmigtes oder bedingtes Kapital (unverändert zum Vorjahr).

ANHANG ZU DEN KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNGEN

Die Pax Anlage AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Basel. Die Aktien der Pax Anlage AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (ISIN CH0002178348).

ANGEWENDETE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Grundlagen

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung der Pax Anlage AG per 31. Dezember 2015 wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Swiss GAAP FER sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften gemäss Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung der SIX Exchange Regulation erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage («true and fair view») der Pax Anlage AG. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Bestandesliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

Erstanwendung von Swiss GAAP-FER-Standards

Swiss GAAP FER 31, ergänzende Fachempfehlung für kotierte Publikumsgesellschaften, trat auf den 01. Januar 2015 in Kraft. Die Pax Anlage AG wendet in ihrem Geschäftsbericht 2015 Swiss GAAP FER 31 vollständig und rückwirkend (inklusive Vorjahreszahlen 2014) erstmals an. Die Erstanwendung führt insbesondere zum Ausweis des Ergebnisses je Aktie, zur Offenlegung einer Segmentberichterstattung sowie zu weiteren zusätzlichen Offenlegungen im Anhang. Sie hat jedoch keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und die konsolidierte Erfolgsrechnung.

Die Pax Anlage AG wendet zudem die Neuregelung zur Umsatzerfassung (Änderung des Swiss GAAP-FER-Rahmenkonzepts, FER 3 und FER 6), welche per 01. Januar 2016 in Kraft tritt, vorzeitig an. Die Neuregelung präzisiert, wie Erträge und Erlösminderungen erfasst werden, und enthält ergänzende Offenlegungsvorschriften. Die Neuregelung hat keinen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz und die konsolidierte Erfolgsrechnung und somit auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe. Jedoch wurden die Rechnungslegungsgrundsätze im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung präzisiert.

Überprüfung der Rechnungslegung 2015

Die Pax Anlage AG hat im Geschäftsjahr 2015 die Rechnungslegung als Ganzes überprüft. Dabei wurden insbesondere die Bewertungsgrundsätze überarbeitet und verfeinert und die Schätzungen verifiziert. Die detaillierten Auswirkungen der Neubeurteilung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nachstehend unter dem Titel «Änderung von Schätzungen sowie Fehlerkorrekturen» dargestellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Pax Anlage Gruppe umfasst jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Pax Anlage AG kontrolliert werden. Dies ist üblicherweise der Fall, solange der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Gesellschaftskapital eines Unternehmens verfügt.

Es wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, das heisst, Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100 Prozent erfasst. Alle konzerninternen Transaktionen, Salden und nicht realisierten Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften werden vollständig eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften zum Zeitpunkt der Übernahme (bzw. der Gründung) mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Eine Differenz zwischen dem Kaufpreis und den anteiligen Nettoaktiven stellt Goodwill dar und wird mit dem Eigenkapital verrechnet.

Bei Veräusserung von Konzerngesellschaften (d.h. bei Kontrollverlust) wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem anteiligen Buchwert der Nettoaktiven, einschliesslich historischen Goodwills, als Gewinn oder Verlust in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Konzerngewinn werden in der Bilanz sowie in der Erfolgsrechnung

separat ausgewiesen. Veränderungen in den Eigentumsanteilen an Tochtergesellschaften werden, vorausgesetzt, die Kontrolle bleibt bestehen, als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

Angaben zum Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Pax Anlage AG umfasst die folgenden Gesellschaften:

Konsolidierungskreis der Pax Anlage Gruppe

Beteiligungsquote	31.12.2014	31.12.2015
FIRMA, SITZ		
Pax Wohnbauten AG, Sachseln	100%	100%
Pax Invest AG, Basel	100%	100%
Pax-Liegenschaften AG, Meggen	100%	100%
Pax Immotrade AG, Sarnen	100%	100%
Pax Real Estate AG, Sarnen*	100%	n/a
Pax Construct AG, Sarnen	100%	100%
Pax Verwaltungen AG, Basel	100%	100%
Sonnenhof Immobilien AG, Luzern	51%	51%

* per 01.01.2015 Fusion mit Pax Construct AG

Flüssige Mittel

Die Bilanzposition flüssige Mittel beinhaltet Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Sie werden zu Nominalwerten bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Mietforderungen, Forderungen aus Dienstleistungen und Zinseinnahmen von Hypothekardarlehen. Sie werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst.

Sonstige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen

Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften sind für den Verkauf bestimmt. Sie werden im Umlaufvermögen unter Entwicklungsliegenschaften bilanziert und zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bewertet.

Die Aktivierung der Kosten erfolgt im Einklang mit dem Projektfortschritt. Die Kosten umfassen im Wesentlichen das Bauland sowie die erbrachten Lieferungen und Leistungen der Unternehmer gemäss dem jeweiligen Baufortschritt. Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet und somit nicht aktiviert. Skonti werden als Anschaffungspreisminderung verbucht.

Beim Verkauf einer Liegenschaft, also im Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzen und Gefahr auf den Käufer, werden der Ertrag und der direkte Aufwand aus Verkauf von fertiggestellten Objekten in der Erfolgsrechnung erfasst. Bei Stockwerkeinheiten werden die anteiligen Kosten mittels Wertquoten der entsprechenden Einheiten oder auf Basis anderer geeigneter Schlüssel ermittelt.

Zum Bilanzstichtag werden die Entwicklungsliegenschaften auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung überprüft. Dieser objektive und systematische Impairment-Test basiert auf einer externen, unabhängigen Schätzung des Nettoveräusserungswertes der Entwicklungsprojekte per Bilanzstichtag mittels Discounted-Cash-Flow-Methode. Liegt der ermittelte Wert unter den Anschaffungskosten, wird eine entsprechende Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung erfasst.

Bestandesliegenschaften
Bestandesliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken. Sie bestehen aus vermieteten Liegenschaften und Objekten im Bau mit dem Ziel der späteren Vermietung.

Bestandesliegenschaften werden zum Marktwert bilanziert. Dieser objektive und systematische Wert wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Der Marktwert der Immobilien wird durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoeinnahmen bestimmt. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit des individuellen Risikoprofils gesondert je Liegenschaft.

Veränderungen des Marktwerts werden als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung von Bestandesliegenschaften in der Erfolgsrechnung erfasst.

Bestandesliegenschaften, die zum Verkauf bestimmt sind, werden im Umlaufvermögen als zur Veräusserung gehaltene Bestandesliegenschaften geführt.

Übrige Sachanlagen
Die übrigen Sachanlagen enthalten insbesondere Fahrzeuge. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Hypothekardarlehen
Hypothekardarlehen werden zum Nominalwert abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Übrige Finanzanlagen
Übrige Finanzanlagen beinhalten die Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Pensionskasse. Diese werden zum Nominalwert bilanziert.

Aktiven und Passiven aus zur Veräusserung bestimmten, aufzugebenden Geschäftsbereichen
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden in die Aktiven bzw. Passiven aus zur Veräusserung bestimmten, aufzugebenden Geschäftsbereichen umgegliedert, wenn die Realisierung der Aktiven beziehungsweise die Erfüllung der Verbindlichkeiten innerhalb von zwölf Monaten wahrscheinlich ist. Die Bilanzierung erfolgt zu Buchwerten vor Umklassierung. Aktiven werden zusätzlich wertberichtigt, wenn der Buchwert den geschätzten Marktwert abzüglich Verkaufskosten übersteigt.

Finanzverbindlichkeiten
Finanzverbindlichkeiten enthalten Kredite, Hypotheken, Darlehen und übrige Vorschüsse und werden zum Nominalwert erfasst. Sie zählen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällig und zurückbezahlt werden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert. Sie zählen zum kurzfristigen Fremdkapital, ausser sie sind aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise den langfristigen Verbindlichkeiten zuzurechnen.

Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe
Die Position enthält erhaltene Anzahlungen für zur Veräusserung bestimmte Entwicklungs- und Bestandesliegenschaften, deren Nutzen und Gefahr noch nicht auf die Käufer übergegangen ist. Die Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe werden zum Nominalwert bilanziert. Entsprechend ihrem operativen Charakter werden Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe in die kurzfristigen Verbindlichkeiten eingeordnet.

Rückstellungen
Rückstellungen stellen rechtliche oder faktische Verpflichtungen dar. Sie werden bilanziert, wenn eine Verpflichtung besteht, die auf Ereignissen in der Vergangenheit beruht und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann. Die Höhe der Rückstellungen richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss. Rückstellungen werden entsprechend der Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Steuern
Laufende Steuern werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Konzernrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, wenn die Realisierung wahrscheinlich ist. Auf Stufe Einzelgesellschaft werden aktive und passive latente Steuern verrechnet.

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen
Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Eigenkapital
Das Aktienkapital wird zum Nominalwert im Eigenkapital erfasst. Minderheitsanteile am Kapital der Pax Anlage AG werden als gesonderte Position im Eigenkapital geführt.

Ertragserfassung
Die Pax Anlage AG erwirtschaftet Erträge durch Verkauf und Vermietung von Liegenschaften und durch Erbringen von Dienstleistungen. Die Erträge werden erfasst, wenn die Mittelzuflüsse wahrscheinlich und zuverlässig schätzbar sind. Erträge aus Verkauf werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr übergehen. Mieterträge und Erträge aus Liegenschaftsverwaltung werden mit Erbringen der Dienstleistung erfasst.

Vorsorgeeinrichtung
Ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung gegenüber der Vorsorgeeinrichtung wird bilanziert, wenn es kumulativ zulässig und beabsichtigt ist, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen bzw. wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung nach Swiss GAAP FER 23 erfüllt sind.

Guthaben aus allfälligen Arbeitgeberbeitragsreserven werden unter Finanzanlagen aktiviert.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten natürliche oder juristische Personen, die direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Pax Anlage AG ausüben können. Organisationen, die direkt oder indirekt ihrerseits von denselben nahestehenden Personen beherrscht werden, gelten ebenfalls als nahestehend.

Als nahestehende Personen gelten grundsätzlich die Mitglieder der Geschäftsleitung und Verwaltungsräte der Gesellschaften der Pax Anlage Gruppe, die Pax Holding (Genossenschaft) und die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

Weiter gelten auch zwei Darlehensnehmer, welche nicht zur Pax Gruppe gehören, als nahestehende Gesellschaften (Lorze AG und Businesspark Dietschiberg AG). Für diese beiden Gesellschaften werden die Transaktionen im Bereich der Gewährung von Hypothekardarlehen an Dritte gesondert ausgewiesen.

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften zählt insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen Verwaltung, Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie die Betreuung von Neubauprojekten der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, sowie bis 2015 die Gewährung von Hypothekardarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften (vgl. Segmentberichterstattung).

Segmentberichterstattung

Die Segmente werden in Übereinstimmung mit dem internen Berichtswesen der Pax Anlage AG offengelegt:

- Entwicklungsliegenschaften: Erstellen und Verkaufen von Wohn-, Gewerbe- und Mixliegenschaften
- Bestandesliegenschaften: Vermietung von Wohn-, Gewerbe- und Mixliegenschaften
- Hypothekardarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften: Gewähren von grundpfandgesicherten Finanzierungen
- Immobilienverwaltung: Ausführen von Liegenschaftsverwaltungen

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Bilanz- und Erfolgspositionen sowie deren Darstellung im Anhang haben können. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden regelmässig überprüft. Die künftigen, tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Annahmen und Schätzungen betreffen die Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften und die latenten Steuern.

Änderung von Schätzungen sowie Fehlerkorrekturen

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2015 wurden Schätzungen geändert und Fehler korrigiert. Die Effekte sind nachstehend im Detail erläutert.

Änderung von Schätzungen Bestandesliegenschaften – Umstellung auf Bewertung mittels Discounted-Cash-Flow-Methode und Bewerterwechsel

Die Bewertung der Bestandesliegenschaften im vorliegenden Jahresabschluss 2015 basiert auf der Discounted-Cash-Flow Methode (DCF). Mit der Ablösung der bis und mit 2014 angewandten Ertragswertmethode erfolgte eine Angleichung an die heutige bei kotierten Immobiliengesellschaften angewendete «Best Practice». In diesem Zusammenhang wurde Wüest & Partner neu als externer und unabhängiger Schätzungsexperte beauftragt.

Die Umstellung auf die DCF-Methode führte per 31. Dezember im Vergleich zu den ebenfalls nach bisheriger Methode ermittelten Ertragswerten zu einer Aufwertung der Bestandesliegenschaften von TCHF 3'965. Dies entspricht einer Aufwertung des Bestandesportfolios von rund 4.8 Prozent. Acht Liegenschaften zeigen per 31. Dezember aufgrund der Anwendung der DCF-Methode eine Aufwertung von Total TCHF 5'275, während zwei Liegenschaften eine Abwertung von Total TCHF 1'310 aufweisen. Die Effekte wurden in der Erfolgsrechnung 2015 in den Positionen Gewinn bzw. Verlust aus Neubewertung von Bestandesliegenschaften erfasst.

Die neu angewendeten Grundsätze der Bewertung sind vorstehend unter den angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen, Bestandesliegenschaften, dargestellt. Weitergehende Informationen können dem Schätzungsbericht von Wüest & Partner (Seiten 69 bis 71) entnommen werden.

Korrektur von Fehlern
Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen bei Entwicklungsliegenschaften

2015 erfolgte eine systematische Überprüfung der zur Veräusserung bestimmten Entwicklungsliegenschaften hinsichtlich möglicher Wertbeeinträchtigungen.
Die Beurteilung erfolgte auf Basis einer externen, unabhängigen Ermittlung des Nettoveräusserungswertes der Entwicklungsprojekte mittels Discounted-Cash-Flow-Methode. Dabei zeigte sich, dass der ermittelte Nettoveräusserungswert verschiedener Objekte unter dem Buchwert (Anschaffungskosten) lag und insgesamt ein wesentlicher Wertberichtigungsbedarf von rund TCHF 41'161 vorlag. Dieser Wertberichtigungsbedarf beruht nicht nur auf Fakten des Geschäftsjahres 2015, sondern hätte schon in den Vorjahren vorgenommen werden müssen. Pax Anlage AG hat deshalb sämtliche Entwicklungsliegenschaften auch per 31. Dezember 2014 durch externe, unabhängige Schätzungsexperten (Wüest & Partner sowie PricewaterhouseCoopers) mittels DCF-Methode bewerten lassen. Diese Bewertung zeigte auf, dass bereits per 31. Dezember 2014 ein Wertberichtigungsbedarf von TCHF 42'029 bestand und die Bilanzposition Entwicklungsliegenschaften entsprechend zu hoch bewertet war. Die entsprechende Anpassung erfolgt damit rückwirkend (retrospektiv).
Für weitere Informationen zu den Auswirkungen der rückwirkenden Anwendung (Restatement) verweisen wir auf die Tabelle unter Quantifizierung.

Ermittlung des direkten Aufwands aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Beim Verkauf einzelner Stockwerkeigentumseinheiten (STWE) ist der direkte Aufwand aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften zu bestimmen. Im Jahresabschluss 2015 werden für die Schätzung der anteiligen Anlagekosten die anteiligen Anlagekosten bei STWE-Verkäufen erstmals mittels Wertquoten der entsprechenden STWE direkt ermittelt. Diese objektive Methode entspricht einer bei kotierten Immobiliengesellschaften weitverbreiteten Praxis.
Die Schätzung der anteiligen Anlagekosten basierte bisher auf einer Rückrechnung vom Verkaufspreis, ausgehend von der prognostizierten Gewinnmarge des Gesamtprojekts im Verhältnis zu den Verkaufserlösen. Ferner wurden individuelle Kostenzuschläge vorgenommen. Die Anwendung der angepassten Gewinnermittlungsmethodik erfolgt in Einklang mit den Anforderungen von Swiss GAAP FER rückwirkend (retrospektiv) und führt zu einer positiven Korrektur des Eigenkapitals (Gewinnreserven) per 01. Januar 2014 von TCHF 7'156 sowie des Periodenergebnisses 2014 bzw. des Eigenkapitals per 31. Dezember 2014 (vor Steuern) von TCHF 344.
Für weitere Informationen zu den Auswirkungen der rückwirkenden Anwendung (Restatement) verweisen wir auf die Tabelle bei Quantifizierung.

Quantifizierung

Die Korrektur von Fehlern erfolgt in Übereinstimmung mit den Anforderungen von Swiss GAAP FER rückwirkend (retrospektiv). Die Fehler wirkten sich quantitativ wie folgt auf die in Vorperioden präsentierten Zahlen aus:

Restatement Entwicklungsliegenschaften, passive Rechnungsabgrenzungen, latente Steuerrückstellung

In CHF	Ausweis Vorjahr	Restatement	Ausweis neu Vorjahr
BILANZWERT AM 01.01.2014			
Entwicklungsliegenschaften	255'750'390	–24'304'417	231'445'974
Passive Rechnungsabgrenzungen	–15'876'387	851'829	–15'024'558
Latente Steuerrückstellung	–11'452'148	4'897'416	–6'554'732
	228'421'855	**–18'555'172**	**209'866'684**
BILANZWERT AM 31.12.2014			
Entwicklungsliegenschaften	303'985'257	–34'528'379	269'456'878
Passive Rechnungsabgrenzungen	–12'859'259	0	–12'859'259
Latente Steuerrückstellung	–8'282'596	7'507'066	–775'530
	282'843'402	**–27'021'313**	**255'822'089**

Restatement Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften, latente Steuern

In CHF	Ausweis vor Restatement	Restatement	Ausweis nach Restatement
2014			
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften	52'022'201	–344'223	51'677'978
Wertbeeinträchtigungen Entwicklungsliegenschaften	0	11'420'016	11'420'016
Latente Steuern	–3'169'551	–2'609'651	–5'779'202
	48'852'650	**8'466'142**	**57'318'792**

Anpassung von Darstellung und Offenlegung
Aufgrund des vorgängig dargestellten Anpassungsbedarfs in verschiedenen Bereichen der Jahresrechnung hat sich Pax Anlage AG entschlossen, die Darstellung des Jahresberichtes einer generellen Überprüfung zu unterziehen und wo nötig an die heutige «Best Practice» für Immobiliengesellschaften anzupassen.

Die aufgenommenen Finanzierungen wurden neu gegliedert. Unabhängig von der Finanzierungsart (Hypothek oder Geldmarktkredit) und der ursprünglichen Laufzeit werden die Finanzierungen mit einer Restlaufzeit länger als zwölf Monate als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Finanzierungen mit einer Laufzeit bis zu zwölf Monaten werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die im vorliegenden Jahresabschluss 2015 vorgenommenen weiteren Anpassungen betreffen im Wesentlichen:
- Anpassungen in der Gliederung der Bilanz und der Erfolgsrechnung
- Präzisierte Zusammenfassung der angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze
- Ergänzung von zusätzlichen Offenlegungen welche als «Best Practice» angesehen werden.

Zwecks Vergleichbarkeit verweisen wir auf die tabellarische Überleitung zu der konsolidierten Erfolgsrechnung 2014 von der früheren auf die überarbeitete Struktur (Anhang 20/Seite 82).

1. FORDERUNGEN

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Mietforderungen	62'748	26'153
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	910'656	1'141'115
Wertberichtigungen	–	–25'800
Total	**973'404**	**1'141'468**
davon gegenüber Dritten	973'404	1'141'468
davon gegenüber Aktionären und Organen	–	–

1.2 Sonstige Forderungen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Sicherstellung Steuern für Verkauf von Bestandesliegenschaften	1'137'500	5'065'773
WIR-Bestände	2'497'785	4'384'360
Übrige Forderungen	1'473'489	1'043'542
Wertberichtigungen	–40'000	–40'000
Total	**5'068'774**	**10'453'675**
davon gegenüber Dritten	5'068'774	10'453'675
davon gegenüber Aktionären und Organen	–	–

1.3 Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Kontokorrent Pax Holding (Genossenschaft), Basel	0	147'632
Kontokorrent Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	190'648	934'413
Hypotheken an nahestehende Gesellschaften		
– Lorze AG, Baar (Paul Schneider; Mitglied des Verwaltungsrates bis 16.04.2015)	108'545'090	0
– Businesspark Dietschiberg AG, Meggen (Paul Schneider; Präsident)	20'000'000	290'000
	128'735'738	**1'372'045**

2. ENTWICKLUNGS-LIEGENSCHAFTEN

Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften setzt sich ausschliesslich aus Neubauprojekten zusammen. Das Projekt in Schönenwerd / Im Park wird als Mietliegenschaft realisiert. Bis zur Fertigstellung wird diese Überbauung den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet. Beim Projekt Stansstad / Acheregg werden 22 Bootsanlegeplätze aufgrund deren Verkaufspreise gleichbehandelt wie Wohnungen, Büro- oder Gewerberäume und zu der Anzahl Objekten hinzugezählt. Einstellhallenparkplätze, Aussenparkplätze und Hobbyräume sind bei allen Bauprojekten in der Spalte «Anzahl Objekte» nicht enthalten.

Bis zum Verkauf stehen die Objekte im 100-Prozent-Eigentum der Pax Anlage Gruppe. Davon ausgenommen ist das Projekt Emmenbrücke / Dammhaus. Dieses Projekt wird mit der Sonnenhof Immobilien AG, Luzern, verwirklicht, an welcher die Pax Anlage AG eine Beteiligung von 51 Prozent hält.

Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wird die Eigentumsübertragung bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens meist noch vor dem Besitzesantritt vollzogen.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert wurde auch per 31. Dezember 2015 durch unabhängige Bewerter, PwC oder Wüest & Partner, geschätzt. Dabei wurde das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften auf die beiden Schätzer aufgeteilt. Bewertet wurde mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines DCF-Modells.

2015 wurden mit dem Verkauf der letzten Objekte die Projekte in Kirchberg / Hofstattweg, Oberweningen / Zentrum, Orselina / Verbano und Othmarsingen / Oelberg abgeschlossen. Der Landkauf für das Projekt Kriens / Krienbachpark wurde aufgrund der fehlenden Baubewilligung rückabgewickelt. Weiter wurden die Liegenschaften in Brittnau und Huttwil per 30. Juni 2015 in den eigenen Bestand überführt. Diese Projekte werden mit einem Wert 0 in der Tabelle 2.2 aufgeführt. Per 31. Dezember 2015 noch nicht bezahlte Baukosten aus den abgeschlossenen Projekten werden in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Einen Wert 0 haben auch Projekte, bei welchen die Summe der erzielten Verkaufserlöse die per Bilanzstichtag gebuchten Baukosten übersteigt. Diese Minuspositionen werden per Bilanzstichtag als Restverbindlichkeiten in die passiven Rechnungsabgrenzungen umgebucht. Davon betroffen ist per 31. Dezember 2015 keine Liegenschaft. Einen Wert 0 haben auch jene Entwicklungsliegenschaften, deren Nettoveräusserungswert 0 oder negativ ist. Bei einem negativen Nettoveräusserungswert wird eine entsprechende Rückstellung gebildet. Per 31. Dezember 2015 weist die Entwicklungsliegenschaft Grenchen / Hinzihöfli einen negativen Nettoveräusserungswert auf.

Wesentliche Investitionen und Käufe

2015 wurden keine neuen Entwicklungsliegenschaften erworben.

Wesentliche Verkäufe

Mit Besitzesantritt 2015 wurden Entwicklungsliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 90'938 verkauft. Es wurde kein Verkauf eines Einzelobjektes mit einem Verkaufspreis von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios Entwicklungsliegenschaften getätigt.

Künftige Zahlungsverpflichtungen

Per Bilanzstichtag bestanden aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 156'088.

2.1 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Anzahl Objekte**	Nettowohn-fläche in m²	davon Wohnen in m²	davon Büro in m²	davon Gewerbe in m²	Anzahl Bootsplätze	Anzahl Parkplätze (Innen und Aussen)	Anzahl Hobbyräume
WOHNLIEGENSCHAFTEN								
Aarwangen/Residenz Alpenblick	30	4'558	4'558	0	0	0	60	0
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	12	1'314	1'314	0	0	0	21	0
Beckenried/Buochserstrasse	8	992	992	0	0	0	13	0
Bellinzona/Via Zorzi	46	4'920	4'700	0	220	0	68	0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	24	2'296	2'296	0	0	0	45	0
Bottmingen/Kreuzackerweg	12	1'592	1'592	0	0	0	24	6
Bützberg/Brunngasse	10	1'202	1'202	0	0	0	19	4
Ebikon/Ebi-Life	37	4'277	4'277	0	0	0	62	6
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	22	2'755	2'755	0	0	0	46	0
Ebikon/Löwen	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Emmenbrücke/Dammhaus	90	8'178	7'554	0	624	0	111	1
Emmenbrücke/Sonnenhof	112	10'350	10'350	0	0	0	161	0
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Grenchen/Hinzihöfli	26	3'400	3'400	0	0	0	53	0
Gretzenbach/Bielackerstrasse	4	782	782	0	0	0	8	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	7	931	931	0	0	0	15	0
Huttwil/Eriswilstrasse (MFH*)		0		0	0	0	0	0
Kirchberg/Hofstattweg	75	7'565	7'565	0	0	0	108	0
Kriens/Krienbachpark (Land)	1	n/a		0	0	0	0	0
Losone/Residenza Ai Faggi	72	6'828	5'684	770	374	0	119	0
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	85	6'292	6'292	0	0	0	114	0
Naters/Vista Sempione	32	3'527	3'527	0	0	0	40	0
Niederlenz/Bäumlimatt	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	119	13'005	13'005	0	0	0	188	31
Oberweningen/im Zentrum	17	1'890	1'890	0	0	0	27	0
Oftringen/Carmen	66	6'380	6'380	0	0	0	107	0
Olten/Hasenweid	28	3'318	3'318	0	0	0	48	0
Olten/Stadtpark	15	2'318	2'318	0	0	0	29	0
Orselina/Verbano	42	3'712	3'712	0	0	0	62	8
Othmarsingen/Oelberg	20	2'463	2'463	0	0	0	31	0
Reinach/Riverpark	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Roggwil/Hofacher	17	1'375	1'375	0	0	0	20	0
Sachseln/Spis	16	2'319	2'319	0	0	0	37	0
Samedan/Pro Vivaint	55	7'193	7'193	0	0	0	92	22
Sarnen/Terrassenstrasse	11	1'526	1'526	0	0	0	24	0
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Schönenwerd/im Park (MFH*)	5	6'712	6'712	0	0	0	78	28
Seon/Südhang	21	4'244	4'244	0	0	0	42	0
Solothurn/Bergstrasse	7	832	832	0	0	0	10	0
Stansstad/Acheregg	41	2'094	1'787	0	307	22	32	0
Tenero/Residenza le Terrazze	15	1'958	1'958	0	0	0	30	0
Wolfwil/Dorf	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Zofingen/Residenz am Weiher	10	1'152	1'152	0	0	0	14	0
Total Wohnliegenschaften	**1'210**	**134'250**	**131'955**	**770**	**1'525**	**22**	**1'958**	**106**
MIXLIEGENSCHAFTEN								
Brittnau/Dorfstrasse		0	0	0	0	0	0	0
Total Mixliegenschaften	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Entwicklungs-liegenschaften	**1'210**	**134'250**	**131'955**	**770**	**1'525**	**22**	**1'958**	**106**

* MFH: Mehrfamilienhäuser in Miete, welche als Ganzes verkauft werden oder nach der Fertigstellung in den eigenen Bestand aufgenommen werden.

** ohne Parkplätze und Hobbyräume

2.2 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Projekt-stand	Eigentums-verhältnis	Land in m²	Nettowohn-fläche in m²	31.12.2014 Anlagewert restated In CHF	31.12.2015 Anlagewert In CHF
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Aarwangen/Residenz Alpenblick	im Bau	SE	11'246	4'558	6'751'248	17'230'000
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	AE	1'716	1'314	1	49'836
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	SE	1'352	992	3'262'855	900'998
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	SE	4'942	4'920	3'500'742	736'000
Bischofszell/Rietwiesstrasse	im Bau	AE	4'945	2'296	1'904'182	8'963'408
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	SE	6'215	1'592	8'911'000	12'375'588
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	SE	2'647	1'202	1'803'798	9'000
Ebikon/Ebi-Life	fertiggestellt	SE	8'481	4'277	18'860'000	11'480'000
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	fertiggestellt	SE	4'931	2'755	12'400'000	12'500'000
Ebikon/Löwen	in Planung	AE	3'785	in Planung	2'911'000	3'005'000
Emmenbrücke/Dammhaus	im Bau	ME	4'336	8'178	6'843'603	11'505'186
Emmenbrücke/Sonnenhof	im Bau	SE	17'061	10'350	18'117'622	35'417'622
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	AE	7'629	in Planung	2'106'869	1'348'537
Grenchen/Hinzihöfli	baubewilligt	AE	8'417	3'400	422'000	0
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	AE	1'529	782	2'864'967	705'747
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	SE	1'093	931	4'697'500	1'507'027
Huttwil/Eriswilstrasse (MFH*)	umklass.	AE	0	0	6'040'000	0
Kirchberg/Hofstattweg	fertiggestellt	SE	11'571	7'565	5'551'662	0
Kriens/Krienbachpark (Land)	n/a	AE	2'022	n/a	3'780	0
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	SE	8'292	6'828	9'082'000	7'473'000
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	SE	8'130	6'292	13'550'914	7'509'500
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	SE	3'162	3'527	6'822'000	5'632'000
Niederlenz/Bäumlimatt	in Planung	AE	2'041	in Planung	940'000	940'404
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	im Bau	SE	20'637	13'005	23'650'000	42'810'000
Oberweningen/im Zentrum	fertiggestellt	SE	4'986	1'890	2'724'564	0
Oftringen/Carmen	im Bau	SE	10'588	6'380	406'000	17'589'000
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	SE	9'706	3'318	12'430'000	13'750'000
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	SE	5'787	2'318	730'384	80'000
Orselina/Verbano	fertiggestellt	SE	28'822	3'712	550'561	0
Othmarsingen/Oelberg	fertiggestellt	SE	3'843	2'463	2'378'624	0
Reinach/Riverpark	in Planung	AE	24'431	in Planung	8'094'000	8'282'568
Roggwil/Hofacher	im Bau	AE	2'749	1'375	622'000	3'310'000
Sachseln/Spis	fertiggestellt	SE	11'845	2'319	5'842'000	10'834'000
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	SE	10'592	7'193	25'700'000	21'680'000
Sarnen/Terrassenstrasse	fertiggestellt	SE	4'840	1'526	7'466'881	6'537'381
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	AE	2'399	in Planung	0	232'607
Schönenwerd/im Park (MFH*)	im Bau	AE	11'774	6'712	8'870'000	24'087'430
Seon/Südhang	baubewilligt	AE	5'694	4'244	1'573'000	1'470'650
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	SE	1'738	832	4'488'053	1'248'521
Stansstad/Acheregg	fertiggestellt	SE	3'132	2'094	9'463'295	5'394'100
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	SE	1'754	1'958	5'435'000	6'739'000
Wolfwil/Dorf	in Planung	AE	1'034	in Planung	269'179	330'000
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	AE	7'025	in Planung	4'380'101	4'860'000
Zofingen/Residenz am Weiher	im Bau	SE	2'139	1'152	2'070'492	5'520'492
Total Wohnliegenschaften			**301'058**	**134'250**	**264'491'877**	**314'044'602**
MIXLIEGENSCHAFTEN						
Brittnau/Dorfstrasse	umklass.	SE	0	0	4'965'000	0
Total Mixliegenschaften			**0**	**0**	**4'965'000**	**0**
Total Entwicklungs-liegenschaften			**301'058**	**134'250**	**269'456'877**	**314'044'602**

Per 31.12.2015 ist noch 1 unverkauftes Objekt (Einstellplatz) mit insgesamt CHF 1 (per 31.12.2014 1 Objekt zu CHF 1) nicht enthalten.

* MFH: Mehrfamilienhäuser in Miete, welche als Ganzes verkauft werden oder nach Fertigstellung in den eigenen Bestand aufgenommen werden.

Legende Eigentumsverhältnis:
AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; SE = Stockwerkeigentum;
BR = Baurecht (100% Eigentum Pax)

2.3 Bauvollendung und Verkaufsstand

Liegenschaft	Projekt-stand	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per Stichtag Verkauft mit Besitzesantritt bis		Unverkauft Stand per
			31.12.2015	**31.12.2016**	**04.03.2016**
WOHNLIEGENSCHAFTEN					
Aarwangen/Residenz Alpenblick	im Bau	2015/2016			30
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	offen			12
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	2015	7	1	0
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	2012	44		2
Bischofszell/Rietwiesstrasse	im Bau	2016			24
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	2015	3	1	8
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	2014	10		0
Ebikon/Ebi-Life	fertiggestellt	2013	23	2	12
Ebikon/Ebi-Life Terrassenhaus	fertiggestellt	2013	5	1	16
Ebikon/Löwen	in Planung	offen			0
Emmenbrücke/Dammhaus	im Bau	2016/2017			90
Emmenbrücke/Sonnenhof	im Bau	2016			112
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	offen			0
Grenchen/Hinzihöfli	baubewilligt	2017			26
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	2014	3	1	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	2015	6		1
Huttwil/Eriswilstrasse (MFH*)	umklass.	offen			0
Kirchberg/Hofstattweg	fertiggestellt	2011	75		0
Kriens/Krienbachpark (Land)	n/a	n/a	1		0
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	2012	56	5	11
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	2013	72	6	7
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	2012	20	1	11
Niederlenz/Bäumlimatt	in Planung	offen			0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	im Bau	2015/2016			119
Oberweningen/im Zentrum	fertiggestellt	2013	17		0
Oftringen/Carmen	im Bau	2015/2016			66
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	2015	4		24
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	2013/2014	15		0
Orselina/Verbano	fertiggestellt	2009/2010	42		0
Othmarsingen/Oelberg	fertiggestellt	2014/2015	20		0
Reinach/Riverpark	in Planung	offen			0
Roggwil/Hofacher	im Bau	2016	1		16
Sachseln/Spis	fertiggestellt	2015	1		15
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	2012/2013	29		26
Sarnen/Terrassenstrasse	fertiggestellt	2013	4		7
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	offen			0
Schönenwerd/im Park (MFH*)	im Bau	2015/2016			5
Seon/Südhang	baubewilligt	offen			21
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	2014	5	2	0
Stansstad/Acheregg	fertiggestellt	2015	19		22
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	2015	1	2	12
Wolfwil/Dorf	in Planung	offen			0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	offen			0
Zofingen/Residenz am Weiher	im Bau	2016		10	0
Total Wohnliegenschaften			**483**	**32**	**695**
MIXLIEGENSCHAFTEN					
Brittnau/Dorfstrasse	umklass.	n/a			0
Total Mixliegenschaften					**0**
Total Entwicklungsliegenschaften			**483**	**32**	**695**

* MFH: Mehrfamilienhäuser in Miete, welche als Ganzes verkauft werden oder nach der Fertigstellung in den eigenen Bestand aufgenommen werden.

2.4 Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)

		31.12.2014 restated		31.12.2015
Region	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	232'373	86%	291'587	93%
Mixliegenschaften	4'965	2%	0	0%
Total	**237'338**	**88%**	**291'587**	**93%**
ITALIENISCHE SCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	32'119	12%	22'458	7%
Total	**32'119**	**12%**	**22'458**	**7%**
Gesamt-Total	**269'457**	**100%**	**314'045**	**100%**

2.5 Spiegel Entwicklungsliegenschaften

In CHF	2014 restated	31.12.2015
Nettobuchwert am 01.01.	**231'445'979**	**269'456'878**
ANSCHAFFUNGSWERTE		
Anschaffungswert am 01.01.	262'054'539	311'485'454
Wertvermehrende Investitionen	86'145'052	141'586'777
Käufe	14'963'840	0
Umklassierungen von/zu Bestandesliegenschaften	0	–11'449'000
Verkäufe (kumulierter Verkaufspreis)	–69'983'931	–90'937'650
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen	18'305'954	14'517'642
Anschaffungswerte am 31.12.	**311'485'454**	**365'203'223**
KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN		
Wertberichtigungen am 01.01.	–30'608'560	–42'028'576
Bildung von Wertbeeinträchtigungen	–11'655'678	–16'807'442
Auflösung von Wertbeeinträchtigungen	235'662	7'143'398
Umklassierungen von/zu Bestandesliegenschaften	0	534'000
Kumulierte Wertberichtigungen am 31.12.	**–42'028'576**	**–51'158'620**
Nettobuchwert am 31.12.	**269'456'878**	**314'044'603**

3. ANLAGESPIEGEL

In CHF	Hypothekar-darlehen an Dritte	Hypothekar-darlehen an nahestehende Gesellschaften	Bestandes-liegen-schaften	Aktiven aus Arbeitgeber-beitrags-reserven	Fahrzeuge	Total Anlage-vermögen
2014						
Bilanzwert am 01.01.2014	**–105’328**	**129’301’951**	**131’135’000**	**2’991’571**	**45’080**	**263’368’274**
Zugänge	6’000’000	15’363’494	0	155’815	0	**21’519’309**
Abschreibungen	0	0	0	0	–18’032	**–18’032**
Abgänge	0	–16’120’355	–33’295’000	–77’923	0	**–49’493’278**
Zunahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	105’328	0	270’000	0	0	**375’328**
Abnahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	0	0	–205’000	0	0	**–205’000**
Bilanzwert am 31.12.2014	**6’000’000**	**128’545’090**	**97’905’000**	**3’069’463**	**27’048**	**235’546’601**
Anschaffungswerte	6’000’000	128’545’090	83’965’498	3’069’463	64’400	**221’644’451**
2015						
Bilanzwert am 01.01.2015	**6’000’000**	**128’545’090**	**97’905’000**	**3’069’463**	**27’048**	**235’546’601**
Zugänge	0	470’272	0	24’296	0	**494’568**
Übertrag ab Bestandesliegenschaften im Bau/Entwicklungsliegenschaften			10’915’000			**10’915’000**
Abschreibungen	0	0	0	0	–10’819	**–10’819**
Abgänge	–6’000’000	–128’725’362	–23’470’000	–87’167	–16’229	**–158’298’758**
Zunahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	0	0	5’425’000	0	0	**5’425’000**
Abnahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	0	0	–1’310’000	0	0	**–1’310’000**
Bilanzwert am 31.12.2015	**0**	**290’000**	**89’465’000**	**3’006’592**	**0**	**92’761’592**
Anschaffungswerte	0	290’000	82’168’776	3’006’592	0	**85’465’368**

4. VORSORGEVERPFLICHTUNGEN

In CHF		Bilanz	Nominalwert	Verwendungs-verzicht	Andere Wertberichti-gungen	Ergebnis aus AGBR im Personalauf-wand	Ergebnis aus AGBR im Personalauf-wand
	31.12.2014	**31.12.2015**	**31.12.2015**	**31.12.2015**	**31.12.2015**	**2014**	**2015**
Vorsorgeeinrichtungen	3'069'463	3'006'592	3'006'592	0	0	–77'923	–87'167*
Total	**3'069'463**	**3'006'592**	**3'006'592**	**0**	**0**	**–77'923**	**–87'167**

* Im laufenden Jahr wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve mit TCHF 24 verzinst.

Bezüglich Vorsorgeverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag keine Unter- bzw. Überdeckungen. Die Pax Anlage AG hat weder einen wirtschaftlichen Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung bilanziert.

5. BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

5.1 Übersicht Objekte

Objekt	Baujahr	Renovationen	Land in m²	Nettowohn-/ Nutzfläche in m²
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE				
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse				5'485
Total unbebaute Grundstücke				**5'485**
WOHNLIEGENSCHAFTEN				
Bürglen/Kreuzackerstr. 4, 7	2008		2'890	1'291
Genève/Rue Prévost-Martin 36, 36bis (Abgang 01.03.2015)	1965	1997	1'106	
Huttwil/Eriswilstrasse 39–41	2014		3'098	1'653
Oberkulm/Neudorfstr. 8, 10	2007		2'577	1'688
Renens/Rue de Lausanne 61 (Abgang 01.01.2015)	1970	1994	1'989	
Versoix/Route de Sauverny 33–41 (Abgang 11.12.2015)	1960	1996	4'608	
Total Wohnliegenschaften				**4'632**
GEWERBELIEGENSCHAFTEN				
Aarau/Herzogstrasse 1	2007		1'267	2'194
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	2012		6'089	3'254
Fahrweid/Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'543
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	2012		14'259	5'090
Total Gewerbeliegenschaften				**26'081**
MIXLIEGENSCHAFTEN				
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	1990		4'939	1'605
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	1957/1988		5'666	5'423
Total Mixliegenschaften				**7'028**
Total Bestandesliegenschaften				**43'226**

	davon Wohnen in m²	davon Büro in m²	davon Gewerbe in m²	Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	Anzahl Hobbyräume	Leerstand (%) zum Nettomietzins (Soll)	Nettomietzins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte in CHF per 31.12.2015
						0.00	111’245	3’250’000
							111’245	**3’250’000**
	1’291			22	2	29.48	254’592	5’215’000
	1’653			15		75.79	324’600	6’100’000
	1’688			21		11.29	301’752	6’255’000
	4’632			**58**	**2**	**40.31**	**880’944**	**17’570’000**
		2’194		18		0.00	467’730	8’065’000
			3’254			0.00	791’576	13’130’000
	87		15’456	87		1.45	1’269’884	14’850’000
			5’090			1.20	1’197’879	12’220’000
	87	**2’194**	**23’800**	**105**		**0.88**	**3’727’069**	**48’265’000**
	1’417		188	47	2	7.13	275’856	5’680’000
	732	1’453	3’238	140		7.63	967’757	14’700’000
	2’149	**1’453**	**3’426**	**187**	**2**	**7.52**	**1’243’613**	**20’380’000**
	6’868	**3’647**	**27’226**	**350**	**4**	**8.07**	**5’962’871**	**89’465’000**

5.2 Verkehrswerte und Veränderungen in der Berichtsperiode

Objekt	Verkehrswerte per 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umklassierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte in CHF per 31.12.2015
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE						
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/ Grendelgasse	2'220'000				1'030'000	3'250'000
Total unbebaute Grundstücke	**2'220'000**				**1'030'000**	**3'250'000**
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Bürglen/Kreuzackerstr. 4, 7	4'490'000				725'000	5'215'000
Genève/Rue Prévost-Martin 36, 36bis (Abgang 01.03.2015)	13'450'000		–13'450'000			0
Huttwil/Eriswilstrasse 39–41	0			5'950'000	150'000	6'100'000
Oberkulm/Neudorfstr. 8, 10	5'350'000				905'000	6'255'000
Renens/Rue de Lausanne 61 (Abgang 01.01.2015)	4'220'000		–4'220'000			0
Versoix/Route de Sauverny 33–41 (Abgang 11.12.2015)	5'800'000		–5'800'000			0
Total Wohnliegenschaften	**33'310'000**		**–23'470'000**	**5'950'000**	**1'780'000**	**17'570'000**
GEWERBELIEGENSCHAFTEN						
Aarau/Herzogstrasse 1	7'670'000				395'000	8'065'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	13'170'000				–40'000	13'130'000
Fahrweid/Querstrasse 17	14'015'000				835'000	14'850'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	11'550'000				670'000	12'220'000
Total Gewerbeliegenschaften	**46'405'000**				**1'860'000**	**48'265'000**
MIXLIEGENSCHAFTEN						
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	0			4'965'000	715'000	5'680'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	15'970'000				–1'270'000	14'700'000
Total Mixliegenschaften	**15'970'000**			**4'965'000**	**–555'000**	**20'380'000**
Total Bestandesliegenschaften	**97'905'000**	**0**	**–23'470'000**	**10'915'000**	**4'115'000**	**89'465'000**

5.3 Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)

		31.12.2014		**31.12.2015**
	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Unbebaute Grundstücke	2'220	2%	3'250	3%
Wohnliegenschaften	9'840	10%	17'570	20%
Gewerbeliegenschaften	46'405	48%	48'265	54%
Mixliegenschaften	15'970	16%	20'380	23%
Total	**74'435**	**76%**	**89'465**	**100%**
FRANZÖSISCHE SCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	23'470	24%	0	0%
Total	**23'470**	**24%**	**0**	**0%**
Gesamt-Total	**97'905**	**100%**	**89'465**	**100%**

5.4 Übersicht über die fünf grössten Mieter

	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	10.5%
Aldi Suisse AG	10.3%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	6.3%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	6.0%
M+F Engineering AG	4.4%
Total	**37.5%**

5.5 Übersicht langfristige Mietverträge

MIETER	Vertragsdauer	Restlaufzeit in Jahren	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	2020	5	10.5%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	2017	2	6.3%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	2027	12	6.0%
Aldi Suisse AG	2024	9	5.2%
Aldi Suisse AG	2025	10	5.0%
M+F Engineering AG	2016	1	4.4%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2016	1	3.5%
Technomag AG	2021	6	2.8%
Denner AG	2022	7	2.6%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Rümlang	2022	7	2.3%
Dosenbach-Ochsner AG Schuhe und Sport	2017	2	2.1%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Egerkingen	2022	7	2.1%
CSCV SA Compagnie Suisse Chaussure Vêtement	2022	7	2.1%
Pet Vision AG Fressnapf Schweiz	2022	7	1.9%
Rio-Getränkemarkt AG	2022	7	1.5%
NBS AG	2022	7	1.3%
Sirel AG	2020	5	1.2%
Footlong AG	2022	7	1.2%
Priora AG	2017	2	1.1%
Ercolani Bruno	2017	2	1.1%
Catenazzi AG	2018	3	0.7%
g & o embedded systems GmbH	2020	5	0.4%
Sommer Sabatini GmbH	2016	1	0.4%
Scherer Stefan	2016	1	0.3%
Herger Hansruedi	2019	4	0.2%
Total			**66.2%**

Sämtliche Bestandesliegenschaften befinden sich zu 100 Prozent im Eigentum der Pax Anlage Gesellschaften.

2015 wurden die Entwicklungsliegenschaften in Brittnau und Huttwil in den eigenen Bestand aufgenommen.

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften wurden per 31. Dezember 2015 durch den unabhängigen Bewerter Wüest & Partner mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Modells (DCF) bewertet.

Die Leerstandsquote gemessen an den Sollmieterträgen belief sich per 31. Dezember 2015 auf 8.1 Prozent (31. Dezember 2014: 1.5 Prozent).

Die fünf grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 37.5 Prozent (Vorjahr 30.8 Prozent) aller Mietzinsen.

Wesentliche Investitionen und Käufe

2015 wurden keine neuen Bestandesliegenschaften gekauft. Weiter wurden keine Investitionen von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios Bestandesliegenschaften auf einzelnen Liegenschaften getätigt.

Wesentliche Verkäufe

Mit Besitzesantritt 2015 wurden die Liegenschaften in Genf für TCHF 20'450, in Renens für TCHF 5'950 und in Versoix für TCHF 8'000 verkauft.

5.6 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Bewertung per 31. Dezember 2015

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Pax Anlage AG (Pax Anlage) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die in der Pax Anlage gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2015 bewertet. Bewertet wurden sämtliche zehn Liegenschaften in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften».

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert («Marktwert»), wie er in den Swiss-GAAP-FER-Richtlinien 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Bruttomarktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Pax Anlage hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest & Partner bewertet die Bestandesliegenschaften der Pax Anlage unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Baurechtsliegenschaft wird ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung des laufenden Baurechtszinses sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrages bewertet.

Grundlagen der Bewertung

Alle bewerteten Liegenschaften der Pax Anlage sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2015 wurden die Liegenschaften nicht besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte von insgesamt zehn Renditeliegenschaften in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert dieser zehn Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 beträgt CHF 89'465'000.00.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 01. Juli 2015 bis 31. Dezember 2015 wurde die Anlageliegenschaft Route de Sauverny 33–41, Versoix, verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Pax Anlage unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 7. Januar 2016
Wüest & Partner AG

Patrik Schmid MRICS
Chartered Surveyor MRICS; dipl. Architekt ETH; MAS MTEC/BWI ETHZ; Partner

Moritz Menges
Diplom-Wirtschaftsingenieur; Manager

Anhang:

Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen zugrunde:

- Flächen: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Pax Anlage abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Verwaltung verifiziert.
- Mieterspiegel: Der Mieterspiegel in der Bewertung basiert auf dem von der Pax Anlage gelieferten Mieterspiegel per 31. Dezember 2015.
- Diskontierungsatz: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandesliegenschaften, ohne Baurecht, des Immobilienportfolios der Pax Anlage bewegen sich zwischen 3.20 Prozent und 5.40 Prozent (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Aufseiten der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften sind mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekte plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

6. ANGABEN ÜBER BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

In CHF 1'000	Geldmarktkredite		Nachrangige Darlehen						Festhypotheken		Total
Anzahl Kredite	5	10	–	2	1	1	2	2	1	3	
Zinsatz in %	0.50% –0.82%	0.50% –0.85%		1.76% –3.75%	1.26%	1.99%	1.69% –3.00%	2.04% –2.08%	1.95%	1.35% –3.00%	
Amortisation	keine	keine	–	keine	keine	keine	keine	keine	300 p.a.	keine	
FÄLLIGKEIT											
2016	11'000			7'500							18'500
2017		92'000			400						92'400
2018						2'000					2'000
2019							5'400				5'400
2021								6'900			6'900
2022									8'875		8'875
2023										13'400	13'400
Total Finanzierungen	**11'000**	**92'000**		**7'500**	**400**	**2'000**	**5'400**	**6'900**	**8'875**	**13'400**	**147'475**
davon kurzfristige Verbindlichkeiten	11'000			2'500					300		13'800
davon nahestehende Gesellschaften – kurzfristig											
– Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel				5'000							5'000
davon langfristige Verbindlichkeiten		92'000			400	2'000	400	6'900	8'575	13'400	123'675
davon nahestehende Gesellschaften – langfristig											
– Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel							5'000				5'000

Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Bankschulden betrug per Stichtag 0.65 Prozent (31. Dezember 2014: 0.54 Prozent), jener mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten 0.64 Prozent (31. Dezember 2014: 0.65 Prozent).

Die Festhypotheken mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.85 Prozent finanziert (31. Dezember 2014: 1.43 Prozent). Die langfristigen Festhypotheken weisen per Stichtag einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.96 Prozent (31. Dezember 2014: 2.11 Prozent) auf.

7. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

7.1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Verbindlichkeiten an Totalunternehmer, Subunternehmer, Planer	11'090'119	1'911'628
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'239'133	1'526'184
Total	**12'329'252**	**3'437'812**
davon gegenüber Dritten	12'329'252	3'437'812
davon gegenüber Aktionären und Organen	0	0

7.2. Verbindlichkeiten Dritte

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	204'365	186'438
	204'365	**186'438**

7.3. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften		
Kontokorrent Pax Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	4'902'825	1'544'839
	4'902'825	**1'544'839**
Hypotheken nahestehende Gesellschaften (kurz-/langfristig)		
Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	10'000'000	10'000'000
	10'000'000	**10'000'000**
Darlehen nahestehende Gesellschaften (nachrangiges Darlehen)		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	15'000'000	0
	15'000'000	**0**

8. RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

In CHF	Latente Steuerrückstellung	Sonstige Rückstellungen	Total Rückstellungen
2014			
Bilanzwert am 01.01.2014	**11'452'148**	**4'781'934**	**16'234'082**
Restatement	–4'897'416	0	–4'897'416
Bilanzwert am 01.01.2014 (Restated)	6'554'732	4'781'934	11'336'666
Bildung	1'539'648	1'513'553	3'053'201
Verwendung	0	–219'505	–219'505
Auflösung	–7'318'850	–2'222'189	–9'541'039
Bilanzwert am 31.12.2014	**775'530**	**3'853'793**	**4'629'323**
davon kurzfristige Rückstellungen		**3'051'141**	**3'051'141**
2015			
Bilanzwert am 01.01.2015	**775'530**	**3'853'793**	**4'629'323**
Bildung	10'686'840	1'755'967	12'442'807
Verwendung	0	–938'923	–938'923
Abgang an nahestehende Gesellschaften	0	–5'179	–5'179
Auflösung	–4'422'055	–2'916'922	–7'338'977
Bilanzwert am 31.12.2015	**7'040'315**	**1'748'736**	**8'789'051**
davon kurzfristige Rückstellungen		**1'326'250**	**1'326'250**

Erläuterung zu sonstigen/kurzfristigen Rückstellungen

Der Bestand per 31. Dezember 2015 beinhaltet u.a. die Rückstellung für einen hängigen Rechtsfall von TCHF 705. Die Rückstellung der Verwaltungsratsvergütungen beträgt per 31. Dezember 2015 TCHF 150. Von den Rückstellungen für den per 01. Januar 2016 in Frühpension gehenden Geschäftsführer sowie für dessen Nachfolgesuche sind TCHF 429 verwendet worden, TCHF 421 wurden aufgelöst. Personalkosten für eine ausstehende Gratifikation wurden in Höhe von TCHF 106 zurückgestellt. Für das Projekt Grenchen / Hinzihöfli wurde für einen drohenden Verlust eine Rückstellung von TCHF 365 gebildet. Die Garantierückstellungen für die abgeschlossenen Projekte Wilen / Seefuren, Alpnach / Pilatuspark und Sachseln / Wissibach betragen neu insgesamt TCHF 0. Per 31. Dezember 2015 wurde eine Auflösung von TCHF 2'015 verbucht.

9. PASSIVE RECHNUNGS-ABGRENZUNGEN

In CHF	**31.12.2014** restated	**31.12.2015**
Umsatzabgrenzungen Mieterträge Folgeperiode	191'944	238'711
Verbindlichkeiten Ertragssteuern	535'793	3'458'954
Abgrenzungen des laufenden Steueraufwandes	10'858'170	3'621'552
Übrige Rechnungsabgrenzungen	1'273'353	999'845
Total	**12'859'260**	**8'319'062**

10. EIGENKAPITAL (NAV) PRO AKTIE, ZUSAMMENSETZUNG GRUNDKAPITAL

31.12.2015

	Valorennummer	Nominalwert in CHF	Anzahl	Kapital in CHF
Namenaktien	217'834	100	180'000	18'000'000
Total		**100**	**180'000**	**18'000'000**

In CHF	**31.12.2014** restated	**31.12.2015**
ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM EIGENKAPITAL		
Per Stichtag bedingtes oder genehmigtes Kapital	0	0
Per Stichtag nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	9'049'000	9'049'000
EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)		
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor Restatement	1'764	n/a
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach Restatement	1'614	1'652
ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.60%	48.86%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.34%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%
GEWINN/VERLUST PRO AKTIE		
Jahresgewinn	32'763'779	10'911'371
Jahresgewinn exkl. Neubewertung/zurechenbarer latenter Steuern	32'715'153	8'008'650
Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien	180'000	180'000
Gewinn pro Namenaktie	182.02	60.62
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie	182.02	60.62
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie exkl. Neubewertung	181.75	44.49

11. SEGMENTRECHNUNG

11.1 Segmentinformationen

In CHF	Bestandes-liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs-liegenschaften (Promotion)	Immobilien-verwaltung	Total fortgeführte Bereiche	Aufzugebener Bereich Aktivhypothe-ken Dritte/ nahestehende Gesellschaften	Total
		restated				restated
2014						
Ertrag aus Verkauf		69'983'931		69'983'931		69'983'931
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	9'477'963			9'477'963		9'477'963
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen			2'686'900	2'686'900		2'686'900
Finanzertrag					9'041'628	9'041'628
Total Erträge Segmente	**9'477'963**	**69'983'931**	**2'686'900**	**82'148'794**	**9'041'628**	**91'190'422**
Direkter Aufwand aus Verkauf		–52'545'270		–52'545'270		–52'545'270
Direkter Aufwand aus Vermietung	–3'238'734			–3'238'734		–3'238'734
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			–950'451	–950'451		–950'451
Total Aufwand Segmente	**–3'238'734**	**–52'545'270**	**–950'451**	**–56'734'455**		**–56'734'455**
Nettoergebnis Segmente	**6'239'229**	**17'438'661**	**1'736'449**	**25'414'339**	**9'041'628**	**34'455'967**
ÜBERLEITUNG						
Neubewertung Bestandesliegenschaften						65'000
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen Entwicklungsliegenschaften						–11'420'016
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften						17'705'000
Sonstige Erträge						761'834
Finanzertrag Aktivhypotheken						–9'041'628
Personalaufwand						–3'743'425
Andere betriebliche Aufwendungen						–2'149'801
Abschreibungen Sachanlagen						–18'032
Betriebliches Ergebnis						**26'614'899**
Finanzergebnis						11'613'782
Ausserordentliches Ergebnis						350'000
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern						**38'578'681**
Ertragssteuern						–5'822'622
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre						**32'756'059**
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust						7'720
Gewinn/Verlust						**32'763'779**

In CHF	Bestandes-liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs-liegenschaften (Promotion)	Immobilien-verwaltung	Total fortgeführte Bereiche	Aufzugebener Bereich Aktivhypothe-ken Dritte/ nahestehende Gesellschaften	Total
2015						
Ertrag aus Verkauf		90'937'650		90'937'650		90'937'650
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	6'559'319			6'559'319		6'559'319
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen			2'659'835	2'659'835		2'659'835
Finanzertrag				–	2'202'750	2'202'750
Total Erträge Segmente	**6'559'319**	**90'937'650**	**2'659'835**	**100'156'804**	**2'202'750**	**102'359'554**
Direkter Aufwand aus Verkauf		–77'650'172		–77'650'172		–77'650'172
Direkter Aufwand aus Vermietung	–2'904'293			–2'904'293		–2'904'293
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			–962'722	–962'722		–962'722
Total Aufwand Segmente	**–2'904'293**	**–77'650'172**	**–962'722**	**–81'517'187**		**–81'517'187**
Nettoergebnis Segmente	**3'655'026**	**13'287'478**	**1'697'113**	**18'639'617**	**2'202'750**	**20'842'367**
ÜBERLEITUNG						
Neubewertung Bestandesliegenschaften						4'115'000
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen Entwicklungsliegenschaften						–10'029'044
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften						10'930'000
Sonstige Erträge						233'792
Finanzertrag Aktivhypotheken						–2'202'750
Personalaufwand						–1'911'472
Andere betriebliche Aufwendungen						–5'317'377
Abschreibungen Sachanlagen						–10'819
Betriebliches Ergebnis						**16'649'697**
Finanzergebnis						4'503'319
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern						**21'153'016**
Ertragssteuern						–10'252'511
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre						**10'900'505**
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust						10'866
Gewinn/Verlust						**10'911'371**

12. ERTRAGSSTEUERN

In CHF	31.12.2014 nach Restatement	31.12.2015
Laufender Ertragssteueraufwand	11'601'824	3'987'726
Latenter Ertragssteueraufwand/-ertrag	–5'779'202	6'264'785
Total	**5'822'622**	**10'252'511**

Der für die Abgrenzung der latenten Steuern verwendete durchschnittliche Steuersatz beträgt 23.77 Prozent (Vorjahr: 25.69 Prozent restated).

In CHF	31.12.2014 nach Restatement	31.12.2015
DURCHSCHNITTLICHER, GEWICHTETER STEUERSATZ (IN %)	30.35	18.85
Ordentliches Ergebnis	38'228'681	21'153'016
ERTRAGSSTEUERN ZUM DURCHSCHNITTSSTEUERSATZ	11'601'824	3'987'726
Steuerlich nicht anerkannter Aufwand	0	0
Nicht steuerbare Erträge	0	0
Aufwand zu Sondersteuersatz	0	0
In der Periode nicht aktivierte Verlustvorträge	0	0
In der Periode verwendete nicht aktivierte Verlustvorträge	0	0
Steuersatzanhebung/-reduktion in der Periode	0	0
Übrige Effekte	0	0
Total Ertragssteuern	**11'601'824**	**3'987'726**

Der verwendete Durchschnittssteuersatz der Gruppe ist der gewogene Durchschnitt basierend auf den jeweilig erzielten Ergebnissen zu den lokalen Steuerraten.

In CHF 1'000	31.12.2014 nach Restatement	31.12.2015
NICHT BILANZIERTE STEUERLICHE VORTEILE AUS VERLUSTVORTRÄGEN		
Höhe der kumulierten Verlustvorträge, für die kein latentes Steueraktivum aktiviert wurde	16	25'908
Nicht aktivierter Steueranspruch für noch ungenutzte steuerliche Verlustvorträge	2	4'262

13. ANHANG ZU DEN WESENTLICHEN BESTANDTEILEN DER PERIODENRECHNUNGEN

13.1 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
VERPFÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERSTELLUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN		
Bestandesliegenschaften*	84'135'000	62'215'000
Total Grundpfandrechte nominell (Bestandesliegenschaften)	48'340'000	44'620'000
Entwicklungsliegenschaften**	17'044'472	35'592'617
Total Grundpfandrechte nominell (Entwicklungsliegenschaften)	70'453'000	63'153'000
Total Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	84'490'000	78'850'000
Beanspruchte Hypothekarkredite von Dritten und nahestehenden Gesellschaften	50'575'000	44'475'000

* Davon CHF 0 (Vorjahr CHF 5'800'000) an Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel verpfändet
** Davon CHF 24'087'430 (Vorjahr CHF 10'200'869) an Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel verpfändet

13.2 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Bestandesliegenschaften	114'598'402	106'424'340

Die Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauherrenversicherung gedeckt.

13.3 Angaben über bedeutende Aktionäre

Beteiligungsquote	31.12.2014	31.12.2015
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.60%	48.86%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.34%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%

14. WEITERE ANGABEN ZU DEN KONSOLIDIERTEN ERFOLGSRECHNUNGEN

14.1. Hypothekarzinsaufwand Dritte/ nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Hypothekarzinsaufwand Dritte	1'326'620	1'169'230
Hypothekarzinsaufwand nahestehende Gesellschaften	241'306	241'306
	1'567'926	**1'410'536**

14.2 Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Finanzertrag Dritte	4'101'327	3'723'942
Hypothekarzinsertrag nahestehende Gesellschaften		
– Lorze AG, Baar (Paul Schneider; Mitglied des Verwaltungsrates bis 16.04.2015)	7'641'628	1'504'416
– Businesspark Dietschiberg AG, Meggen (Paul Schneider; Präsident)	1'400'000	698'333
	13'142'955	**5'926'691**

14.3 Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Finanzaufwand Dritte	1'079'354	928'531
Finanzaufwand nahestehende Gesellschaften	364'500	364'500
Bankspesen und -kommissionen	85'320	130'341
	1'529'174	**1'423'372**

15. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung der Liegenschaften von nahestehenden Gesellschaften betrugen 4.25 Prozent der Nettomietzinsen im Betrage von TCHF 2'431 (Vorjahr TCHF 2'420). Die vereinnahmten Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit bei der Veräusserung und dem Kauf von Liegenschaften nahestehender Personen beliefen sich auf TCHF 47 (Vorjahr TCHF 191). Dies entspricht 0.5 Prozent der Transaktionspreise. Für die Betreuung der Neubauprojekte wurden 2015 den nahestehenden Personen TCHF 166 in Rechnung gestellt (Vorjahr CHF 398). Im zweiten Halbjahr 2015 wurde das von der Pax Holding nachrangig gewährte Darlehen von TCHF 15'000 vorzeitig zurückbezahlt. Die vereinnahmten Zinserträge aus an nahestehende Gesellschaften gewährten Hypothekardarlehen beliefen sich 2015 auf TCHF 2'203 (Vorjahr TCHF 9'042). Per 31. Dezember 2015 sind sämtliche an nahestehende Gesellschaften gewährten Hypothekardarlehen zurückbezahlt.

16. RISIKOBEURTEILUNG

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal im Jahr eine Beurteilung der relevanten Risiken vor. Die Ergebnisse dieser Beurteilung sind in der konsolidierten Jahresrechnung berücksichtigt (Details siehe Seite 17 und 26).

17. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN VERGÜTUNGEN

Bezüglich der Vergütungen an die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung gemäss Artikel 14 bis 16 VegüV verweisen wir auf den Vergütungsbericht auf den Seiten 41 bis 42. Die Beteiligungen der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung nach Artikel 663c OR sind im Anhang des Einzelabschlusses der Pax Anlage AG, Basel, auf Seite 91 aufgeführt.

18. RECHTSSTREITIGKEITEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND ÜBRIGE NICHT ZU BILANZIERENDE VERPFLICHTUNGEN

Rechtsstreitigkeiten
Für fünf hängige Rechtsfälle bestanden per 31. Dezember 2015 Rückstellungen und Abgrenzungen von TCHF 1'085.

Eventualverbindlichkeiten
Für bestehende Kreditlimiten bei Banken bestehen wechselseitige Solidarbürgschaften zwischen der Pax Anlage AG, der Pax Wohnbauten AG, der Pax-Liegenschaften AG und der Pax Invest AG. Weitere Eventualverbindlichkeiten bestehen per 31. Dezember 2015 nicht.

Übrige nicht zu bilanzierende Verpflichtungen
Per Bilanzstichtag bestanden für die Planung und den Bau von Entwicklungsliegenschaften künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 156'088 aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten.

19. STICHTAG

Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 15. März 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Im Zeitraum vom Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bis zur Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 15. März 2016 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2015 zur Folge haben.

Stefan Kuhn, der seit Mai 2015 als CEO tätig war, ist per 12. Januar 2016 aus persönlichen Gründen zurückgetreten. Bis die Nachfolge geregelt ist, wirkt Franz Rutzer, CFO der Pax Anlage AG, als CEO ad interim. Am 22. Februar 2016 beschloss der Verwaltungsrat, die Gruppenstruktur zu vereinfachen. Die Gesellschaften Pax Invest AG, Pax-Liegenschaften AG, Pax Immotrade AG und Pax Construct AG werden per 1. Januar 2016 in die Pax Wohnbauten AG, Sachseln, fusioniert. Der Gesellschaftssitz der Pax Wohnbauten AG wird nach Basel verlegt.

20. KONSOLIDIERTE ERFOLGS-RECHNUNGEN ALTE UND NEUE STRUKTUR

alte Struktur			
Position	Bezeichnung		31.12.2014
In CHF			
1	Mietzinsen		9'477'963
2	Hypothekarzinsaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften		–1'567'925
3	Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		–1'670'809
	Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		6'239'229
4	Honorare aus Liegenschaftsverwaltung Dritte/nahestehende Gesellschaften		2'686'900
5	Vermittlungsprovisionen von nahestehenden Gesellschaften		191'000
6	Verwaltungsentschädigungen Dritte		–950'451
	Dienstleistungsertrag netto		8'166'678
	Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften		
7	Verkauf Entwicklungsliegenschaften	69'983'931	
8	Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–52'022'201	17'961'730
9	Vermittlungsprovisionen an Dritte		–867'292
	Betriebsertrag netto		25'261'116
10	Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften		65'000
11	Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		17'705'000
12	Personalaufwand		–3'743'425
13	Verwaltungsaufwand		–2'149'801
14	Abschreibungen Sachanlagen		–18'032
	Betriebsergebnis		**37'119'858**
	Finanzergebnis		
15	Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften	13'142'955	
16	Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften	–1'529'174	11'613'781
17	Übriger Ertrag		570'834
18	Ausserordentlicher Ertrag		350'000
	Jahresergebnis vor Steuern		**49'654'473**
18	Steuern		–8'432'272
19	Minderheitsanteile		7'720
	Jahresgewinn		**41'229'921**
	EINFLÜSSE AUS RESTATEMENT PER 31.12.2014		
20	Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften		344'223
21	Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften		–11'420'016
22	Steuern		2'609'651
	Gewinn/Verlust nach Restatement per 31.12.2014		**32'763'779**

neue Struktur			
Position alte Struktur	Bezeichnung		31.12.2014
In CHF			restated
1	Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	9'477'963	
7	Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	69'983'931	
4	Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen	2'686'900	
5+17+18	Sonstige Erträge	761'834	
	Umsatzerlöse		**82'910'628**
10	Neubewertung Bestandesliegenschaften	65'000	
	Ergebnis aus Neubewertung		**65'000**
0	**Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften**		17'705'000
2+3	Direkter Aufwand Bestandesliegenschaften	–3'238'734	
8+9+20	Direkter Aufwand Entwicklungsliegenschaften	–52'545'270	
8+21	Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften	–11'420'016	
6	Direkter Aufwand Liegenschaftsverwaltung	–950'451	
	Direkter betrieblicher Aufwand		–68'154'471
12	Personalaufwand		–3'743'425
13	Andere betriebliche Aufwendungen		–2'149'801
14	Abschreibungen Sachanlagen		–18'032
	Betriebliches Ergebnis		**26'614'899**
15	Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften	13'142'956	
16	Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften	–1'529'174	
	Finanzergebnis		11'613'782
	Ausserordentliches Ergebnis		350'000
	Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern		**38'578'681**
18+22	Ertragssteuern		–5'822'622
	Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre		32'756'059
19	Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust		7'720
	Gewinn/Verlust		**32'763'779**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZU DEN KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNGEN

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende konsolidierte Jahresrechnung der Pax Anlage AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 45 bis 83), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange, den gesetzlichen Vorschriften und den im Anhang wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die konsolidierte Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die konsolidierte Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der konsolidierten Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Artikel 728 OR und Artikel 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Artikel 728a Absatz 1 Ziffer 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 15. März 2016
Ernst & Young AG

Stefan Schmid
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Martin Bolt
Zugelassener Revisionsexperte

JAHRESRECHNUNGEN DER PAX ANLAGE AG

Bilanzen

In CHF	Erläuterungen		31.12.2014		31.12.2015
Aktiven					
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel			29'993		84'715
Sonstige kurzfristige Forderungen			3'652'890		8'315'278
Forderungen Konzerngesellschaften	6.1		725'489		6'917
Darlehen Konzerngesellschaften	6.1		74'900'000		59'850'000
Forderungen nahestehende Gesellschaften	6.2		0		147'632
Aktive Rechnungsabgrenzungen			441'131		65'669
Total Umlaufvermögen			**79'749'503**		**68'470'211**
ANLAGEVERMÖGEN					
Beteiligungen	4	19'734'586		19'734'586	
Fahrzeuge		27'048		0	
Bestandesliegenschaften	2/3	7'720'977	27'482'611	0	19'734'586
Total Anlagevermögen			**27'482'611**		**19'734'586**
Total Aktiven			**107'232'114**		**88'204'797**
Passiven					
FREMDKAPITAL					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		34'629		170'584	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		322'428		150'408	
Verbindlichkeiten Konzerngesellschaften	6.3	565'408		139'460	
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	6.2	4'122'868		32'955	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		5'652'500		0	
Rückstellungen kurzfristig		1'001'930		256'250	
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'189'839	14'889'602	6'777'000	7'526'657
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		12'000'000		6'500'000	
Darlehen nahestehende Gesellschaften	6.2	15'000'000		0	
Rückstellungen		773'419		393'253	
Gebäudeerneuerungsfonds	15	3'285'777	31'059'196	0	6'893'253
Total Fremdkapital			**45'948'798**		**14'419'910**
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital			18'000'000		18'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven			9'000'000		9'000'000
Freiwillige Gewinnreserven					
Gewinnvortrag		711'581		7'643'316	
Freie Reserve		22'500'000		22'500'000	
Jahresgewinn		11'071'735	34'283'316	16'641'571	46'784'887
Total Eigenkapital			**61'283'316**		**73'784'887**
Total Passiven			**107'232'114**		**88'204'797**

Erfolgsrechnungen

In CHF		2014		2015
Mietzinsen		2’253’584		219’637
Hypothekarzinsaufwand Dritte		–98’702		–145’972
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		–282’052		129’869
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		**1’872’830**		**203’534**
Vermittlungsprovisionen an Konzerngesellschaften		–682’500		0
Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		15’432’589		18’679’023
Personalaufwand		–2’851’823		–860’944
Verwaltungsaufwand		–768’269		346’152
Verwaltungsertrag – Management Fees		1’226’278		1’363’641
Abschreibungen auf Liegenschaften		–117’578		0
Abschreibungen Sachanlagen		–18’032		–10’819
Betriebsergebnis		**14’093’495**		**19’720’587**
FINANZERGEBNIS				
Finanzertrag	1’399’965		1’476’134	
Finanzaufwand	–566’248	833’717	–524’225	951’909
Übriger Ertrag		40’000		46’824
Jahresergebnis vor Steuern		**14’967’212**		**20’719’320**
Steuern		–3’895’477		–4’077’749
Jahresgewinn		**11’071’735**		**16’641’571**

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN

1. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

1.1 Bürgschaften zugunsten Tochtergesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Bürgschaften zugunsten Tochtergesellschaften	**291'000'000**	**291'000'000**
davon beanspruchte Bankkredite	116'000'000	103'000'000

Für bestehende Kreditlimiten von Banken bestehen wechselseitige Solidarbürgschaftsverpflichtungen zwischen der Pax Anlage AG, der Pax Wohnbauten AG, der Pax-Liegenschaften AG und der Pax Invest AG.

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Kreditlimiten	**250'000'000**	**215'000'000**
davon von der Pax Wohnbauten AG beansprucht	107'000'000	94'000'000
davon von der Pax-Liegenschaften AG beansprucht	9'000'000	9'000'000

1.2 Solidarhaftung

Im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung haftet die Pax Anlage AG, Basel, solidarisch.

2. EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN AUF AKTIVEN

2.1 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Liegenschaften-Buchwert (belastet)*	7'720'977	0
Total Grundpfandrechte nominell	7'050'000	0
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	5'600'000	0
Beanspruchte Hypothekarkredite Dritte	12'000'000	6'500'000

* davon CHF 0 (Vorjahr CHF 0) an Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel verpfändet

3. BRANDVERSICHERUNGSWERTE DER BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Bestandesliegenschaften	17'689'062	0

4. ANGABEN ZU BETEILIGUNGEN

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
Pax Wohnbauten AG, Sachseln		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	55'000	55'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Pax Invest AG, Basel		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Pax-Liegenschaften AG, Meggen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Pax Immotrade AG, Sarnen		
Zweck Erbringung von Dienstleistungen innerhalb der Immobilienbranche		
Aktienkapital	50'000	50'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Pax Real Estate AG, Sarnen*		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	n/a
Beteiligungsquote	100%	n/a
Pax Construct AG, Sarnen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Sonnenhof Immobilien AG, Luzern		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	51%	51%
Pax Verwaltungen AG, Basel		
Zweck Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	250'000	250'000
Beteiligungsquote	100%	100%

* Pax Real Estate AG wurde per 01.01.2015 in Pax Construct AG fusioniert.

5. ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE

5.1 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Beteiligungsquote	31.12.2014	31.12.2015
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.60%	48.86%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.34%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%

6. WEITERE ANGABEN ZU DEN BILANZEN

6.1 Forderungen Konzerngesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
KONTOKORRENTE		
Pax Wohnbauten AG, Sachseln	19'273	0
Pax-Liegenschaften AG, Meggen	296'192	0
Pax Real Estate AG, Sarnen	8'830	0
Pax Construct AG, Sarnen	401'194	2'907
Pax Verwaltungen AG, Basel	0	4'010
KURZFRISTIGE DARLEHEN		
Pax Wohnbauten AG, Sachseln	53'100'000	35'200'000
Pax-Liegenschaften AG, Meggen	11'500'000	13'650'000
Pax Construct AG, Sarnen	10'300'000	11'000'000
	75'625'489	**59'856'917**

6.2 Forderungen und Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
FORDERUNGEN KONTOKORRENTE		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	0	147'632
	0	**147'632**
VERBINDLICHKEITEN KONTOKORRENTE		
Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	4'122'868	32'955
	4'122'868	**32'955**
NACHRANGIGES LANGFRISTIGES DARLEHEN		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	15'000'000	0
	15'000'000	**0**

6.3 Verbindlichkeiten Konzerngesellschaften

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
KONTOKORRENTE		
Pax Wohnbauten AG, Sachseln	0	14'061
Pax Invest AG, Basel	27'174	21'393
Pax-Liegenschaften AG, Meggen	0	6'974
Pax Immotrade AG, Sarnen	110'788	97'032
Pax Verwaltungen AG, Basel	427'446	0
	565'408	**139'460**

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN VERGÜTUNGEN AN VERWALTUNGSRÄTE UND GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS ARTIKEL 663C OR

7.1 Beteiligungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft

	31.12.2014	31.12.2015
EXEKUTIVE MITGLIEDER VR UND GESCHÄFTSLEITUNG		
Paul Schneider (Vizepräsident und Delegierter Verwaltungsrat bis 29.04.2015)	190	n/a
Nadine Blättler (Mitglied Geschäftsleitung)	10	10
TOTAL	**200**	**10**
Total in Prozenten	**0.11**	**0.01**
NICHT EXEKUTIVE MITGLIEDER VR		
Felix Bärlocher (Präsident Verwaltungsrat bis 29.04.2015)	52	n/a
Hans-Rudolf Blöchlinger (Mitglied Verwaltungsrat bis 29.04.2015)	70	n/a
Martha Scheiber (Präsidentin ab 29.04.2015)	n/a	5
Peter Kappeler (Mitglied ab 29.04.2015)	n/a	1
Michael Jorda (Mitglied ab 29.04.2015)	n/a	1
TOTAL	**122**	**7**
Total in Prozenten	**0.07**	**0.004**
TOTAL exekutive und nicht exekutive	**322**	**17**
TOTAL exekutive und nicht exekutive in Prozenten	**0.18**	**0.01**

Die ausgewiesene Anzahl Aktien beinhaltet auch alle Titel, die von nahestehenden Personen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung gehalten werden.

8. RISIKOBEURTEILUNG

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal im Jahr eine Beurteilung der relevanten Risiken vor. Die Ergebnisse dieser Beurteilung sind in der Jahresrechnung berücksichtigt. Details siehe Seite 17 und 26.

9. ERWEITERTE ANGABEN

	31.12.2014	31.12.2015
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3	3
EIGENE AKTIEN		
Anzahl zum Stichtag gehaltene eigene Aktien	0	0
Buchwert gehaltener eigener Aktien	0	0
ERWORBENE EIGENE AKTIEN		
Anzahl erworbener eigener Aktien	0	0
Kaufpreis erworbener eigener Aktien	0	0
VERÄUSSERTE EIGENE AKTIEN		
Anzahl veräusserter eigener Aktien	0	0
Verkaufspreis veräusserter eigener Aktien	0	0

10. LEASINGVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2014	31.12.2015
Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichem Leasing	keine	keine

11. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Stefan Kuhn, der seit Mai 2015 als CEO tätig war, ist per 12. Januar 2016 aus persönlichen Gründen zurückgetreten. Bis die Nachfolge geregelt ist, wirkt Franz Rutzer, CFO der Pax Anlage AG, als CEO ad interim.

12. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

Es bestehen per 31. Dezember 2015 keine ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen.

13. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEEINRICHTUNGEN

Es bestehen per 31. Dezember 2015 keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

14. VERKAUF DER BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

Mit Besitzesantritt 2015 wurden die Liegenschaften in Genf für TCHF 20'450 und Renens für TCHF 5'950 verkauft.

15. NETTOAUFLÖSUNG VON STILLEN RESERVEN

Die Nettoauflösung von stillen Reserven betrug 2015 TCHF 3'252 (Vorjahr TCHF 0) und war begründet durch die Auflösung des Gebäudeerneuerungsfonds.

16. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung der Bestandesliegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert wird von unabhängigen Bewertern geschätzt. Dies erfolgte bis 2014 mittels Ertragswertmethode und ab 2015 mittels dynamischer Discounted Cashflow Methode.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Pax Anlage AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 86 bis 93), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Artikel 728 OR und Artikel 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Artikel 728a Absatz 1 Ziffer 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 15 März 2016
Ernst & Young AG

Stefan Schmid
Zugelassener
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Martin Bolt
Zugelassener
Revisionsexperte

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

In CHF	31.12.2014	31.12.2015
JAHRESERGEBNIS		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	711'581	7'643'316
Jahresgewinn	11'071'735	16'641'571
Gewinnvortrag vor Ausschüttung	**11'783'316**	**24'284'887**
GEWINNVERWENDUNG		
Der Verwaltungsrat beantragt, diese Summe wie folgt zu verwenden:		
Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 25.00 pro Aktie (Vorjahr CHF 23.00)	–4'140'000	–4'500'000
Vortrag auf neue Rechnung	**7'643'316**	**19'784'887**
OFFENE RESERVEN		
Nach der Gewinnverteilung betragen die offenen Reserven:		
Freie Reserve	22'500'000	22'500'000
Gesetzliche Gewinnreserve	9'000'000	9'000'000
Gewinnvortrag	7'643'316	19'784'887
Total offene Reserven	**39'143'316**	**51'284'887**

Dividendenzahlung

Sofern die Generalversammlung vom 20. April 2016 diesem Antrag zustimmt, wird am 26. April 2016 eine ordentliche Dividende von brutto CHF 25.00 (Vorjahr brutto CHF 23.00) abzüglich 35 Prozent Verrechnungssteuer spesenfrei vergütet.

Auszahlung

Die Dividenden 2016 erhalten automatisch die Depotaktionäre (Guthaben werden über die Depotbank vergütet) und die Heimverwahrer (erhalten eine Dividendenanweisung an die dem Aktienregister bekannte Adresse).

IMPRESSUM
Herausgeberin
Pax Anlage AG, Basel
Konzept, Text und Design
Ramstein Ehinger Associates AG
Fotos
Julian Salinas, Corbis

© Copyright 2016 by Pax Anlage AG,
Vollständiger oder auszugsweiser
Nachdruck nur mit schriftlicher
Genehmigung der Pax Anlage AG

.Pax
ANLAGE

Pax Anlage AG
Aeschenplatz 13
CH - 4002 Basel

Tel. +41 61 277 64 96
Fax +41 61 271 25 13
investorrelations@pax.ch
www.paxanlage.ch

Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG
(Immobiliengesellschaften)
Valoren-Nummer 217834
ISIN CH0002178348