.Pax
ANLAGE

PAX ANLAGE AG

DAS JAHR IN DER ÜBERSICHT

GESCHÄFTSBERICHT 2016

16

Online:
paxanlage.ch

In Kürze **4**

Kennzahlen **5**

Brief an die Aktionäre **6**

Information für den Aktionär **7**

Ausgewählte Projekte **8**

Lagebericht **14**

Corporate Governance **22**

Vergütungsbericht **38**

Finanzbericht **50**

Konsolidierte Jahresrechnung

- Konsolidierte Bilanz 51
- Konsolidierte Erfolgsrechnung 52
- Konsolidierte Geldflussrechnung 53
- Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 54
- Anhang 55
- Bericht der Revisionsstelle 84
- Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 89

Jahresrechnung der Pax Anlage AG

- Bilanz 93
- Erfolgsrechnung 94
- Anhang 95
- Verwendung des Bilanzgewinns 101
- Bericht der Revisionsstelle 102

IN KÜRZE

240.0 MIO. CHF
ANLAGEWERT DER ENTWICKLUNGS-LIEGENSCHAFTEN

184.9 MIO. CHF
MARKTWERT DER BESTANDES-LIEGENSCHAFTEN

60.9 %
EIGENKAPITALQUOTE

5.8 %
BRUTTORENDITE AUS VERMIETUNG BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

1.5 MIO. CHF
NETTOERTRAG AUS DER VERWALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

KENNZAHLEN

Aktien-Kennzahlen

In CHF	2015	2016
Kurs zum Bilanzstichtag	1'380.00	1'395.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'652.00	1'705.00
Gewinn/Verlust pro Aktie verwässert	60.62	78.36
Dividende pro Aktie**	25.00	0.00
Anzahl Aktionäre	2'015	1'959

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

Pax Anlage Gruppe

In Mio. CHF	2015	2016
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	6.56	6.41
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	90.94	95.25
Honorare aus Liegenschaftenverwaltung	2.66	2.49
Ergebnis Neubewertung von Bestandesliegenschaften	4.12	1.86
Ergebnis aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	10.93	0.00
Bilanzsumme	470.43	503.85
Verzinsliches Fremdkapital	147.48	163.61
Nettoverschuldung	98.29	93.84
Innerer Wert*	297.34	306.91
Börsenkapitalisierung	248.40	251.10
Anzahl Mitarbeitende	14	18

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

Immobilien-Kennzahlen

	2015	2016
Anzahl Bestandesliegenschaften	10	16
Marktwert Immobilien-Portfolio Bestandesliegenschaften in Mio. CHF	89.47	184.95
Bruttorendite in Prozent	6.67%	5.77%
Leerstandsquote in Prozent des Sollmietertrages	8.07%	22.82%
Leerstandsquote in Prozent des Sollmietertrages ohne Erstvermietungsobjekte	n/a	8.78%

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Es freut uns, Ihnen über ein erfolgreiches und bewegtes Geschäftsjahr zu berichten. Die Pax Anlage Gruppe steigerte gegenüber dem Vorjahr den konsolidierten Gewinn um 29.3 Prozent auf CHF 14.1 Mio. Operativ stand das Jahr ganz im Zeichen der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung, die im Frühjahr vom Verwaltungsrat eingeleitet worden war. Das volatile Entwicklungsgeschäft im Bereich Stockwerkeigentum wird zugunsten eines fokussierten Ausbaus des eigenen Bestandesportfolios reduziert.

Geschäftsentwicklung

Die Pax Anlage Gruppe erzielte bei der Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung erste Erfolge und erwarb 2016 vier renditestarke Liegenschaften im Kanton Zürich mit einem Investitionsvolumen von CHF 35.1 Mio. für den eigenen Bestand. Weiter wurden Wohnliegenschaften in Schönenwerd/SO und in Niederrohrdorf/AG von den Entwicklungsliegenschaften in den eigenen Bestand transferiert. Insgesamt ist das Bestandesportfolio von CHF 89.5 Mio. auf CHF 184.9 Mio. angewachsen. Aufgrund der noch nicht vollständig vermieteten Neubauten und der erhöhten Leerstände nahmen die Mieteinnahmen leicht ab. Die eingeleiteten Massnahmen zur Wiedervermietung greifen erst 2017. Der direkte Aufwand aus Vermietung erhöhte sich infolge von diversen Renovationsarbeiten. Das Nettoergebnis aus Vermietung betrug CHF 5.0 Mio. (2015: CHF 5.8 Mio.).

Im Bereich Entwicklung wurde das Portfolio einer strategischen Beurteilung unterzogen und der Verkauf der fertiggestellten Liegenschaften erfolgreich forciert. Als Ergebnis der gelungenen Markteinführungen und der Verkäufe reduzierte sich der Bestand an unverkauften Einheiten um mehr als die Hälfte auf 338 Einheiten. Zusätzlich bestanden per Ende Jahr 46 Reservationen mit Anzahlungen. Der Ertrag aus dem Verkauf der Objekte mit Besitzantritt 2016 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 95.2 Mio. (2015: CHF 90.9 Mio.). Das Segmentergebnis sank wie erwartet auf CHF 5.3 Mio. (2015: 12.5 Mio. inkl. Restatementeinfluss von CHF 7.5 Mio.). Der Verkaufserfolg führte zu einer erfreulichen Auflösung von Wertberichtigungen von netto CHF 14.5 Mio.

Die mit der Liegenschaftsverwaltung erwirtschafteten Honorare nahmen gegenüber dem Vorjahr um 6.5 Prozent auf CHF 2.5 Mio. ab. Abzüglich der Entschädigung an die örtlichen Verwaltungen vereinnahmte die Gruppe einen Nettoertrag von CHF 1.5 Mio. (2015: CHF 1.7 Mio.).

Insgesamt konnte die Pax Anlage Gruppe das Eigenkapital (Net Asset Value) im Berichtsjahr von CHF 297.3 Mio. auf CHF 306.9 Mio. erhöhen. Damit verfügt die Pax Anlage Gruppe über eine sehr solide Eigenkapitalquote von 60.9 Prozent und ist bestens für die weitere Umsetzung der strategischen Neuausrichtung gerüstet.

Anträge an die Generalversammlung

Unter den angekündigten Bedingungen der Voranmeldung des öffentlichen Übernahmeangebotes durch die Basler Leben AG verzichtet der Verwaltungsrat auf einen Dividendenantrag an die Generalversammlung. Aufgrund der Änderungen im Aktionariat wird der Verwaltungsrat der Gesellschaft voraussichtlich neu zusammengesetzt werden.

Ausblick

Die Pax Anlage Gruppe bewegt sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Für 2017 wird eine Fortsetzung der 2016 begonnenen Trendentwicklungen am Immobilienmarkt erwartet. Wir sind überzeugt, dass die Pax Anlage Gruppe diesen Herausforderungen gewachsen ist. Die Pax Anlage verfügt heute durch die gelungene Erweiterung und den Aufbau eines hoch qualifizierten Teams in allen relevanten Bereichen über die notwendigen fachlichen Kompetenzen. Ebenfalls wurde das interdisziplinäre Netzwerk an externen Partnern und Bauspezialisten verstärkt.

Dank

Wir danken unseren Aktionären für das Vertrauen während der anspruchsvollen Phase der Neuausrichtung der Gruppe. Wir danken zudem allen Mitarbeitenden für ihre geleistete Arbeit und ihren grossen Einsatz für unsere Gesellschaft.

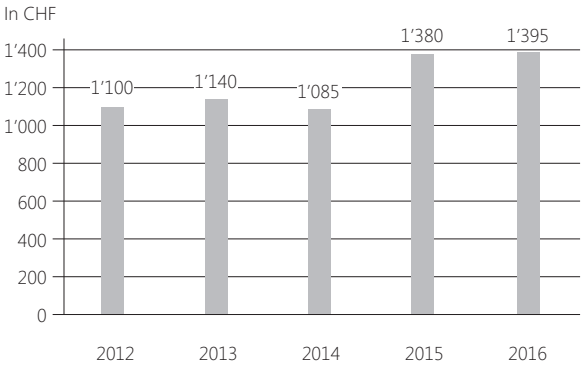
Martha Scheiber
Präsidentin des Verwaltungsrats

Franz Rutzer
CEO

INFORMATION FÜR DEN AKTIONÄR

Der Aktienkurs stieg gegenüber dem Vorjahresende um CHF 15.00 auf CHF 1'395.00 an. Der unterjährige Höchstkurs betrug CHF 1'425.00 und der Tiefstkurs CHF 1'210.00.

Fünfjahresübersicht Aktienkurs



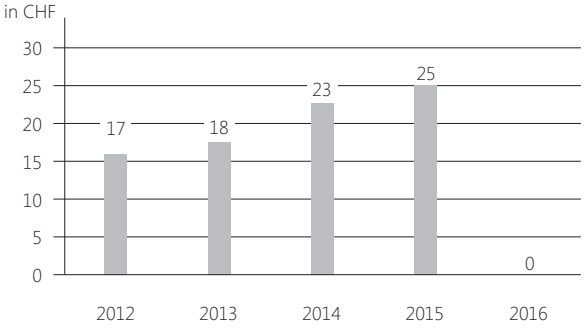
Ende 2016 waren 1'959 Aktionäre im Aktienregister der Pax Anlage AG eingetragen. Bedeutende Aktionäre sind die Pax Holding (Genossenschaft), die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, die Nürnberger Lebensversicherung AG und die UBS Fund Management (Switzerland) AG.

Beteiligungsquote per 31. Dezember 2016:
Pax Holding (Genossenschaft), Basel:
48.88 Prozent
Nürnberger Lebensversicherung AG, Nürnberg:
13.33 Prozent
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel: 8.75 Prozent
UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Basel: 3.73 Prozent

Dividende

Die bisherigen Mehrheitsaktionäre der Pax Anlage AG, die Pax Holding (Genossenschaft) und die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, haben am 05. Januar 2017 einen Vertrag für den Verkauf ihrer Beteiligung an die Basler Leben AG unterschrieben. Die Basler Leben AG hat am 06. Januar 2017 eine Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pax Anlage AG publiziert. Die Basler Leben AG bietet einen Angebotspreis von CHF 1'600.00 in bar je Aktie der Pax Anlage AG. Gemäss Voranmeldung wird der Angebotspreis um den Bruttobetrag allfälliger vor dem Vollzug des öffentlichen Angebots durch die Pax Anlage AG oder eine ihrer Tochtergesellschaften verursachter Verwässerungseffekte hinsichtlich der Aktien der Pax Anlage AG reduziert. Als Verwässerungseffekt gilt gemäss Voranmeldung auch die Ausschüttung einer Dividende. Unter diesem Aspekt verzichtet der jetzige Verwaltungsrat auf einen Dividendenantrag an die Generalversammlung.

Ausschüttung pro Aktie



Basisdaten

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

Finanzkalender

26.04.2017	Generalversammlung 2017

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

NIEDERROHRDORF HINTERMATTWEG

Adresse:	Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4, 6, 8
Verkehrswert:	CHF 31.3 Mio. (31.12.2016)
Baujahr:	2016
Nutzfläche:	6'122 m^2
Nutzung:	Mietwohnungen
Status:	Fertiggestellt

Die vier in Y-Form und nach Minergie-Standard erstellten Mehrfamilienhäuser mit 57 Mietwohnungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum.

EBIKON NU – TERRASSENHAUS

Adresse:	Hartenfelsstrasse 15/17
Anlagewert:	CHF 12.4 Mio. (31.12.2016)
Baujahr:	2013
Nettowohnfläche:	2’755 m²
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Fertiggestellt

Die Terrassenwohnungen sind allesamt im Minergie-Standard ausgeführt und verfügen dank der optimalen Ausrichtung sowie den grossen Fensterfronten über viel Tageslicht.

STANSSTAD BOATHOUSE

Adresse:	Acheregg
Anlagewert:	CHF 9.5 Mio. (31.12.2016)
Baujahr:	2015
Nettowohnfläche:	2’094 m²
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Fertiggestellt

Die vom Schweizer Stararchitekten Justus Dahinden erschaffene Liegenschaft liegt privilegiert in der ersten Reihe zum Vierwaldstättersee und verfügt über eine eigene Bootshalle mit direktem Seeanstoss.

SCHÖNENWERD OLTNERSTRASSE

Adresse:	Oltnerstrasse 64a–d
Verkehrswert:	CHF 28.7 Mio. (31.12.2016)
Baujahr:	2015/2016
Nutzfläche:	7’143 m²
Nutzung:	Mietwohnungen
Status:	Fertiggestellt

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

SAMEDAN
PRO VIVAINT

Adresse:	Quadratscha 36, 38, 40, 42, 44
Anlagewert:	CHF 19.8 Mio. (31.12.2016)
Baujahr:	2012/2013
Nettowohnfläche:	7’193 m^2
Nutzung:	Eigentumswohnungen
Status:	Fertiggestellt

Mitten im schönen Oberengadin und zentral gelegen, bietet die Überbauung grosszügige Eigentumswohnungen in einer modernen Architektur.

LAGEBERICHT

STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

Die Verlagerung des strategischen Fokus auf den Aufbau eines Portfolios von ertragsstarken Bestandesliegenschaften und die entsprechende Anpassung des Geschäftsmodells sind Garant für die Schaffung von Mehrwert zugunsten unserer Aktionäre, Mitarbeiter und Kunden.

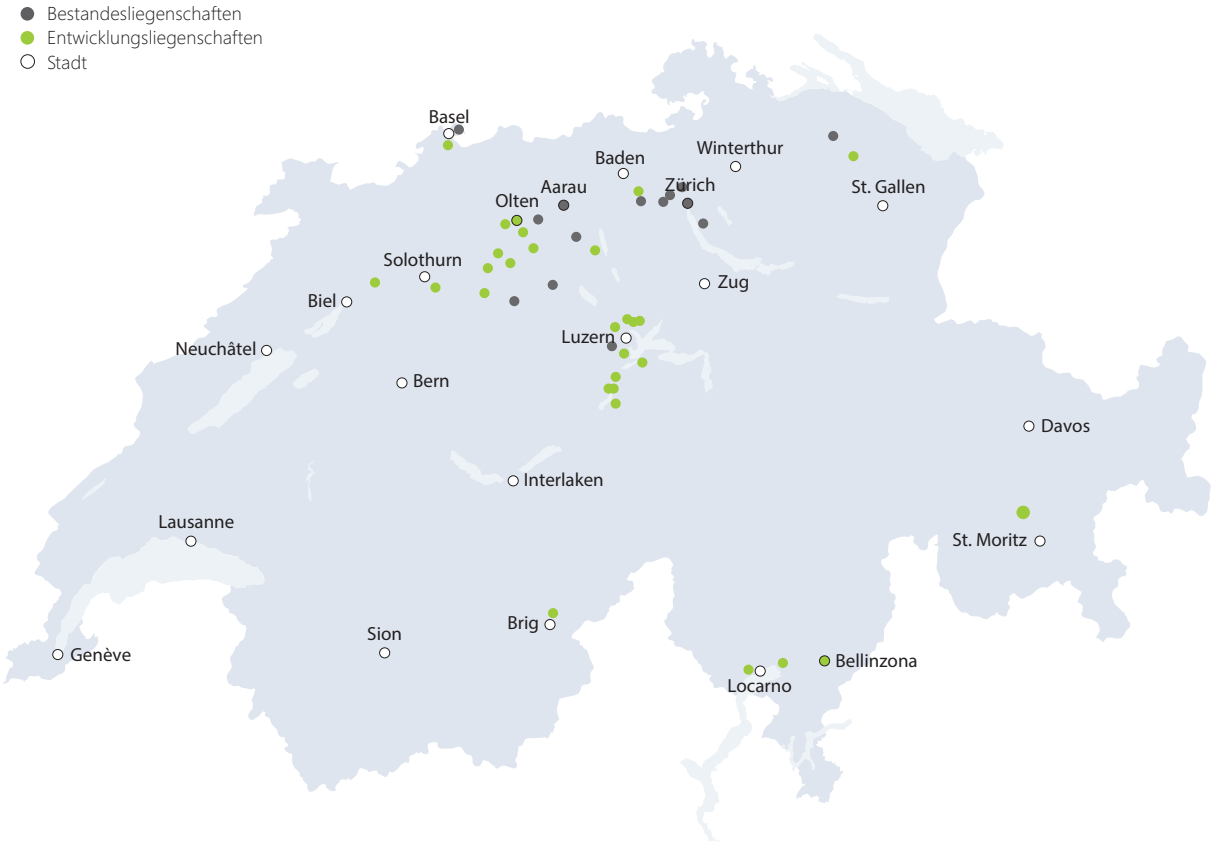
Die Pax Anlage AG wurde 1959 gegründet und ist seit 1996 im Segment Immobiliengesellschaften an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG kotiert. Die Pax Anlage Gruppe kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft in der Schweiz gelegene Grundstücke und Immobilien.

Der Verwaltungsrat nahm 2016 eine strategische Neuausrichtung vor. Das volatile Entwicklungsgeschäft im Bereich Stockwerkeigentum wird zugunsten eines fokussierten Ausbaus des eigenen Bestandesportfolios reduziert. Der angestrebte Zuwachs an Bestandesliegenschaften soll aus eigener Entwicklung und über Zukäufe erfolgen. Der Investitionsfokus liegt entlang der Hauptverkehrsachsen im zentralen, deutschschweizerischen Mittelland.

Wertschöpfung und Erträge aus drei Segmenten

Die Pax Anlage Gruppe entwickelt Wohn-, Büro-, Gewerbe- oder Mixliegenschaften für den eigenen Bestand oder für den Verkauf (Entwicklungsliegenschaften). Dabei investiert die Gruppe vorwiegend

Geografische Liegenschaftenverteilung



in Grundstücke und Areale, welche ein ungenutztes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial aufweisen, mit dem Ziel, dieses Potenzial zu realisieren. Die Planung und Erstellung des Bauvorhabens erfolgt dabei nicht durch die Gruppe selbst, sondern durch von ihr beauftragte Unternehmen. Mit dem Verkauf von Stockwerkeigentum realisiert die Pax Anlage Gruppe zusätzlich Kapitalgewinne. Der Verkauf der Liegenschaften erfolgt in Zusammenarbeit mit professionellen und lokal vernetzten Maklern.

Die Pax Anlage Gruppe hält ein wachsendes Portfolio von Mietliegenschaften mit einem diversifizierten Nutzungsmix und attraktiven Renditen (Bestandesliegenschaften). Durch die marktgerechte Vermietung und die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Portfolios erwirtschaftet die Pax Anlage Gruppe stabile und kontinuierliche Erträge.

Nebst der Entwicklung und dem Verkauf von Objekten verwaltet die Gruppe durch die Tochtergesellschaft Pax Verwaltungen AG die gruppeneigenen Liegenschaften, die Liegenschaften der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und von externen Auftraggebern. Die Vermietung und technische Verwaltung vor Ort erfolgt in Zusammenarbeit mit professionellen und lokal verankerten Partnern.

KOMPETENZEN UND MITARBEITENDE

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wichtig für den wirtschaftlichen Erfolg der Pax Anlage Gruppe.

Die Pax Anlage Gruppe verfügt durch den Aufbau eines hoch qualifizierten Teams im Bereich Baumanagement, Realisierung, Verkauf, Portfoliomanagement und Liegenschaftsverwaltung über die notwendigen fachlichen Kompetenzen. Weiter werden professionelle Dienstleistungen in den Supportfunktionen von externen Leistungsträgern erbracht und erlauben so ein hohes Mass an Professionalität. Im vergangenen Jahr hat die Pax Anlage Gruppe ein interdisziplinäres Netzwerk an externen Beratern und Bauherrenvertretern aufgebaut.

Mit einer flachen Hierarchie und kurzen Entscheidungswegen schafft die Pax Anlage Gruppe im Rahmen der Unternehmensziele ihren Mitarbeitenden Raum für Initiative, Selbstständigkeit und Übernahme von Verantwortung. Weiter unterstützt die Pax Anlage Gruppe die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Geschäftsmodell, Segmente und deren Wertschöpfung

SEGMENT ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN*	SEGMENT BESTANDESLIEGENSCHAFTEN	SEGMENT LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG
▸ Primär Entwicklung für das eigene Portfolio ▸ Opportunistisch für den Markt	▸ Marktgerechte Vermietung ▸ Nachhaltige Bewirtschaftung	▸ Gruppenliegenschaften ▸ Drittliegenschaften

KAPITALGEWINNE	WERTSTEIGERUNG	RENDITEERTRAG	VERWALTUNGSHONORAR

* Die per 31.12.2016 bilanzierten Entwicklungsliegenschaften sind grösstenteils primär für den Verkauf von Stockwerkeigentum bestimmt.

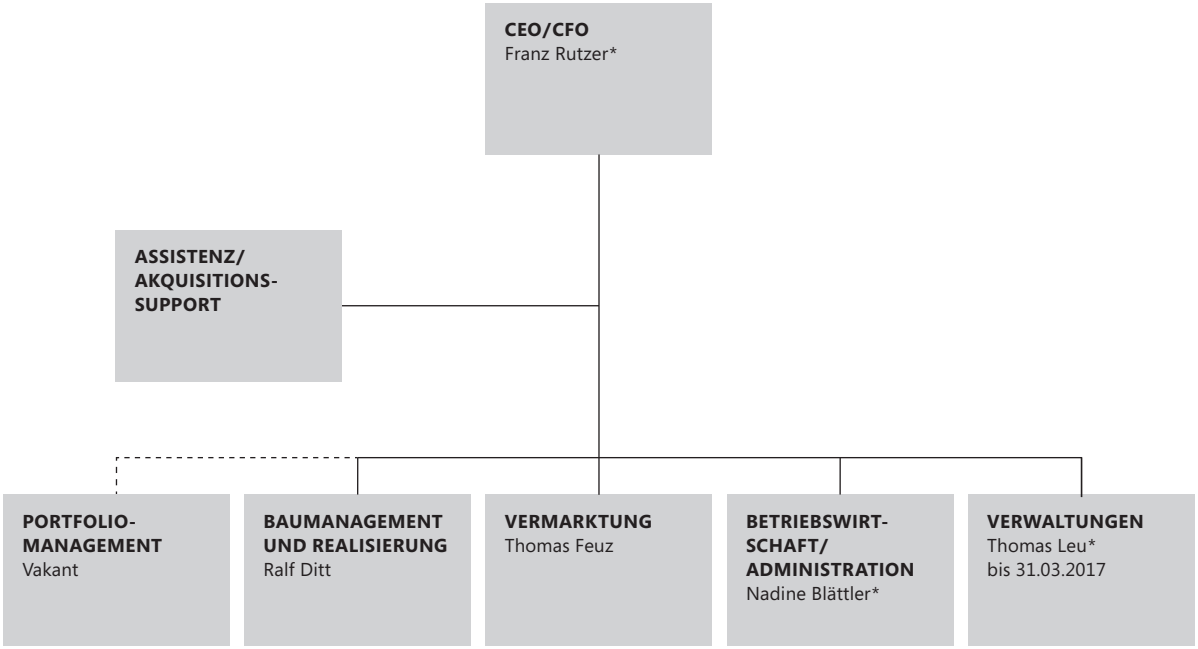
Ein marktgerechtes Vergütungsmodell stärkt die Leistungsorientierung und die Motivation der Mitarbeitenden durch die Honorierung der individuellen Leistung und durch die Beteiligung am Unternehmenserfolg. Den Prozess der individuellen Zielvereinbarung und -überprüfung sowie der individuellen Leistungsbeurteilung und -honorierung hat die Pax Anlage Gruppe im Berichtsjahr neu strukturiert, systematisiert und für die Mitarbeitenden transparenter gemacht.

Die Anzahl der Mitarbeitenden ist 2016 von 14 auf 18 angestiegen. 2016 waren durchschnittlich 13.9 Vollzeitstellen (FTE) besetzt (2015: 13.1 FTE).

IMMOBILIENMARKT UND UMFELD

Tiefe Zinsen, Verlagerung der Eigentumsnachfrage in die Peripherie und sinkende Mieten im Wohn- und Gewerbeflächenmarkt prägten 2016 den Immobilienmarkt Schweiz.

Die Zinsen bewegten sich aufgrund der Geld- und Zinspolitik der Nationalbanken auch 2016 weiterhin auf tiefem Niveau. Nach dem Brexit-Entscheid von Grossbritannien Ende Juni 2016 fielen die Zinsen auf ein erneutes historisches Rekordtief. Bis Ende 2016 stiegen die langfristigen Zinsen für zehnjährige Hypotheken wieder leicht an. Im historischen Vergleich bleibt die langfristige Finanzierung dennoch günstig und attraktiv.



* Mitglied der Geschäftsleitung

Die Preisdynamik im Wohneigentumsmarkt liess 2016 im hohen und mittleren Preissegment weiterhin nach. Nachdem in der Vergangenheit die grossen Wirtschaftszentren und deren Agglomeration eine hohe Nachfrage und Preissteigerung verzeichneten, verschiebt sich die Nachfrage zunehmend in günstigere Regionen und in die Peripherie. Diese Regionen verzeichneten 2016 ein stabiles, positives Preiswachstum.

Die Preise von Zweitwohnungen sind 2016 hingegen günstiger geworden. Nebst der Zweitwohnungsinitiative wird der Zweitwohnungsmarkt vom Nachfrageverhalten jüngerer Generationen beeinflusst. Jüngere Generationen möchten heute zunehmend flexibel sein und wollen bei der Wahl der Feriendestination nicht an einen Ort gebunden sein. Das Angebot an Zweitwohnungen wird nicht nur durch Neubauwohnungen bereichert, sondern es kommen infolge des demografischen Wandels vermehrt Zweitwohnsitze auf den Markt.

Die Negativzinspolitik der letzten zwei Jahre und der damit einhergehende Anlagenotstand der Investoren haben 2016 zu einem erneuten Bauboom an Mietwohnungen geführt. In den letzten Jahren hat die Zuwanderung aus dem Ausland das wachsende Angebot an Wohnungen absorbieren können. Diese Zuwanderung nahm 2016 im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab. In der Folge sind 2016 die Leerstände bei den Mietwohnungen gestiegen und die Angebotsmieten sanken 2016 zum ersten Mal seit 2000.

Der Markt für Büroflächen blieb auch 2016 angespannt. Regionen abseits der grossen Zentren leiden unter mangelnder Nachfrage und steigenden Leerständen. In den Wirtschaftszentren Zürich und Genf konnten die Leerstände 2016 zwar reduziert werden, eine langfristige Stabilisierung der Leerstände wird aber aufgrund der Bautätigkeit nicht erwartet.

Der Detailhandel leidet auch 2016 unter dem wachsenden Onlinehandel und dem Einkaufstourismus. Die rückläufigen Umsätze im Detailhandel schlagen sich zunehmend in den umsatzbezogenen Mieten und einem sinkenden Flächenbedarf der Detailhändler nieder.

Die Pax Anlage Gruppe ist sich der Herausforderungen ihrer neuen strategischen Ausrichtung bewusst. Mit einem strukturierten, mehrstufigen Akquisitionsprozess, welcher auf klaren Selektionskriterien, den Beizug von Experten bei Bedarf sowie kurzen und schnellen Entscheidungswegen basiert, tritt die Gesellschaft dem wachsenden Wettbewerb um die besten Liegenschaften gestärkt entgegen.

RISIKOBEURTEILUNG

Die Pax Anlage Gruppe stellt durch ein adäquates Risikomanagement die frühzeitige Identifizierung und die aktive Bewirtschaftung der Risiken sicher.

Als oberstes Führungsorgan ist der Verwaltungsrat der Pax Anlage Gruppe verantwortlich für die Implementierung eines Informations- und Kontrollsystems (IKS) für die finanzielle Berichterstattung sowie für ein dem Unternehmen angepasstes Risikomanagement. Unter Risiken fallen sämtliche Ereignisse, welche einen negativen Einfluss auf die Zielerreichung und den Geschäftserfolg der Pax Anlage Gruppe haben. Mindestens einmal jährlich beurteilt der Verwaltungsrat die Risiken.
Die dafür notwendigen Informationen werden durch die Geschäftsleitung 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 Verwaltungsrats, welcher u. a. für die Überwachung der Einschätzung der Unternehmensrisiken und für die Überprüfung der Praktiken des Risikomanagements bzw. der Wirksamkeit und Effizienz des IKS zuständig ist. Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen.

GESCHÄFTSVERLAUF

2016 war für die Pax Anlage Gruppe ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Gesellschaft steigerte gegenüber dem Vorjahr den konsolidierten Gewinn um CHF 3.2 Mio. auf CHF 14.1 Mio.

Die Gewinnsteigerung ist massgeblich auf zwei Entwicklungen zurückzuführen. Aufgrund des Verkaufserfolges 2016 resultierten Auflösungen von Wertberichtigungen bei den Entwicklungsliegenschaften. Weiter verbesserte sich das Steuerergebnis gegenüber dem Vorjahr durch die Nutzung von Verlustvorträgen.

Segment Bestandesliegenschaften

Die Pax Anlage Gruppe erzielte im Berichtsjahr bereits erste Erfolge bei der Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung. Die Gruppe erwarb eine Wohnliegenschaft in Hinteregg/ZH, eine Gewerbeliegenschaft in Regensdorf/ZH und Mixliegenschaften in Küsnacht/ZH und Zürich für den eigenen Bestand. Weiter wurden die Wohnliegenschaft mit 68 Wohnungen in Schönenwerd/SO und vier Wohnblöcke mit 57 Wohnungen in Niederrohrdorf/AG von den Entwicklungsliegenschaften in den eigenen Bestand transferiert. Im Berichtsjahr verkaufte die Gesellschaft keine Bestandesliegenschaft.

Die Bestandesliegenschaften wurden wie im Vorjahr per 31. Dezember 2016 durch Wüest Partner AG mittels der DCF-Methode bewertet. Durch den Zukauf, die Entwicklung für den eigenen Bestand und durch Neubewertungseffekte von CHF 1.9 Mio. ist das Bestandesportfolio der Pax Anlage Gruppe gegenüber Ende 2015 um CHF 95.5 Mio. auf CHF 184.9 Mio. angewachsen. Die Details zu den Verkehrswertveränderungen des Portfolios finden sich im Anhang 5.2 auf Seite 70.

Die Leerstandsquote gemessen an den Sollmieterträgen betrug per 31. Dezember 2016 ohne Liegenschaften in der Erstvermietung 8.8 Prozent und unter Berücksichtigung der Erstvermietung 22.8 Prozent (31. Dezember 2015: 8.1 Prozent). Die Erstvermietungen der 2016 in den eigenen Bestand transferierten Liegenschaften in Niederrohrdorf und Schönenwerd sind noch nicht abgeschlossen. Weiter wiesen die Liegenschaften in Bürglen, Huttwil, Oberkulm, Brittnau, Kriens, Regensdorf und Zürich per Ende Jahr erhöhte Leerstände auf. Die seit Mitte 2016 eingeleiteten Massnahmen zur Wiedervermietung, u. a. mittels Wohnungssanierungen, greifen erst 2017. In der Wohnliegenschaft in Huttwil konnte der Leerstand trotz verschiedener Massnahmen nicht reduziert werden. Das Management unterzieht die Liegenschaft einer grundlegenden strategischen und baulichen Überprüfung.

Das Segmentergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 14.4 Prozent auf CHF 5.0 Mio. Die Mieteinnahmen sanken aufgrund der Leerstände gegenüber dem Vorjahr um 2.2 Prozent auf CHF 6.4 Mio. Der direkte Aufwand aus Vermietung verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Wohnungssanierungen in Bürglen und Kriens und aufgrund der behördlich angeordneten Sanierung der Lift- und Brandschutzanlagen in der Liegenschaft in Fahrweid.

Die Pax Anlage Gruppe erwirtschaftete mit dem Bestandesportfolio 2016 eine Bruttorendite von 5.8 Prozent (Vorjahr 6.7 Prozent).

Segment Entwicklungsliegenschaften

Die Gesellschaft forcierte den Verkauf der fertiggestellten Liegenschaften im Berichtsjahr erfolgreich und unterzog das Portfolio zudem einer strategischen Beurteilung. Die als nicht strategisch beurteilten Projekte in Niederlenz und Seon wurden mit Besitzesantritt 2016 verkauft. Mit dem Verkauf der 51-Prozent-Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG verschwand zudem das Projekt Emmenbrücke/Dammhaus aus dem Portfolio. Im Berichtsjahr wurden Verkäufe von Stockwerkeigentum im Wert von CHF 131.7 Mio.

beurkundet, davon CHF 75.3 Mio. mit Besitzantritt 2016 und CHF 56.4 Mio. mit Besitzantritt 2017. Insgesamt sank der Bestand an unverkauften Objekten 2016 von 727 auf 338 Einheiten. Zusätzlich bestanden per Ende Jahr 46 Reservationen mit Anzahlungen.

Der Ertrag aus dem Verkauf der Objekte mit Besitzantritt 2016 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.7 Prozent auf CHF 95.2 Mio. (2015: CHF 90.9 Mio.). Das Nettoergebnis sank auf CHF 5.3 Mio. (2015: CHF 12.5 Mio., inkl. Einfluss aus Restatement von CHF 7.5 Mio.).

Die Entwicklungsliegenschaften wurden per 31. Dezember 2016 durch den unabhängigen Bewerter Wüest Partner AG geschätzt. Diese Bewertungen und weitere projektspezifische Risikobeurteilungen führten zu einer Auflösung von Wertberichtigungen von netto CHF 14.5 Mio. Dieser Effekt ist zum grössten Teil auf die Verkaufserfolge des Vermarktungsteams zurückzuführen, welches die unverkauften Objekte mit kürzerer Vermarktungsdauer und zu höheren Verkaufspreisen am Markt absetzte als ursprünglich angenommen. Parallel dazu arbeitete das Management an Handlungsalternativen für die 2015 gestoppten Bauprojekte in Grenchen, Gerlafingen und Reinach. Alle drei Projekte wurden hinsichtlich Kosten und/oder Vermarktbarkeit optimiert.

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 erwirtschafteten Honorare nahmen gegenüber dem Vorjahr um 6.5 Prozent auf CHF 2.5 Mio. ab. Abzüglich der Entschädigung an die örtlichen Verwaltungen vereinnahmte die Pax Verwaltungen AG einen Nettoertrag von CHF 1.5 Mio. (2015: CHF 1.7 Mio.).

Personalaufwand und andere betriebliche Aufwendungen

Der Personalaufwand stieg gegenüber dem Vorjahr um CHF 3.0 Mio. auf CHF 4.9 Mio. Die Erhöhung resultierte durch die im Berichtsjahr getätigten Neuanstellungen sowie durch die Wertberichtigung von CHF 1.5 Mio. Arbeitgeberbeitragsreserven nach einer Neubeurteilung von deren mutmasslichen Nutzbarkeit.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.8 Mio. auf CHF 7.1 Mio. zu. Dieser Anstieg erfolgte aufgrund der Akquisitionsbemühungen nicht erworbener neuer Liegenschaften, den gesteigerten Verkaufsbemühungen bei den Entwicklungsliegenschaften sowie des Beizugs von externen Beratern und Bauherrenvertretern in diversen baulichen und juristischen Fragestellungen.

Finanzierung

Die konsolidierte Bilanzsumme der Pax Anlage Gruppe erhöhte sich um CHF 33.4 Mio. auf CHF 503.8 Mio. (2015: CHF 470.4 Mio.). Der innere Wert (Eigenkapital) der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2016 CHF 306.9 Mio. (2015 CHF 297.3 Mio.). Damit reduzierte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr (2015: 63.2 Prozent) per 31. Dezember 2016 auf 60.9 Prozent.

Das verzinsliche Fremdkapital nahm gegenüber dem Jahresende um 10.9 Prozent auf CHF 163.6 Mio. zu. Die Nettoverschuldung verringerte sich durch die seit 31. Dezember 2015 getätigten Verkäufe von Stockwerkeigentum und den daraus resultierenden Geldzufluss gegenüber dem Vorjahresende um 4.5 Prozent auf CHF 93.8 Mio.

Gruppenstruktur

Die Pax Anlage Gruppe vereinfachte im Berichtsjahr ihre Konzernstruktur. So absorbierte die Pax Wohnbauten AG rückwirkend per 01. Januar 2016 ihre Schwestergesellschaften, die Pax-Liegenschaften AG, die Pax Immotrade AG, die Pax Invest AG und die Pax Construct AG, gemäss Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig. Weiter verkaufte die Pax Anlage AG die nicht strategisch beurteilte 51-Prozent-Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG. Zum Zeitpunkt des Verkaufes wies die Sonnenhof Immobilien AG folgende wesentliche Bilanzpositionen aus: Flüssige Mittel CHF 98'000, Entwicklungsliegenschaften CHF 15.3 Mio., Passive Rechnungsabgrenzungen CHF 3.7 Mio., Darlehen von Beteiligten CHF 11.7 Mio. und Eigenkapital CHF 30'000.

Verkäufe nach dem 31. Dezember 2016

Seit Bilanzstichtag veräusserte die Pax Anlage Gruppe mit Besitzesantritt 2017 Stockwerkeinheiten mit einem Transaktionsvolumen von CHF 31.0 Mio. (Stand 28. Februar 2017).

AUSBLICK

Die Pax Anlage Gruppe bewegt sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Für 2017 wird eine Fortsetzung der 2016 begonnenen Trendentwicklungen am Immobilienmarkt erwartet. Es ist mit einem weiteren Rückgang der Mieten im Wohn- und Gewerbeflächenmarkt zu rechnen. Ferner erwarten die Immobilienexperten eine Stagnation bei den Eigenheimpreisen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Pax Anlage Gruppe durch die 2016 eingeleiteten strategischen und organisatorischen Veränderungen diesen Herausforderungen gewachsen ist.

Pax Holding (Genossenschaft) und Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG haben am 05. Januar 2017 einen Vertrag über den Verkauf ihrer Beteiligung von 57.6 Prozent an der Pax Anlage AG an Basler Leben AG unterzeichnet. Am gleichen Tag hat Basler Leben AG zudem einen Kaufvertrag zum Kauf der Beteiligung der Nürnberger Lebensversicherung an der Pax Anlage AG von 13.3 Prozent unterzeichnet. Basler Leben AG hat am 06. Januar 2017 die Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pax Anlage AG zu einem Preis von CHF 1'600 je Aktie veröffentlicht.

CORPORATE GOVERNANCE

GRUPPEN- UND KAPITALSTRUKTUR

1. EINLEITUNG

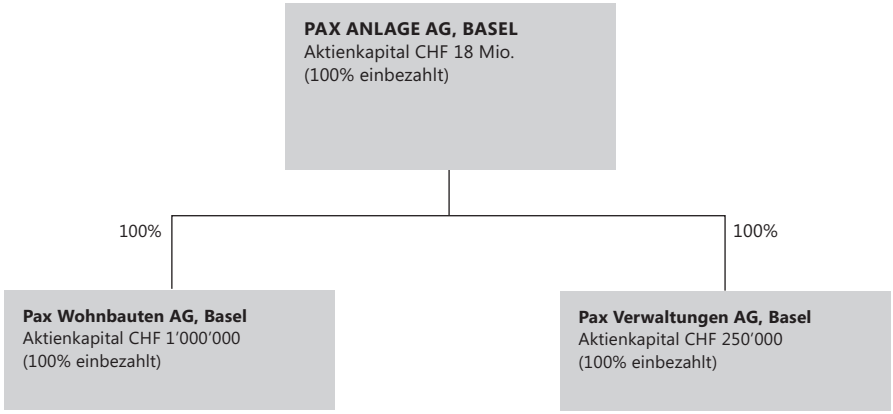
Dieser Bericht zur Corporate Governance orientiert sich an der Struktur der Richtlinie betreffend Information zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) der SIX Exchange Regulation vom 01. September 2016. Auf die im Internet abrufbaren ergänzenden Informationen wird an den entsprechenden Stellen hingewiesen. Durch Querverweise auf andere Stellen dieses Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden.

2. KONZERNSTRUKTUR

Die Pax Anlage AG, Basel, vereinfachte 2016 ihre juristische Konzernstruktur. So absorbierte die Pax Wohnbauten AG ihre vor Fusion zu 100 Prozent von der Pax Anlage AG gehaltenen Schwestergesellschaften, nämlich die Pax-Liegenschaften AG in Meggen, die Pax Immotrade AG in Sarnen, die Pax Invest AG in Basel und die Pax Construct AG in Sarnen, gemäss Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig. Ausserdem verlegte die Pax Wohnbauten AG am 13. Mai 2016 ihren Gesellschaftssitz von Sachseln nach Basel. Die Pax Anlage AG verkaufte mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2016 ihre Beteiligung von 51 Prozent an der Sonnenhof Immobilien AG, Horw. Dieser Verkauf wurde am 31. Juli 2016 vollzogen. Die verbleibenden Tochtergesellschaften der Pax Anlage AG, die Pax Wohnbauten AG (Aktienkapital von CHF 1'000'000) und die Pax Verwaltungen AG (Aktienkapital von CHF 250'000), beide mit Sitz in Basel, stehen zu 100 Prozent im Eigentum der Pax Anlage AG. Die Konzernstruktur per 31. Dezember 2016 ist unten dargestellt.

Die Generalversammlung der Pax Anlage AG beschloss am 20. April 2016, die Pax Anlage AG in eine Holding umzuwandeln und den Gesellschaftszweck in den Statuten entsprechend anzupassen.

Über ihre Tochtergesellschaften Pax Wohnbauten AG und Pax Verwaltungen AG ist die Pax Anlage AG in den drei Segmenten Entwicklungsliegenschaften (Kaufen, Entwickeln und Verkaufen), Bestandesliegenschaften (Halten und Vermieten) und Liegenschaftsverwaltung tätig. Weiterführende Informationen zu den drei Segmenten sind im Lagebericht auf Seite 15 zu finden.



Stand 31.12.2016

Die Aktien der Pax Anlage AG sind an der SIX Swiss Exchange AG (Immobiliengesellschaften) mit der Valorennummer 217834 kotiert. Die Aktien der beiden Tochtergesellschaften werden an keiner Börse gehandelt.
Die Börsenkapitalisierung von Aktien der Pax Anlage AG betrug per 31. Dezember 2016 CHF 251.1 Mio. (Vorjahr CHF 248.4 Mio.).

3. AKTIONARIAT

Die Hauptaktionäre sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 81 aufgeführt. Im Geschäftsjahr 2016 sind zwei Offenlegungsmeldungen von Beteiligungen der UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, nach Artikel 120 Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) bei der Pax Anlage AG eingegangen (abrufbar unter https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TCGAA00016). Es sind keine Aktionärsbindungsverträge bekannt. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

4. KAPITALSTRUKTUR

4.1 Ordentliches Kapital

Das ordentliche, voll liberierte Aktienkapital der Pax Anlage AG von CHF 18 Mio. ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100 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 2016 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 verweigerte der Verwaltungsrat keine Eintragungen. Die Statuten beinhalten keine Bestimmungen zu Nominee-Eintragungen. Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen. An seiner Sitzung vom 24. Oktober 2016 beschloss der Verwaltungsrat ein Reglement über die Eintragung von Personen im Ausland in das Aktienregister. Dieses sieht im Wesentlichen vor, dass Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als Aktionäre im Aktienbuch eingetragen werden, sofern sie (i) die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Artikel 6 Absätze 1, 3 und 4 der Statuten erfüllen und zusätzlich (ii) die Gesamtzahl der ausländischen Aktionären zurechenbaren Aktien (die Aktien des entsprechenden ausländischen Aktionärs mit eingerechnet), gemessen an der Gesamtzahl aller Aktien (abzüglich der so genannten Dispo-Aktien), den Grenzwert von 25 Prozent nicht überschreitet. Diese reglementarische Übertragungsbeschränkung kann durch Verwaltungsratsbeschluss aufgehoben bzw. abgeändert werden.
Die Abänderung bzw. Aufhebung der statutarischen Übertragungsbeschränkung hingegen benötigt einen Beschluss der Generalversammlung.

4.6 Wandelanleihen und Optionen

Es sind keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend per 31. Dezember 2016.

ORGANE UND KOMPETENZEN

1. VERWALTUNGSRAT

1.1 Zusammensetzung und Anforderungen

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 18 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Die Lebensläufe der Verwaltungsräte finden Sie im Internet unter www.paxanlage.ch/verwaltungsrat. Die beruflichen Tätigkeiten, die Mandate und Interessenbindungen der Verwaltungsratsmitglieder per 31. Dezember 2016 sind auf den Seiten 30 und 31 aufgeführt.

1.2 Interessenbindungen und Kreuzverflechtungen

Artikel 24 der Statuten regelt die zulässigen weiteren Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats nebst ihren Verwaltungsratsmandaten bei der Pax Anlage Gruppe ausüben dürfen. Die aktuellen Statuten sind auf der Website der Gesellschaft unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente publiziert. Kein Mitglied des Verwaltungsrats hat im Berichtsjahr 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 Verwaltungsrats einspricht den gesetzlichen Regelungen. Die Generalversammlung wählt den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrats einzeln für die Dauer von je einem Jahr. Die Wiederwahl ist zulässig. Es besteht keine Beschränkung der Amtszeit. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. 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 ein bisheriges Verwaltungsratsmitglied zum Präsidenten.

Die Generalversammlung vom 20. April 2016 bestätigte Frau Dr. Martha Scheiber als Präsidentin und Herrn Peter Kappeler als Mitglied des Verwaltungsrats. Herr Michael Jorda trat auf das Datum der ordentlichen Generalversammlung am 20. April 2016 von seinem Amt als Verwaltungsrat zurück und stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl. Die Generalversammlung wählte auf Antrag des Verwaltungsrats Herrn Thomas Dressendörfer als weiteres Mitglied des Verwaltungsrats. Die laufende Amtsdauer für alle Mitglieder des Verwaltungsrats endet mit der Generalversammlung 2017.

1.4 Interne Organisation, Kompetenzordnung, Informations- und Kontrollinstrumente

1.4.1 Interne Organisation des Verwaltungsrats

Die Verwaltungsratsmitglieder sind nicht operativ tätig und sind nicht exekutive Mitglieder.

Nebst den Statuten regelt ein Organisationsreglement, welches revidiert wurde und seit 02. Juni 2016 in Kraft ist, die Organisation und die Aufgaben des Verwaltungsrats. Das Organisationsreglement ist im Internet unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente aufgeschaltet.

Gemäss Artikel 20 der Statuten wählt die Generalversammlung der Gesellschaft einen Vergütungsausschuss. Weiter kann der Verwaltungsrat gemäss Organisationsreglement Ziffer 3.1 zur Vorbereitung einzelner Beschlüsse, zur Wahrnehmung gewisser Kontrollfunktionen sowie für sonstige Spezialaufgaben ständige oder Ad-hoc-Ausschüsse einsetzen. Mitglieder von Ausschüssen sind ausschliesslich Personen, die dem Verwaltungsrat angehören. Ausschüsse haben keine Beschlusskompetenzen. Die Mitglieder der Ausschüsse werden vom Verwaltungsrat gewählt. Wiederwahl ist möglich. Der Verwaltungsrat bestimmt auch den jeweiligen Vorsitzenden der Ausschüsse. Die Ausschüsse bestehen aus mindestens zwei oder mehr Mitgliedern. Ist der Präsident des Verwaltungsrats nicht Mitglied, so kann er doch in Absprache mit dem Vorsitzenden des

Ausschusses an den Sitzungen des Ausschusses teilnehmen, soweit er nicht persönlich vom Verhandlungsgegenstand betroffen ist. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung per 31. Januar 2016 aus seiner Mitte einen Prüfungs- und Risikoausschuss gebildet.

Weiter kann der Verwaltungsrat gemäss Organisationsreglement Ziffer 3.1 auf Spezialgebieten beratende Gremien einsetzen. Mitglieder von beratenden Gremien können auch Personen sein, die nicht dem Verwaltungsrat angehören. Beratende Gremien haben keine Beschlusskompetenzen. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung per 20. April 2016 die Fachgruppe Real Estate Experts-Group als beratendes Gremium eingesetzt.

Weitere spezifische Aufgaben der Verwaltungsratsmitglieder oder weitere Ausschüsse oder Beiräte bestehen nicht.

Der Gesamtverwaltungsrat tagt gesamthaft mindestens viermal pro Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr fanden acht ordentliche Sitzungen und eine ausserordentliche Sitzung statt. Alle jeweils im Amt stehenden Verwaltungsräte waren an den sie betreffenden Sitzungen während der ganzen Dauer der Sitzungen durchgängig anwesend. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug 2016 zweieinhalb Stunden.

1.4.1.1 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht seit dem 23. April 2014. Die Generalversammlung wählte am 20. April 2016 je einzeln Peter Kappeler und Thomas Dressendörfer als Mitglieder des Vergütungsausschusses für die Dauer von einem Jahr. Die laufende Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der Generalversammlung 2017. Gemäss Artikel 20 der Statuten ist eine Wiederwahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses zulässig. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Peter Kappeler übt für die laufende Amtsdauer den Vorsitz des Vergütungsausschusses aus. Die Ernennung der Mitglieder des Vergütungsausschusses entspricht den gesetzlichen Regeln. Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungsausschusses sind in Artikel 20 der Statuten und in Ziffer 5.3 des Organisationsreglements geregelt. Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal im Geschäftsjahr (März und Dezember). Im Berichtsjahr fanden eine ordentliche Sitzung im März und eine ordentliche Sitzung im Dezember statt, an welcher jeweils alle amtierenden Mitglieder durchgängig anwesend waren. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug 2016 eine Dreiviertelstunde. Weitere Informationen zur internen Organisation des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses finden Sie unter www.paxanlage.ch/verwaltungsrat bzw. in den Statuten und im Organisationsreglement der Pax Anlage AG, abrufbar unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente.

1.4.1.2 Prüfungs- und Risikoausschuss

Der Prüfungs- und Risikoausschuss ist ein ständiger Ausschuss des Verwaltungsrats. Er besteht seit dem 31. Januar 2016. Michael Jorda hatte bis zur Generalversammlung vom 20. April 2016 den Vorsitz. Thomas Dressendörfer nimmt den Vorsitz dieses Ausschusses seit der Generalversammlung 2016 wahr. Dr. Martha Scheiber ist seit 31. Januar 2016 Mitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses. Die Aufgaben und die Organisation des Ausschusses sind im Organisationsreglement unter Ziffer 3.2 geregelt. Der Ausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal im Jahr. Der Ausschuss trifft sich mindestens einmal im Jahr zu einer Sitzung mit Vertretern der externen Revision.

Der Ausschuss tagte im Berichtsjahr dreimal. An allen drei ordentlichen Sitzungen waren alle amtierenden Mitglieder durchgängig anwesend. An allen drei Sitzungen waren Vertreter der externen Revision eingeladen und anwesend. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug 2016 eine Stunde und zwanzig Minuten.

1.4.1.3 Real Estate Experts-Group

Der Verwaltungsrat kann auf Spezialgebieten beratende Gremien einsetzen. Mitglieder von beratenden Gremien können auch Personen sein, die nicht dem Verwaltungsrat angehören. Beratende Gremien haben keine Beschlusskompetenzen. Als beratendes Gremium besteht seit dem 20. April 2016 die Fachgruppe Real Estate Experts-Group (REE). Der Verwaltungsrat hat Hansjörg Pedrett (MMK Immobilientreuhand AG) zum Vorsitzenden von REE ernannt. Weitere Mitglieder von REE sind Kurt Zumsteg (Aarbrugg AG) und Dominik von Büren (BSZ Immobilien AG) sowie Dr. Martha Scheiber, Verwaltungsratspräsidentin der Pax Anlage AG.

Die Aufgaben und die Organisation der Real Estate Experts-Group sind im Organisationsreglement unter Ziffer 3.3 geregelt. Die Real Estate Experts-Group tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal im Jahr. Im Berichtsjahr fanden zwei Sitzungen statt.

1.4.2 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Kompetenzen des Verwaltungsrats, 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.paxanlage.ch/statuten-und-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). Der Verwaltungsrat überprüft einmal jährlich das interne Kontrollsystem auf dessen Aktualität. Der Verwaltungsrat erhält jeweils die Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Vorjahresvergleichen. Der Verwaltungsrat bespricht und genehmigt diese Abschlüsse an der nächsten Verwaltungsratssitzung. Der Verwaltungsrat beurteilt mindestens einmal jährlich die relevanten Risiken. Die Geschäftsleitung bereitet dafür dem Verwaltungsrat folgende Unterlagen auf: Marktrisiken, Objektrisiken, Zinsrisiken, Transaktionsrisiken, Kreditrisiken betreffend die gewährten und die aufgenommenen Kredite sowie Reputationsrisiken. Der Verwaltungsrat bespricht diese Unterlagen an der nächsten Verwaltungsratssitzung mit dem CEO, beurteilt die Risiken und legt falls notwendig die zu ergreifenden Massnahmen fest. Bei Bedarf werden Mitarbeiter aus den einzelnen Bereichen zur Besprechung im Verwaltungsrat zugezogen. Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen. Im Berichtsjahr fand keine interne Revision statt.

2. GESCHÄFTSLEITUNG

Stefan W. Kuhn war bis 12. Januar 2016 CEO der Pax Anlage AG. Er trat auf eigenen Wunsch und aus persönlichen Gründen zurück. 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 und ihn zum CEO ad interim ernannt. Im Juni 2016 ernannte der Verwaltungsrat Franz Rutzer zum CEO und stellte die Kontinuität der Geschäftsführung sicher.

Dem CEO sind die Bereichsleitung Administration/ Betriebswirtschaft sowie die Bereichsleitung Verwaltung auf Stufe Geschäftsleitung unterstellt. Der CEO und beide Bereichsleiter sind Schweizer. Die Lebensläufe von Franz Rutzer, Nadine Blättler und Thomas Leu finden Sie im Internet unter www.paxanlage.ch/management. Die beruflichen Tätigkeiten, die Mandate und Interessenbindungen der drei Geschäftsleitungsmitglieder per 31. Dezember 2016 sind auf den Seiten 33 und 34 aufgeführt.

Artikel 24 der Statuten regelt die zulässigen weiteren Tätigkeiten der Geschäftsleitung. Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente publiziert. Kein Mitglied der Geschäftsleitung hat im Berichtsjahr die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

Es bestehen keine Managementverträge mit Drittparteien. 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 407'495 p. a.

3. ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 38 bis 49.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrats

Pax Anlage AG

	Funktion	Im VR seit	Gewählt bis	Ausschüsse/beratende Gremien
Dr. Martha Scheiber	Präsidentin des Verwaltungsrats	2015	2017	Mitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses Mitglied der Real Estate Experts-Group
Peter Kappeler	Mitglied des Verwaltungsrats	2015	2017	Vorsitzender des Vergütungsausschusses
Michael Jorda (bis 20.04.2016)	Mitglied des Verwaltungsrats	2015	2016	Mitglied des Vergütungsausschusses, Vorsitzender des Prüfungs- und Risiko-ausschusses
Thomas Dressendörfer (ab 20.04.2016)	Mitglied des Verwaltungsrats	2016	2017	Mitglied des Vergütungsausschusses, Vorsitzender des Prüfungs- und Risiko-ausschusses

Stand: 31.12.2016

von links nach rechts:
Thomas Dressendörfer
Dr. Martha Scheiber
Peter Kappeler

Dr. Martha Scheiber
Präsidentin des Verwaltungsrats,
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 Verwaltungsrats der Pax Anlage AG gewählt.

Dr. Martha Scheiber ist nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats der Pax Anlage AG. Sie gehörte in den drei Jahren vor ihrer Wahl als Mitglied des Verwaltungsrats 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.

Dr. Martha Scheiber ist seit 24. April 2015 gewählt als Präsidentin des Verwaltungsrats der Pax Wohnbauten AG, Basel, und der Pax Verwaltungen AG, Basel. Sie war bis 01. Januar 2016 Verwaltungsratspräsidentin der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Invest AG, Basel, und der Pax Construct AG, Sarnen. Alle vier Gesellschaften wurden von der Pax Wohnbauten AG mit Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig absorbiert.

Dr. Martha Scheiber 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 Verwaltungsrats,
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 Verwaltungsrats der Pax Anlage AG. Er gehörte in den drei Jahren vor seiner Wahl als Mitglied des Verwaltungsrats 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.

Peter Kappeler ist seit 24. April 2015 Mitglied des Verwaltungsrats der Pax Wohnbauten AG, Basel, und der Pax Verwaltungen AG, Basel. Er war bis 01. Januar 2016 Mitglied der Verwaltungsräte der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Invest AG, Basel, und der Pax Construct AG, Sarnen. Alle vier Gesellschaften wurden von der Pax Wohnbauten AG mit Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig absorbiert.

Peter Kappeler 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.

Thomas Dressendörfer
Mitglied des Verwaltungsrats,
geboren 1958, deutscher Staatsangehöriger,
wohnhaft in Baar.

Thomas Dressendörfer verfügt über einen Master in Business Administration der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Thomas Dressendörfer wurde an der Generalversammlung vom 20. April 2016 erstmals in den Verwaltungsrat der Pax Anlage AG gewählt.

Thomas Dressendörfer ist nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats der Pax Anlage AG. Er gehörte in den drei Jahren vor seiner Wahl als Mitglied des Verwaltungsrats der Pax Anlage AG weder bei der Pax Anlage AG noch bei deren Tochtergesellschaften zur Geschäftsleitung. Thomas Dressendörfer war von Januar 2016 bis zu seiner Wahl in den Verwaltungsrat mit seiner Firma DCS Consulting als Berater für die Pax Anlage Gruppe tätig. Weiter hat Thomas Dressendörfer im Berichtsjahr eine Wohnung und einen Einstellhallenplatz zu Marktpreisen von der Pax Wohnbauten AG erworben.

Thomas Dressendörfer ist seit 13. Mai 2016 Mitglied der Verwaltungsräte der Pax Wohnbauten AG, Basel, und der Pax Verwaltungen AG, Basel.

Seit November 2015 hat er eine eigene Beratungsfirma, DCS-Consulting, Baar, und berät Firmen bei komplexen Geschäftsprojekten. Seit Juli 2016 ist Thomas Dressendörfer Group CFO der Tom Tailor Group, Hamburg. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat er keine inne.

Michael Jorda
Mitglied des Verwaltungsrats bis 20. April 2016,
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. An der Generalversammlung vom 20. April 2016 stellte er sich nicht mehr zur Wiederwahl.

Michael Jorda war nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats 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 war von 24. April 2015 bis 13. Mai 2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Pax Wohnbauten AG, Basel und der Pax Verwaltungen AG, Basel.

Er war bis 01. Januar 2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Immotrade AG, Sarnen, der Pax Invest AG, Basel und der Pax Construct AG, Sarnen. Alle vier Gesellschaften wurden von der Pax Wohnbauten AG mit Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig absorbiert.

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.

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/CFO	2016
Nadine Blättler	Bereichsleitung Betriebswirtschaft/Administration	2010
Thomas Leu	Bereichsleitung Verwaltung	2011

Stand: 31.12.2016

von links nach rechts:
Franz Rutzer
Nadine Blättler
Thomas Leu

Franz Rutzer
Master of Arts HSG,
CEO ad interim (seit 12. Januar 2016),
CEO (seit 22. Juni 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, bevor er zu Pax Anlage AG stiess.

Franz Rutzer begann am 01. Januar 2016 als CFO ad interim. Am 12. Januar 2016 übernahm er die Position des CEO ad interim. Im Juni 2016 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Franz Rutzer zum CEO der Pax Anlage Gruppe.

Franz Rutzer ist Mitglied der Kirchenpflege Eggenwil-Widen, Ressort 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 war bis 01. Januar 2016 Geschäftsführerin der Pax-Liegenschaften AG, Meggen, der Pax Construct AG, Sarnen, und der Pax Invest AG, Basel. Alle drei Gesellschaften wurden von der Pax Wohnbauten AG mit Fusionsvertrag vom 13. Mai 2016 vollständig absorbiert. Weiter war Nadine Blättler bis 11. Juli 2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Sonnenhof Immobilien AG, Luzern. 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 war bis 11. Juli 2016 Mitglied des Verwaltungsrats 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 Kuhn begann am 01. Mai 2015 als CEO der Pax Anlage AG und übernahm im Dezember 2015 zusätzlich die Geschäftsführung der Pax Immotrade AG und der Pax Wohnbauten AG.

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 sind 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. 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 beim 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. 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 endete mit dem Abschluss der Generalversammlung vom 20. April 2016. Die Generalversammlung vom 20. April. 2016 wählte Herrn Markus Schülin, Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar, Basel, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

2. KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Ein Erwerber von Aktien der Gesellschaft ist nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot nach den Artikeln 135 und 163 FinfraG verpflichtet (Opting-out). Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder der Kadermitglieder der Pax Anlage AG und deren Tochtergesellschaften.

REVISION UND INFORMATIONSPOLITIK

1. REVISIONSSTELLE

Die Generalversammlung vom 20. April 2016 wählte erstmals die KPMG AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2016. Jürg Meisterhans hat die Mandatsleitung für das Geschäftsjahr 2016 inne. Die maximale Amtsdauer des Mandatsleiters richtet sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR. Das Revisionshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 2016 CHF 220'000 inkl. MWST (Vorjahr Ernst & Young AG CHF 118'800 inkl. MWST). KPMG erbrachte auditnahe Dienstleistungen für CHF 98'000 inkl. MWST (zusätzliche Prüfungsarbeiten beim Halbjahresabschluss, Lex-Koller-Bestätigungen für Liegenschaftskäufe) und zusätzliche Dienstleistungen für CHF 33'100 inkl. MWST (Abklärungen im Bereich Steuern) (Vorjahr Ernst & Young AG CHF 118'800 inkl. MWST für zustätzliche Dienstleistungen).

Die externe Revision trifft sich mindestens einmal im Jahr zu einer Sitzung mit dem Prüfungs- und Risikoausschuss des Verwaltungsrats. Die externe Revision war an allen drei Sitzungen des Prüfungs- und Risikoausschusses anwesend.

Die Revisionsstelle 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 Prüfungs- und Risikoausschuss, der Geschäftsleitung sowie dem Rechnungswesen besprochen. Dem Verwaltungsrat werden die Feststellungen der Revision zugestellt und an der nächstfolgenden Verwaltungsratssitzung behandelt.

Im Berichtsjahr fand keine interne Revision statt.

2. INFORMATIONSPOLITIK

Der Geschäftsbericht wird an sämtliche Aktionäre, Finanzmedien und Banken verschickt. Ausserdem wird der Geschäftsbericht allen Interessierten auf Bestellung hin kostenlos zugestellt und auf der Internetsite der Pax Anlage AG publiziert. Der Halbjahresabschluss wird auf der Internetsite der Pax Anlage AG veröffentlicht sowie sämtlichen Interessierten kostenlos zugestellt. Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen werden bei Bedarf verfasst.

Die Personen, welche sich auf dem E-Mail-Verteiler unter www.paxanlage.ch/infoservice-und-kontakt eingetragen haben, erhalten sämtliche Mitteilungen und Berichte automatisch gemäss den Richtlinien der SIX Exchange Regulation.

Die Ad-hoc-Mitteilungen sind unter www.paxanlage.ch/medienmitteilungen aufgeschaltet.

Die vollständigen Statuten der Pax Anlage AG können unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente eingesehen werden. Alle verfügbaren Informationen sind im Internet unter www.paxanlage.ch abrufbar.

Kontaktadresse
Pax Anlage AG
Aeschenplatz 13
4002 Basel

Tel. +41 61 277 64 96
investorrelations@pax.ch
www.paxanlage.ch

VERGÜTUNGS-
BERICHT

VERGÜTUNGEN

Artikel 13 Absatz 1 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verlangt vom Verwaltungsrat einer börsenkotierten Gesellschaft die jährliche Erstellung eines schriftlichen Vergütungsberichts zur Offenlegung des in den Artikeln 14 bis 16 VegüV vorgeschriebenen Inhalts. Mit dem vorliegenden Vergütungsbericht, welcher die Angaben im Anhang zur Bilanz nach Artikel 663b^{bis} OR ersetzt, kommt der Verwaltungsrat der Pax Anlage AG dieser Verpflichtung nach. Der erste Teil dieses Berichts beinhaltet eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung unter Berücksichtigung der massgebenden statutarischen und reglementarischen Bestimmungen, eine Darstellung der Beteiligungen der Organe an der Pax Anlage AG sowie Erläuterungen zum Vergütungsausschuss. Im zweiten Teil folgt eine Darstellung der für das Geschäftsjahr 2016 ausgerichteten Vergütungen unter Einhaltung der Vorgaben der Artikel 14 ff. VegüV.

Die Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung werden gemäss dem «Accrual-Prinzip» ausgewiesen. Demnach werden Vergütungen nicht zum Zeitpunkt der Auszahlung berücksichtigt, sondern werden den Perioden zugeordnet, denen sie wirtschaftlich zugehören.

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

1. VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS

1.1 Grundsätze der Vergütungen gemäss den statutarischen Bestimmungen

Gemäss Artikel 25 der Statuten der Pax Anlage AG erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats für ihre Tätigkeit eine vom Geschäftsergebnis unabhängige feste jährliche Entschädigung (Basisvergütung) und haben ausserdem Anspruch auf den Ersatz ihrer Auslagen.

Für Tätigkeiten in Unternehmen, welche die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert, werden keine zusätzlichen Vergütungen entrichtet. Tätigkeiten, welche für andere Konzerngesellschaften erbracht werden, begründen keinen Anspruch auf zusätzliche Entschädigung.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können zusätzlich für Beratungsleistungen zugunsten der Gesellschaft oder anderer Konzerngesellschaften, welche sie nicht in ihrer Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats erbringen, nach marktüblichen Ansätzen entschädigt werden, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

1.2 Grundlagen und Elemente

Die Generalversammlung entscheidet jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats über den Gesamtbetrag der Vergütungen für das kommende Geschäftsjahr (Art. 10 Ziff. 5 und Art. 15 Statuten). Der Gesamtverwaltungsrat befindet über die individuelle Vergütung seiner Mitglieder auf Antrag des Vergütungsausschusses einmal jährlich (Art. 20 Abs. 2, dritter Punkt Statuten).

Die Entschädigung des Verwaltungsrats erfolgt unabhängig von der Geschäfts- und Aktienkursentwicklung. Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats hängt nicht von der Erreichung bestimmter Ziele ab, ist also nicht erfolgsabhängig (Art. 25 Abs. 1 Statuten).

Der Gesamtbetrag der Vergütungen des Verwaltungsrats setzt sich für das Geschäftsjahr 2016 aus folgenden Elementen zusammen:

- Basis- und Zusatzvergütung gemäss Vergütungsreglement brutto in bar, zahlbar im Frühjahr 2017
- Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen (AHV, IV, EO, ALV)

Für die individuelle Vergütung seiner Mitglieder hat der Verwaltungsrat ein Vergütungsreglement verabschiedet (abrufbar unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente). Dieses Vergütungsreglement legt für den Verwaltungsrat der Gesellschaft eine aufwand-, funktions- und verantwortungsgerechte Vergütung im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrages der maximalen Vergütung des Verwaltungsrats fest. Gemäss geltendem Vergütungsreglement werden folgende Vergütungen ausgerichtet:

- Basisvergütung von CHF 50'000 brutto pro Jahr für Mitglieder des Verwaltungsrats
- Zusatzvergütung von CHF 25'000 brutto pro Jahr für die Wahrnehmung des Präsidiums des Verwaltungsrats
- Zusatzvergütung von CHF 10'000 brutto pro Jahr für die Wahrnehmung des Vorsitzes (Präsidiums) eines Verwaltungsratsausschusses

Anders als das Präsidium eines Ausschusses wird die (ausschliessliche) Mitgliedschaft in einem Ausschuss des Verwaltungsrats nicht zusätzlich entschädigt.

Bei der Festlegung der Betragshöhe der Basis- und Zusatzvergütungen hat der Verwaltungsrat keine Benchmarks oder Lohnvergleiche beigezogen, sondern diese Vergütungen nach eigenem Ermessen festgesetzt. Die Betragshöhe ist unabhängig von den in einem Geschäftsjahr stattgefundenen Sitzungen. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft kann die Vergütung eines Mitglieds angemessen kürzen, wenn ein Mitglied an einer Sitzung nicht teilnimmt. Erfolgt ein Amtsantritt oder -austritt unter Jahr, wird die Vergütung pro rata ausgerichtet.

Gemäss Artikel 28 der Statuten darf die Gesellschaft den Mitgliedern des Verwaltungsrats keine Darlehen, Kredite, Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge und Sicherheiten gewähren. Für die Verwaltungsratsmitglieder werden zudem mit Ausnahme der Beiträge an die staatlichen Sozialversicherungen grundsätzlich keine Beiträge an Pensionskassen oder anderweitige Vorsorgeeinrichtungen erbracht. Solche Beiträge können lediglich im Ausnahmefall auf Antrag des Vergütungsausschusses und mit Genehmigung der Generalversammlung ausgerichtet werden. Für die Verwaltungsratsmitglieder bestehen keine Beteiligungspläne und es werden keine Sachleistungen entrichtet.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats wird keine Spesenpauschale ausgerichtet. Sie haben aber gegen Vorlage der entsprechenden Belege Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.

Ehemalige Verwaltungsräte erhalten keine Abgangsentschädigungen oder andere Entschädigungen. Es bestehen keine Kontrollwechselbestimmungen. Es bestehen keine Beteiligungspläne für Verwaltungsräte.

1.3 Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren

Der Gesamtverwaltungsrat bestimmt die Höhe des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats für das kommende Geschäftsjahr auf Antrag des Vergütungsausschusses und unterbreitet diesen jährlich der Generalversammlung zur Genehmigung (Art. 15 Abs. 1 Statuten). Dieser Betrag wird unter Berücksichtigung des Vergütungsreglements sowie der geplanten Anzahl Mitglieder festgelegt und versteht sich inklusive der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen. Im Fall der Nichtgenehmigung des Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats kann dieser entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder zu diesem Zweck eine neue Generalversammlung einberufen (Art. 15 Abs. 2 Statuten).

Die Generalversammlung hat am 29. April 2015 einen Maximalbetrag der Vergütung von CHF 150'000 für das Geschäftsjahr 2016 genehmigt. Dieser genehmigte Maximalbetrag von CHF 150'000 basierte auf der Entschädigung von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Das damalige dritte Verwaltungsratsmitglied, Paul Schneider, erhielt aufgrund seines bereits als CEO bezogenen Gehalts keine zusätzliche Vergütung für die Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats. Zufolge der Zuwahl eines dritten, nicht bereits anderweitig entlohnten Mitglieds des Verwaltungsrats reichte die ursprünglich beschlossene Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016 nicht aus. Der Verwaltungsrat legte deshalb der Generalversammlung vom 20. April 2016 in Abänderung des Entscheids der Generalversammlung vom 29. April 2015 für das Geschäftsjahr 2016 einen Maximalbetrag der Vergütung von CHF 250'000 zur Genehmigung vor. Dieser Maximalbetrag berücksichtigte die Honorierung von drei Verwaltungsratsmitgliedern. Dieser Antrag wurde von der Generalversammlung genehmigt.

Die Festlegung der individuellen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats erfolgt jährlich, jeweils spätestens im März nach Abschluss des Geschäftsjahres, rückwirkend durch den Gesamtverwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses. Bei der Festlegung der individuellen Vergütung orientiert sich der Vergütungsausschuss an dem vom Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsreglement (abrufbar unter www.paxanlage.ch/statuten-und-reglemente) und dem durch die Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrag. Sollte der genehmigte Gesamtbetrag für eine Vergütung gemäss Vergütungsreglement nicht ausreichen, so schlägt der Vergütungsausschuss dem Gesamtverwaltungsrat nach eigenem Ermessen die jeweiligen Kürzungen der individuellen Vergütungen vor. Ebenfalls schlägt der Vergütungsausschuss dem Gesamtverwaltungsrat nach eigenem Ermessen die Kürzung der individuellen Vergütung aufgrund von Nichtteilnahme des entsprechenden Mitglieds an den Sitzungen des Verwaltungsrats und/oder Ausschüssen vor (Ziff. 28 Vergütungsreglements). Über die Kürzungen der individuellen Vergütungen entscheidet der Verwaltungsrat in beiden Fällen nach eigenem Ermessen.

Der Gesamtverwaltungsrat tagt gesamthaft mindestens viermal pro Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr fanden acht ordentliche Sitzungen und eine ausserordentliche Sitzung statt. Alle jeweils im Amt stehenden Verwaltungsräte waren an den sie betreffenden Sitzungen während der ganzen Dauer der Sitzungen durchgängig anwesend. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug 2016 zweieinhalb Stunden.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind keine Kürzungen der individuellen Vergütungen vorgesehen. Zudem übersteigt die Summe der individuellen Vergütungen gemäss Vergütungsreglement zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen den von der Generalversammlung genehmigten Betrag nicht. Die Beträge der zurückgestellten individuellen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016 sind auf Seite 46 ausgewiesen.

2. VERGÜTUNG DER GESCHÄFTSLEITUNG

2.1 Grundsätze der Vergütungen gemäss den statutarischen Bestimmungen

Die Grundsätze der Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in Artikel 26 der Statuten aufgeführt. Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine fixe Vergütung (inklusive allfälliger Sachleistungen), eine pauschale Spesenentschädigung sowie eine erfolgsabhängige Vergütung, welche maximal 75 Prozent der fixen Vergütung betragen darf.

Für Tätigkeiten in Unternehmen, welche die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert, werden keine zusätzlichen Vergütungen entrichtet. Der Gesamtbetrag der Vergütungen beinhaltet somit auch die Vergütungen für die Tätigkeiten in den Tochtergesellschaften (Art. 26 Abs. 2 Statuten).

Die Ziele werden für jedes Geschäftsleitungsmitglied unter Berücksichtigung von Position, Verantwortung und Aufgaben sowie Marktbedingungen jährlich für die Leistungsperiode vom Vergütungsausschuss festgelegt. Bei Vorliegen sachlicher Ereignisse können die Ziele unterjährig geändert oder angepasst werden (Art. 26 Abs. 3 Statuten).

Gemäss Artikel 27 der Statuten werden Spesen, welche nicht durch die pauschale Spesenentschädigung gemäss Spesenreglement abgedeckt sind, gegen Vorlage der entsprechenden Belege vergütet. Diese zusätzlichen Entschädigungen sind nicht von der Generalversammlung zu genehmigen.

2.2 Grundlagen und Elemente

Die Generalversammlung entscheidet jährlich auf Antrag des Gesamtverwaltungsrats über den Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr (Art. 10 Ziff. 5 und Art. 15 Abs. 1 Statuten).

Die individuelle Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegt (20 Abs. 2, vierter Punkt der Statuten) bzw. für den CEO gemäss Organisationsreglement dem Gesamtverwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die fixe Vergütung (Bruttolohn) ist in erster Linie eine adäquate und marktorientierte Funktionsentschädigung. Bei der erstmaligen Festsetzung der fixen Vergütung werden die Ausbildung, die Berufserfahrung, die ausgeübte Funktion und die Marktbedingungen berücksichtigt. Bei der jährlichen Lohnrunde werden die Lohnprognosen (Erhebung) der Versicherungs- und Immobilienbranche beigezogen sowie die Reallohnentwicklung berücksichtigt. Als Benchmark dient hier u. a. die breit abgestützte Vorprognose von know.ch. Ferner werden bei der jährlichen individuellen Lohnanpassung die erbrachten Leistungen und die individuelle Zielerreichung berücksichtigt (siehe dazu die sogleich folgenden Ausführungen zur variablen leistungsabhängigen Vergütung). Die fixe Vergütung ist unabhängig von der Aktienkursentwicklung und vom Geschäftsgang.

Die variable leistungsabhängige Vergütung bezweckt, den Geschäftsleitungsmitgliedern zusätzlichen Anreiz für die bestmögliche Erfüllung der Aufgaben zu schaffen und damit eine nachhaltige Steigerung der Unternehmensleistung zu fördern und zu honorieren. Der Bonus soll weiter das unternehmerische Denken stärken. Die Leistungsorientierung und die Motivation der Geschäftsleitungsmitglieder sollen durch die Honorierung der individuellen Leistung und durch die Beteiligung am Unternehmenserfolg gefördert werden. Bei der Festlegung der variablen leistungsabhängigen Vergütung orientiert sich das zuständige Gremium am geltenden Bonussystem, welches für sämtliche Mitarbeitenden der Gesellschaft gilt und allenfalls ergänzenden Spezifizierungen im Individualvertrag.

Die Boni der Pax Anlage Gruppe werden nach Massgabe der nachfolgend geschilderten Arbeitsschritte festgelegt:

1. Bestimmung des Gesamtbetrags der variablen leistungsabhängigen Vergütung (Bonus), welcher für die Allokation auf die Mitarbeitenden (inkl. Geschäftsleitung) für ein abgeschlossenes Geschäftsjahr zur Verfügung steht (Bonustopf). Dieser Gesamtbetrag ist abhängig von der Beurteilung der Erreichung der vom Verwaltungsrat festgelegten Unternehmensziele für das abgeschlossene Geschäftsjahr. Der Grad der Erreichung der Unternehmensziele wird vom Verwaltungsrat nach Abschluss des Geschäftsjahres vorgenommen. Die Beurteilung der Erreichung der Unternehmensziele und die Festlegung der Höhe des Bonustopfs erfolgt im Ermessen des Verwaltungsrats. Die Unternehmensziele sind durch das vom Verwaltungsrat verabschiedete konsolidierte Budget für das jeweilige Geschäftsjahr bestimmt. Es sind dies Umsatz und konsolidiertes Ergebnis nach Steuern. Die Unternehmensziele werden den Geschäftsleitungsmitgliedern in geeigneter Form mitgeteilt.

2. Zuordnung der Mitarbeitenden zu einem Bonusprogramm anhand ihrer Funktionen. Alle Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeitenden sind einer Funktion und damit auch fix einem Bonusprogramm zugeordnet. Das Bonusprogramm steuert das Potenzial der möglichen variablen Entschädigung. Je mehr Einflussmöglichkeit und Verantwortung eine Funktion auf/für den Geschäftsverlauf hat, desto höher fällt die Relation des variablen Anteils zum Fixlohn aus. In der Pax Anlage Gruppe gibt es 2016 drei Geschäftsleitungsmitglieder in unterschiedlichen Funktionen und mit unterschiedlichen Einflussmöglichkeiten. Infolge der Programme hat der CEO (Programm A) das höchste Potenzial bezüglich variablen Anteils, dann folgt die Leiterin Betriebswirtschaft & Administration (Programm X); den tiefsten variablen Anteil hat der Leiter Bewirtschaftung im Programm C. Die entsprechende Zuteilung zu den Programmen erfolgte sowohl im Gesamtkontext/Vergleich sowie auch anhand der Marktdaten, welche ebenso funktionale Rückschlüsse zu marktfähiger Aufteilung zwischen variabel und fix geben.

3. Die Verteilung des Bonus aus dem Bonustopf auf die einzelnen Mitarbeitenden erfolgt anhand der Programmzugehörigkeit, der Qualifikation der individuellen Leistung (MBO-Zielerreichung) und des Ermessens der Vorgesetztens bzw. im Fall der Geschäftsleitung des Ermessens des Vergütungsausschusses. Die dafür relevanten Ziele und Zielgewichtungen werden zu Beginn des Geschäftsjahres pro Geschäftsleitungsmitglied vom zuständigen Gremium festgelegt. Für den CEO wurde der Schwerpunkt auf die Vermarktung der Stockwerkeigentumseinheiten, die Beurteilung und die Weiterentwicklung der gestoppten Entwicklungsprojekte sowie den Aufbau und die Entwicklung von Organisation und Mitarbeitern gesetzt.

Die Vergütung der Geschäftsleitung besteht für das Geschäftsjahr 2016 aus folgenden Elementen:

- Eine fixe Vergütung in bar, welche dem im Geschäftsjahr 2016 bezahlten Bruttolohn entspricht.
- Eine variable leistungsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr 2016 in bar, zahlbar im Frühjahr 2017. Die Unternehmensziele wurden erreicht und alle drei Geschäftsleitungsmitglieder haben ihre individuellen Ziele und Leistungserwartungen erreicht bzw. übertroffen. Die für das Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen variablen leistungsabhängigen Vergütungen bewegen sich zwischen 8 und 75 Prozent der fixen Vergütung. Der CEO und die Bereichsleiterin Betriebswirtschaft/Administration erhalten 75 Prozent von der fixen Vergütung. Der Bereichsleiter Verwaltung erhält infolge seiner Kündigung die reglementarisch bestimmte variable leistungsabhängige Vergütung von 50 Prozent des Vorjahresbetrags, d. h. acht Prozent der fixen Vergütung.

- Die arbeitsvertraglich vereinbarten und in bar ausbezahlten Pauschalspesen (Details siehe Seite 47).
- Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV, IV, EO, ALV) und die berufliche Vorsorge (Pensionskasse) sowohl für die fixe als auch die variable leistungsabhängige Vergütung. Für das Geschäftsjahr 2016 sind keine besonderen Leistungen des Arbeitgebers in die Pensionskasse erfolgt.
- Weitere Entschädigungen: Kinder- und Ausbildungszulagen, Anteil am Geschäftswagen und Kostenbeteiligung der Gesellschaft an der Weiterbildung der Geschäftsleitungsmitglieder.

Gemäss Artikel 28 der Statuten darf die Gesellschaft den Mitgliedern der Geschäftsleitung keine Darlehen, Kredite, Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge und Sicherheiten gewähren. Entsprechende Zahlungen erfolgten demgemäss nicht und wurden auch nicht beschlossen.

Es bestehen keine Beteiligungspläne für Geschäftsleitungsmitglieder.

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

2.3 Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren

Der Gesamtverwaltungsrat bestimmt die Höhe des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr auf Antrag des Vergütungsausschusses und unterbreitet diesen jährlich der Generalversammlung zur Genehmigung (Art. 15 Abs. 1 Statuten).

Der Gesamtbetrag wird wie folgt berechnet:
- Summe der im vergangenen Geschäftsjahr an die Mitglieder der Geschäftsleitung ausbezahlten fixen Vergütung brutto zuzüglich maximal ein Prozent für Lohnanpassungen.
- Zuzüglich einer variablen leistungsabhängigen Vergütung zwischen 50 und 75 Prozent der fixen Vergütung.
- Zuzüglich der Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse und die Sozialversicherungen.
- Zuzüglich der in den Arbeitsverträgen vereinbarten Pauschalspesen.
- Zuzüglich weiterer Entschädigungen: Kinder- und Ausbildungszulagen, Anteil Geschäftswagen, Dienstjubiläum, Kostenbeteiligung an Weiterbildung, sofern bekannt.

Der gemäss Artikel 29 der Statuten vorgesehene Zusatzbetrag von CHF 2.5 Mio. für nach der Generalversammlung ernannte Geschäftsleitungsmitglieder 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. Dieser Zusatzbetrag wurde nicht beansprucht.

Im Fall der Nichtgenehmigung des Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung kann der Verwaltungsrat entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder zu diesem Zweck eine neue Generalversammlung einberufen (Art. 15 Abs. 2 Statuten).

An der Generalversammlung vom 29. April 2015 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 in der Höhe von CHF 1.7 Mio. genehmigt.

Der Vergütungsausschuss ist für die Festlegung der individuellen Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen des durch die Generalversammlung genehmigten Betrages der maximalen Vergütung zuständig (Art. 20 Abs. 2 vierter Punkt Statuten).

Die fixe und die variable leistungsabhängige Vergütung des CEO werden ebenfalls durch den Vergütungsausschuss festgesetzt und gemäss Organisationsreglement dem Gesamtverwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die fixe Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder wird durch den Vergütungsausschuss einmal jährlich im Frühjahr zusammen mit der Festlegung der variablen leistungsabhängigen Vergütung verifiziert. Ob und in welchem Ausmass eine Erhöhung der individuellen fixen Vergütung erfolgt, liegt im Rahmen des durch die Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrages für den CEO im Ermessen des Gesamtverwaltungsrats auf Antrag des Vergütungsausschusses und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder im Ermessen des Vergütungsausschusses.

Die für die variable leistungsabhängige Vergütung relevanten individuellen Ziele sowie die Kriterien und Indikatoren zur Messung der Leistung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung werden jährlich zu Beginn eines Geschäftsjahres vom Vergütungsausschuss festgelegt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben bei der Festlegung ihrer individuellen Ziele, Leistungsindikatoren und Leistungskriterien ein Mitspracherecht. Nach Abschluss des Geschäftsjahres nimmt der Vergütungsausschuss für jedes Geschäftsleitungsmitglied die finale Beurteilung der Zielerreichung und der erbrachten Leistung vor, bestimmt die Gesamtqualifikation und erteilt eine Gesamtnote, d. h. ob die individuellen Ziele deutlich übertroffen, übertroffen, gut erreicht, teilweise erreicht oder nicht erreicht wurden. Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben auch hier ein Mitspracherecht. Ausgehend von dem Bonusgesamtbetrag für die Pax Anlage Gruppe, der Bonusprogrammzugehörigkeit und der Gesamtqualifikation der Geschäftsleitungsmitglieder wird der Bonusmittelwert berechnet. Ausgehend von diesem Mittelwert gibt es eine Bandbreite von je 25 Prozent nach oben und nach unten. Das zuständige Gremium entscheidet über den definitiven Bonusbetrag je Geschäftsleitungsmitglied nach Ermessen unter Berücksichtigung des von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrages der Vergütung.

Der CEO und die Bereichsleiterin Betriebswirtschaft/Administration sind an den Sitzungen des Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats anwesend, haben aber bei der jährlichen Überprüfung der fixen Vergütung sowie bei der Festlegung der variablen leistungsabhängigen Vergütung kein Mitspracherecht.

3. BETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2016 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats insgesamt sechs Namenaktien der Pax Anlage AG. Die Bereichsleiterin Betriebswirtschaft/Administration hielt per 31. Dezember 2016 zehn Aktien. Die Organe der Pax Anlage AG hielten somit per 31. Dezember 2016 (inklusive nahestehender Personen) total 16 Namenaktien, was insgesamt 0.01 Prozent aller Aktien entspricht.

4. VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der Vergütungsausschuss wird jährlich von der Generalversammlung für ein Jahr gewählt und besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen (Art. 20 Statuten). Für das Geschäftsjahr 2016 setzte sich der Vergütungsausschuss aus zwei Mitgliedern zusammen und es wurden keine externen Berater beigezogen. Die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses ist im Teil Corporate Governance auf der Seite 26 aufgeführt.

VERGÜTUNGSBERICHT PER 31.12.2016

Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

In CHF	2015	2016
Felix Bärlocher, Präsident (bis 29.04.2015)	26'292	n/a
Hans-Rudolf Blöchlinger, Mitglied (bis 29.04.2015)	17'528	n/a
Dr. Martha Scheiber, Präsidentin	45'601	80'345
Peter Kappeler, Mitglied	30'224	61'002
Michael Jorda, Mitglied (bis 20.04.2016)	30'224	16'367
Thomas Dressendörfer, Mitglied (ab 20.04.2016)	n/a	44'636
Total Verwaltungsrat	**149'869**	**202'350**

Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats enthalten das Brutto-Verwaltungsratshonorar gemäss Vergütungsreglement und die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen (AHV, IV, EO, ALV).

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden gemäss dem «Accrual-Prinzip» ausgewiesen. Die Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2016 werden im Frühjahr 2017 ausbezahlt. Für die entsprechenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 wurden per 31. Dezember 2016 Rückstellungen gebildet.

Die Generalversammlung vom 20. April 2016 genehmigte für das Geschäftsjahr 2016 einen Maximalbetrag der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 250'000.

Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

In CHF	Fixe Vergütung	Variable leistungs-abhängige Vergütung	Pauschalspesen	Arbeitgeber-beiträge an Sozialver-sicherung und Pensionkasse	Weitere Entschädigungen	Total
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**
2016						
Franz Rutzer (ab 12.01.2016)	375'000	281'250	20'400	159'031	10'198	845'879
Stefan Walter Kuhn (bis 31.05.2016)	125'000	81'250	8'500	50'360	2'500	267'610
übrige Mitglieder	308'100	137'275	19'200	107'636	12'700	584'911
Total Geschäftsleitung	**808'100**	**499'775**	**48'100**	**317'027**	**25'398**	**1'698'400**

Namentlich ausgewiesen werden das Geschäftsleitungsmitglied mit der höchsten Gesamtentschädigung sowie frühere Mitglieder, welche 2016 ausgeschieden sind. Die fixe Vergütung ist der Bruttolohn in bar. Die variable leistungsabhängige Vergütung stellt den Bonus dar. Die weiteren Entschädigungen enthalten: Kinder- und Ausbildungszulagen, Anteil Geschäftswagen, Kostenbeteiligung der Gesellschaft an der Weiterbildung der Geschäftsleitungsmitglieder. Die variablen leistungsabhängigen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 werden gemäss dem «Accrual-Prinzip» ausgewiesen. Die Auszahlung erfolgt im Frühjahr 2017. Per 31. Dezember 2016 wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Bei den in der Tabelle aufgeführten Arbeitgeberbeiträgen an die Sozialversicherungen und die Pensionskasse entfallen CHF 72'091 auf variable erfolgsabhängige Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 mit Auszahlung im Frühjahr 2017 (Accrual-Prinzip).

Stefan Kuhn trat am 12. Januar 2016 als CEO der Pax Anlage Gruppe zurück und wurde bis zum Ablauf der Kündigungsfrist freigestellt. Die Freistellung erfolgte unter Anrechnung des Pro-rata-Ferienguthabens. Der Lohn wurde Stefan Kuhn bis zum Ende der Kündigungsfrist ausbezahlt. Ferner wurde ihm im Frühjahr 2016 ein Bonus von CHF 81'250 für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 31. Mai 2016 vergütet, welcher in der Spalte «variable leistungsabhängige Vergütung» ausgewiesen ist.

Die Generalversammlung vom 29. April 2015 genehmigte für das Geschäftsjahr 2016 einen Maximalbetrag der Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 1.7 Mio.

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Es bestehen per 31. Dezember 2016 keine durch die Gesellschaft gewährten Kredite oder Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

2016 wurden keine Vergütungen an den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nahestehende Personen ausgerichtet und keine Darlehen oder Kredite gewährt.

Frühere Mitglieder

Sämtliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 aus den entsprechenden Organen ausgeschieden sind, sind in der Übersicht zu den Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 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 nahestehenden Personen keine Darlehen oder Kredite ausstehend.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Pax Anlage AG, Basel

Wir haben den Vergütungsbericht (Seiten 46 bis 48) der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (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 Art. 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 Art. 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 15. März 2016 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Bericht abgegeben hat.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative (“KPMG International”), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

FINANZBERICHT

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

Konsolidierte Bilanz

In CHF	Erläuterungen		31.12.2015		31.12.2016
Aktiven					
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel			49'183'634		69'768'446
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1		1'141'468		588'839
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.2		10'453'675		4'258'214
Forderungen nahestehende Gesellschaften	1.3		1'082'045		321'342
Entwicklungsliegenschaften	2		314'044'603		240'049'473
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4		1'761'965		2'454'040
Total Umlaufvermögen			**377'667'390**		**317'440'354**
ANLAGEVERMÖGEN					
Finanzanlagen					
Hypothekardarlehen an nahestehende Gesellschaften	3	290'000		0	
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3/4	3'006'592	3'296'592	1'397'153	1'397'153
Mobile Sachanlagen					
Fahrzeuge	3		0		59'537
Immobile Sachanlagen					
Bestandesliegenschaften	5	89'465'000	89'465'000	184'949'000	184'949'000
Total Anlagevermögen			**92'761'592**		**186'405'690**
Total Aktiven			**470'428'982**		**503'846'044**
Passiven					
FREMDKAPITAL					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden	6	11'000'000		108'500'000	
Festhypotheken	6	2'800'000		770'000	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.1	3'437'812		2'253'671	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.2	186'438		192'819	
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	7.3	1'544'840		353'275	
Hypotheken nahestehende Gesellschaften	7.3	5'000'000		5'000'000	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		3'341'000		18'958'210	
Rückstellungen kurzfristig	8	1'326'250		1'310'439	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	8'319'062	36'955'402	3'734'120	141'072'534
Langfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden	6	92'000'000		12'500'000	
Festhypotheken	6	31'675'000		36'835'000	
Hypotheken nahestehende Gesellschaften	6/7.3	5'000'000		0	
Rückstellungen	8	7'462'801	136'137'801	6'528'072	55'863'072
Total Fremdkapital			**173'093'203**		**196'935'606**
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital	10		18'000'000		18'000'000
Gewinnreserven			268'393'994		274'805'365
Jahresgewinn			10'911'371		14'105'073
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile			**297'305'365**		**306'910'438**
Minderheitsanteile			30'414		0
Total Eigenkapital			**297'335'779**		**306'910'438**
Total Passiven			**470'428'982**		**503'846'044**

Konsolidierte Erfolgsrechnung

In CHF	Erläuterungen		2015		2016
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5/11/11.1	6'559'319		6'412'016	
Ertrag aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	11/11.1	90'937'650		95'248'322	
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen	11/11.1	2'659'835		2'486'838	
Sonstige Erträge		233'792		84'820	
Umsatzerlöse			**100'390'596**		**104'231'996**
Neubewertung Bestandesliegenschaften	5	4'115'000		1'855'107	
Ergebnis aus Neubewertung			**4'115'000**		**1'855'107**
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften			**10'930'000**		**0**
Direkter Aufwand Bestandesliegenschaften	11/11.1/11.2*	–754'777		–1'443'743	
Direkter Aufwand Entwicklungsliegenschaften	11/11.1/11.2*	–78'389'152		–89'946'628	
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen auf Entwicklungsliegenschaften		–10'029'044		14'484'707	
Direkter Aufwand Liegenschaftsverwaltung	11/11.1	–962'722		–960'965	
Direkter betrieblicher Aufwand			**–90'135'695**		**–77'866'629**
Personalaufwand			–1'911'472		–4'933'688
Andere betriebliche Aufwendungen			–5'317'377		–7'105'872
Abschreibungen Sachanlagen			–10'819		–14'886
Betriebliches Ergebnis			**18'060'233**		**16'166'028**
Finanzertrag Dritte/ nahestehende Gesellschaften	14.2	5'926'691		2'251'158	
Finanzaufwand Dritte/ nahestehende Gesellschaften	11/11.2*/14.1	–2'833'908		–2'189'890	
Finanzergebnis			**3'092'783**		**61'268**
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern			**21'153'016**		**16'227'296**
Ertragssteuern	12		–10'252'511		–2'103'637
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre			**10'900'505**		**14'123'659**
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust			10'866		–18'586
Gewinn/Verlust			**10'911'371**		**14'105'073**
Gewinn/Verlust pro Aktie	10		**60.62**		**78.36**
Gewinn/Verlust pro Aktie (verwässert)	10		**60.62**		**78.36**

* angepasste Werte gemäss Erläuterungen 11.2

Konsolidierte Geldflussrechnung

In CHF		2015		2016
Jahresgewinn vor Minderheiten		**10’900’505**		**14’123’659**
Abschreibungen auf Sachanlagen		10’819		14’886
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften und übrigen Sachanlagen		–10’936’824		0
Gewinn aus Veräusserung von Beteiligungen		0		–70’386
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung des Anlagevermögens		–4’115’000		–1’855’107
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve		62’871		1’609’439
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung der Entwicklungsliegenschaften		10’029’044		–14’484’708
Veränderung Entwicklungsliegenschaften		–65’531’769		20’462’550
Veränderung latente Steuerrückstellungen		6’264’785		–625’074
Veränderung sonstige Rückstellungen		–2’105’057		–325’466
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–168’064		472’280
Veränderung von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen		–10’236’510		5’583’706
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften		0		–430’862
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–8’891’440		–1’184’142
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen		–4’558’125		–903’121
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe		–8’896’500		15’617’210
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)		**–88’171’265**		**38’004’864**
INVESTITIONEN				
Auszahlung von Hypothekardarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften	–470’272		0	
Investitionen in Bestandesliegenschaften	0		–40’905’053	
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	–470’272	–74’423	–40’979’476
DEVESTITIONEN				
Rückzahlungen von Hypothekardarlehen an Dritte/nahestehende Gesellschaften	134’725’362		11’976’643	
Verkauf von Bestandesliegenschaften	34’400’000		0	
Verkauf von mobilen Sachanlagen	23’053		0	
Verkauf von Beteiligungen (TCHF 51 abzüglich verkaufte flüssige Mittel TCHF 98.2)	0	169’148’415	–47’219	11’929’424
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**168’678’143**		**–29’050’052**
Dividendenzahlung für das Vorjahr		–4’140’000		–4’500’000
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden		–13’000’000		18’000’000
Rückzahlung von Hypothekardarlehen von Dritten		–6’100’000		0
Aufnahme von Hypothekardarlehen von Dritten		0		3’130’000
Rückzahlung von Hypotheken/Darlehen nahestehende Gesellschaften		–15’000’000		–5’000’000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–38’240’000**		**11’630’000**
Veränderung der flüssigen Mittel		**42’266’878**		**20’584’812**
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn		6’916’756		49’183’634
Flüssige Mittel zu Jahresende		49’183’634		69’768’446
Veränderung der flüssigen Mittel		**42’266’878**		**20’584’812**

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
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**
2016					
Eigenkapital per 01.01.2016	**18'000'000**	**279'305'365**	**297'305'365**	**30'414**	**297'335'779**
Jahresgewinn		14'105'073	14'105'073	18'586	14'123'659
Abgang aus Beteiligungsverkauf		0	0	–49'000	–49'000
Dividenden		–4'500'000	–4'500'000	0	–4'500'000
Eigenkapital per 31.12.2016	**18'000'000**	**288'910'438**	**306'910'438**	**0**	**306'910'438**

Per 31. Dezember 2016 gibt es kein genehmigtes oder bedingtes Kapital (unverändert zum Vorjahr).

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

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 RECHNUNGS-LEGUNGSGRUNDSÄTZE

Grundlagen

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung der Pax Anlage AG per 31. Dezember 2016 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

Die Pax Anlage AG wendet die Neuregelung zur Umsatzerfassung (Änderung des Swiss GAAP-FER-Rahmenkonzepts, FER 3 und FER 6), welche per 01. Januar 2016 in Kraft getreten ist, 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.

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	31.12.2015	31.12.2016
FIRMA, SITZ		
Pax Wohnbauten AG, Basel Sitzverlegung per 13.05.2016	100%	100%
Pax Invest AG, Basel*	100%	n/a
Pax-Liegenschaften AG, Meggen*	100%	n/a
Pax Immotrade AG, Sarnen*	100%	n/a
Pax Construct AG, Sarnen*	100%	n/a
Pax Verwaltungen AG, Basel	100%	100%
Sonnenhof Immobilien AG, Luzern**	51%	n/a

* per 01. Januar 2016 Fusion mit Pax Wohnbauten AG
** per 31. Juli 2016 Verkauf durch Pax Anlage AG

Flüssige Mittel

Die Bilanzposition flüssige Mittel beinhaltet Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten ab Bilanzstichtag. 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 vertraglich vereinbarten 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-Cashflow-Methode (DCF). Zur Ermittlung der Verkaufserlöse werden bei bereits verurkundeten Objekten nach Bilanzstichtag die effektiven Verkaufserlöse berücksichtigt. Liegt der ermittelte DCF-Wert unter den Anschaffungskosten, wird eine entsprechende Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung erfasst. Zudem werden die Projekte einer weiteren qualitativen Risikobeurteilung unterzogen und nötigenfalls Wertberichtigungen gebildet.

Bestandesliegenschaften
Bestandesliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken. Sie bestehen aus vermieteten Liegenschaften.

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.

Finanzanlagen
Finanzanlagen beinhalten die Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Pensionskasse. Diese werden zum Nominalwert abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen 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, sofern der Entscheid vor dem Bilanzstichtag gefällt wird und 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 Bestandesliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die effektive Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden nicht aktiviert. Auf Stufe Einzelgesellschaft werden aktive und passive 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 von Tochtergesellschaften 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. Per 31. Dezember 2016 sind keine Hypothekardarlehen an nahestehende Gesellschaften mehr vorhanden.

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. Als nahestehende Person gilt auch die Pensionskasse der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft.

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
- 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.

1. FORDERUNGEN

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Mietforderungen	26'153	65'425
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'141'115	668'963
Wertberichtigungen	–25'800	–145'549
Total	**1'141'468**	**588'839**
davon gegenüber Dritten	1'141'468	588'839
davon gegenüber Aktionären und Organen	–	–

1.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Sicherstellung Steuern für Verkauf von Bestandesliegenschaften	5'065'773	1'073'102
WIR-Bestände	4'384'360	3'035'520
Übrige Forderungen	1'043'542	189'592
Wertberichtigungen	–40'000	–40'000
Total	**10'453'675**	**4'258'214**
davon gegenüber Dritten	10'453'675	4'258'214
davon gegenüber Aktionären und Organen	–	–

1.3 Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Kontokorrent Pax Holding (Genossenschaft), Basel	147'632	321'342
Kontokorrent Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	934'413	0
	1'082'045	**321'342**

1.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Ertragssteuern	1'243'687	952'451
Vorauszahlungen Vermittlungsentschädigung	0	607'253
Liegenschaftsbuchhaltungen	453'478	700'575
Sonstige	64'800	193'761
	1'761'965	**2'454'040**

2. ENTWICKLUNGS-LIEGENSCHAFTEN

Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften setzt sich ausschliesslich aus Neubauprojekten zusammen. Beim Projekt Stansstad/Boathouse werden 22 Bootsanlegeplätze aufgrund deren Verkaufspreise gleichbehandelt wie Wohnungen, Büro- oder Gewerberäume und zu der Anzahl Objekte hinzugezählt. Einstellhallenparkplätze, Aussenparkplätze und Hobbyräume sind bei allen Bauprojekten in der Spalte «Anzahl Objekte» der nachfolgenden Tabellen nicht enthalten.

Eigentumsverhältnisse
Bis zum Verkauf stehen die Objekte im 100-Prozent-Eigentum der Pax Anlage Gruppe. Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wird die Eigentumsübertragung bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens meistens noch vor dem Besitzesantritt vollzogen.

Bilanzierung und Portfolioveränderungen
Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert. Der Nettoveräusserungswert wurde per 31. Dezember 2016 durch den unabhängigen Schätzer Wüest Partner AG mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines DCF-Modells ermittelt. Infolge dieser Bewertungen und weiteren projektspezifischen Risikobeurteilungen wurden netto TCHF 14'485 an Wertberichtigungen aufgelöst.
Dieser Effekt ist zum grössten Teil auf die Verkaufserfolge des Vermarktungsteams zurückzuführen, welches die unverkauften Objekte mit kürzerer Vermarktungsdauer und zu höheren Verkaufspreisen am Markt absetzte als ursprünglich angenommen. Parallel dazu arbeitete das Management an Handlungsalternativen für die 2015 gestoppten Bauprojekte in Grenchen, Gerlafingen und Reinach. Alle drei Projekte wurden hinsichtlich Kosten und/oder Vermarktbarkeit optimiert.

Im Berichtsjahr wurden mit dem Verkauf der letzten Objekte die Projekte in Beckenried/Buochserstrasse, Gretzenbach/Bielackerstrasse, Mendrisio/Residenza le due Magnolie, Olten/Stadtpark, Solothurn/Bergstrasse und Zofingen/Residenz am Weiher abgeschlossen. Die nicht strategisch beurteilten Projekte in Niederlenz und Seon wurden mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2016 verkauft. Die Liegenschaft in Schönenwerd sowie 57 Wohnungen in Niederrohrdorf wurden per 30. Juni 2016 in den eigenen Bestand überführt. Weiter verkaufte die Pax Anlage AG ihre Beteiligung von 51 Prozent an der Sonnenhof Immobilien AG. Der Sonnenhof Immobilien AG gehört das Projekt Emmenbrücke/Dammhaus. Zum Zeitpunkt des Verkaufes wies die Sonnenhof Immobilien AG folgende wesentlichen Bilanzposiitionen aus: Flüssige Mittel TCHF 98, Entwicklungsliegenschaften TCHF 15'293, Passive Rechnungsabgrenzungen TCHF 3'675, Darlehen von Beteiligten TCHF 11'687 und Eigenkapital TCHF 30 aus.

Die per 31. Dezember 2016 noch nicht bezahlten Baukosten aus den abgeschlossenen Projekten wurden in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

Wesentliche Investitionen und Käufe
Die Pax Anlage Gruppe erwarb 2016 keine neuen Entwicklungsliegenschaften.

Wesentliche Verkäufe
Mit Besitzesantritt 2016 wurden Entwicklungsliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von TCHF 95'248 verkauft. Es wurde kein Verkauf eines Einzelobjektes mit einem Verkaufspreis von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios der Entwicklungsliegenschaften getätigt.

Künftige Zahlungsverpflichtungen
Per Bilanzstichtag bestanden aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 48'021.

2.1 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Anzahl Objekte**	Nettowohnfläche 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	69	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/Löwen	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Ebikon/Nu	37	4'277	4'277	0	0	0	62	6
Ebikon/Nu Terrassenhaus	22	2'755	2'755	0	0	0	46	0
Emmenbrücke/Dammhaus *	n/a	n/a		0	0	0	0	0
Emmenbrücke/Sonnengarten	116	10'350	10'350	0	0	0	161	0
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Grenchen/Hinzihöfli	30	in Planung		0	0	0	65	0
Gretzenbach/Bielackerstrasse	4	782	782	0	0	0	8	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	7	931	931	0	0	0	15	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 (Land)	1	n/a		0	0	0	0	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	62	7'083	7'083	0	0	0	112	14
Oftringen/Viva 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
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Reinach/Riverpark Neubau	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 2	in Planung	in Planung		0	0	0	0	0
Sarnen/Verde	11	1'526	1'526	0	0	0	24	0
Schönenwerd/im Park (MFH)	n/a	n/a		0	0	0	0	0
Seon/Südhang	1	n/a		0	0	0	0	0
Solothurn/Bergstrasse	7	832	832	0	0	0	10	0
Stansstad/Boathouse	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	**892**	**90'164**	**88'493**	**770**	**901**	**22**	**1'436**	**52**
Total Entwicklungsliegenschaften	**892**	**90'164**	**88'493**	**770**	**901**	**22**	**1'436**	**52**

* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG
** ohne Parkplätze und Hobbyräume

2.2 Übersicht Objekte

Liegenschaft	Projekt-stand	Eigentums-verhältnis	Land in m²	Nettowohn-fläche in m²	31.12.2015 Anlagewert in CHF	31.12.2016 Anlagewert in CHF
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	SE	11'246	4'558	17'230'000	20'160'000
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	AE	1'716	1'314	49'836	1'158'573
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	SE	1'352	992	900'998	0
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	SE	4'942	4'920	736'000	21'379
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	SE	4'945	2'296	8'963'408	8'138'019
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	SE	6'215	1'592	12'375'588	5'671'055
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	SE	2'647	1'202	9'000	8'000
Ebikon/Löwen	in Planung	AE	3'785	in Planung	3'005'000	3'033'000
Ebikon/Nu	fertiggestellt	SE	8'481	4'277	11'480'000	6'354'000
Ebikon/Nu Terrassenhaus	fertiggestellt	SE	4'931	2'755	12'500'000	12'390'000
Emmenbrücke/Dammhaus *	n/a	n/a	0	n/a	11'505'186	0
Emmenbrücke/Sonnengarten	im Bau	SE	17'061	10'350	35'417'622	36'474'134
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	AE	7'629	in Planung	1'348'537	2'000'000
Grenchen/Hinzihöfli	in Planung	AE	8'417	in Planung	0	760'000
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	AE	1'529	782	705'747	0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	SE	1'093	931	1'507'027	1'390'073
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	SE	8'292	6'828	7'473'000	3'944'000
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	SE	8'130	6'292	7'509'500	0
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	SE	3'162	3'527	5'632'000	4'364'744
Niederlenz/Bäumlimatt (Land)	n/a	AE	2'041	n/a	940'404	0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	fertiggestellt	SE	11'609	7'083	42'810'000	23'565'270
Oftringen/Viva Carmen	fertiggestellt	SE	10'588	6'380	17'589'000	29'490'000
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	SE	9'706	3'318	13'750'000	11'510'000
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	SE	5'787	2'318	80'000	0
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	AE	0	in Planung	0	1'377'000
Reinach/Riverpark Neubau	in Planung	AE	24'431	in Planung	8'282'568	4'444'000
Roggwil/Hofacher	fertiggestellt	AE	2'749	1'375	3'310'000	5'419'000
Sachseln/Spis	fertiggestellt	SE	11'845	2'319	10'834'000	10'950'000
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	SE	10'592	7'193	21'680'000	19'760'000
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	AE	2'399	in Planung	232'607	232'607
Sarnen/Verde	fertiggestellt	SE	4'840	1'526	6'537'381	6'509'036
Schönenwerd/im Park (MFH)	umklass.	AE	0	n/a	24'087'430	0
Seon/Südhang	n/a	AE	5'694	n/a	1'470'650	0
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	SE	1'738	832	1'248'521	0
Stansstad/Boathouse	fertiggestellt	SE	3'132	2'094	5'394'100	9'537'565
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	SE	1'754	1'958	6'739'000	5'218'000
Wolfwil/Dorf	in Planung	AE	1'034	in Planung	330'000	414'000
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	AE	7'025	in Planung	4'860'000	5'756'000
Zofingen/Residenz am Weiher	fertiggestellt	SE	2'139	1'152	5'520'492	0
Total Wohnliegenschaften			**224'676**	**90'164**	**314'044'602**	**240'049'455**
Total Entwicklungsliegenschaften			**224'676**	**90'164**	**314'044'602**	**240'049'455**

* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG Per 31. Dezember 2016 sind noch 1 unverkauftes Objekt (Einstellplatz) und 17 Restparzellen mit insgesamt CHF 18 (per 31. Dezember 2015 1 Objekt zu CHF 1) nicht enthalten.

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

2.3 Bauvollendung und Verkaufsstand

Liegenschaft	Projektstand	Bauvollendung (Fertigstellung)	Verkaufsstand per Stichtag Verkauft mit Besitzesantritt bis		Unverkauft Stand per
			31.12.2016	**30.06.2017**	**31.12.2016**
WOHNLIEGENSCHAFTEN					
Aarwangen/Residenz Alpenblick	fertiggestellt	2015/2016	2		28
Alpnach/Pilatuspark (Haus D)	baubewilligt	offen			12
Beckenried/Buochserstrasse	fertiggestellt	2015	8		0
Bellinzona/Via Zorzi	fertiggestellt	2012	46		0
Bischofszell/Rietwiesstrasse	fertiggestellt	2016	7	6	11
Bottmingen/Kreuzackerweg	fertiggestellt	2015	6		6
Bützberg/Brunngasse	fertiggestellt	2014	10		0
Ebikon/Löwen	in Planung	offen			0
Ebikon/Nu	fertiggestellt	2013	30	5	2
Ebikon/Nu Terrassenhaus	fertiggestellt	2013	6	8	8
Emmenbrücke/Dammhaus *	n/a	n/a			0
Emmenbrücke/Sonnengarten	im Bau	2016/2017	48	6	62
Gerlafingen/Sackzelgli	in Planung	offen			0
Grenchen/Hinzihöfli	in Planung	offen			30
Gretzenbach/Bielackerstrasse	fertiggestellt	2014	4		0
Hergiswil/Bahnhofstrasse	fertiggestellt	2015	6		1
Losone/Residenza Ai Faggi	fertiggestellt	2012	63	4	5
Mendrisio/Residenza le 2 Magnolie	fertiggestellt	2013	85		0
Naters/Vista Sempione	fertiggestellt	2012	21		11
Niederlenz/Bäumlimatt (Land)	n/a	n/a	1		0
Niederrohrdorf/Wohnpark Ypsilon	fertiggestellt	2015/2016	25	20	17
Oftringen/Viva Carmen	fertiggestellt	2015/2016		29	37
Olten/Hasenweid	fertiggestellt	2015	9	1	18
Olten/Stadtpark	fertiggestellt	2013/2014	15		0
Reinach/Riverpark Altbau	in Planung	offen			0
Reinach/Riverpark Neubau	in Planung	offen			0
Roggwil/Hofacher	fertiggestellt	2016	1	4	12
Sachseln/Spis	fertiggestellt	2015	1		15
Samedan/Pro Vivaint	fertiggestellt	2012/2013	29		26
Sarnen/Terrassenstrasse 2	in Planung	offen			0
Sarnen/Verde	fertiggestellt	2013	4	3	4
Schönenwerd/im Park (MFH)	umklass.	2015/2016			0
Seon/Südhang	n/a	n/a	1		0
Solothurn/Bergstrasse	fertiggestellt	2014	7		0
Stansstad/Boathouse	fertiggestellt	2015	19		22
Tenero/Residenza le Terrazze	fertiggestellt	2015	4		11
Wolfwil/Dorf	in Planung	offen			0
Zofingen/Residence am Rebberg	in Planung	offen			0
Zofingen/Residenz am Weiher	fertiggestellt	2016	10		0
Total Wohnliegenschaften			**468**	**86**	**338**
Total Entwicklungsliegenschaften			**468**	**86**	**338**

* Verkauf der 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG

2.4 Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)

	31.12.2015		31.12.2016	
Region	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	291'587	93%	230'866	96%
Total	**291'587**	**93%**	**230'866**	**96%**
ITALIENISCHE SCHWEIZ				
Wohnliegenschaften	22'458	7%	9'183	4%
Total	**22'458**	**7%**	**9'183**	**4%**
Gesamt-Total	**314'045**	**100%**	**240'049**	**100%**

2.5 Spiegel Entwicklungsliegenschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Nettobuchwert am 01.01.	**269'456'878**	**314'044'603**
ANSCHAFFUNGSWERTE		
Anschaffungswert am 01.01.	311'485'454	365'203'223
Bilanzielle Umgliederung	0	1'385'152
Wertvermehrende Investitionen	141'586'777	67'345'820
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften	–11'449'000	–54'200'317
Verkäufe (kumulierter Verkaufspreis)	–90'937'650	–95'248'322
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen	14'517'642	7'439'952
Veränderung Konsolidierungskreis	0	–15'293'448
Anschaffungswerte am 31.12.2015/31.12.2016	**365'203'223**	**276'632'060**
KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN		
Wertberichtigungen am 01.01.	–42'028'576	–51'158'620
Bildung von Wertbeeinträchtigungen	–16'807'442	–9'629'505
Auflösung von Wertbeeinträchtigungen	7'143'398	24'114'213
Umklassierungen zu Bestandesliegenschaften	534'000	1'476'477
Bilanzielle Umgliederung	0	–1'385'152
Kumulierte Wertberichtigungen am 31.12.2015/31.12.2016	**–51'158'620**	**–36'582'587**
Nettobuchwert am 31.12.2015/31.12.2016	**314'044'603**	**240'049'473**

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
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	0	0	10'915'000	0	0	**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**
2016						
Bilanzwert am 01.01.2016	**0**	**290'000**	**89'465'000**	**3'006'592**	**0**	**92'761'592**
Zugänge	0	0	40'905'053	44'089	74'423	**41'023'565**
Übertrag von nahestehenden Gesellschaften	11'686'643	0		0	0	**11'686'643**
Übertrag ab Bestandesliegenschaften im Bau/Entwicklungsliegenschaften			52'723'840			**52'723'840**
Abschreibungen	0	0	0	0	–14'886	**–14'886**
Abgänge	–11'686'643	–290'000	0	–106'019	0	**–12'082'662**
Zunahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	0	0	4'706'433	0	0	**4'706'433**
Abnahme der Marktwerte/Wertberichtigungen	0	0	–2'851'326	–1'547'509	0	**–4'398'835**
Bilanzwert am 31.12.2016	**0**	**0**	**184'949'000**	**1'397'153**	**59'537**	**186'405'690**
Anschaffungswerte	0	0	175'797'669	1'397'153	74'423	**177'269'245**

4. AKTIVEN AUS ARBEITGEBER-BEITRAGSRESERVEN

In CHF		Bilanz	Nominalwert	Verwendungs-verzicht	Andere Wertberichti-gungen	Ergebnis aus AGBR im Personalauf-wand	Ergebnis aus AGBR im Personalauf-wand
	31.12.2015	**31.12.2016**	**31.12.2016**	**31.12.2016**	**31.12.2016**	**2015**	**2016**
Vorsorgeeinrichtungen	3'006'592	1'397'153	2'944'662	0	0	–87'167	–1'653'527*
Total	**3'006'592**	**1'397'153**	**2'944'662**	**0**	**0**	**–87'167**	**–1'653'527**

* Im laufenden Jahr wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve mit TCHF 44 verzinst.

Bezüglich Vorsorgeeinrichtungen 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	Teil-/Renovationen	Land in m²	Nutzfläche in m²
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE				
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse				5'485
Total unbebaute Grundstücke				**5'485**
WOHNLIEGENSCHAFTEN				
Bürglen/Kreuzackerstrasse 4, 7	2008		2'890	1'291
Hinteregg/Neuwiesenweg 1, 3, 5	1961	2006	2'907	1'481
Huttwil/Eriswilstrasse 39–41	2014		3'098	1'653
Niederrohrdorf/Hintermattweg/Hiltiwaldweg	2016		7'925	6'122
Oberkulm/Neudorfstrasse 8, 10	2007		2'577	1'688
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d	2015/2016		11'774	7'143
Total Wohnliegenschaften				**19'378**
GEWERBELIEGENSCHAFTEN				
Aarau/Herzogstrasse 1	2007		1'267	2'194
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	2012		6'089	3'254
Fahrweid/Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'590
Regensdorf/Althardstrasse 146, 150	1960/1967	2006	3'788	6'137
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	2012		14'259	5'090
Total Gewerbeliegenschaften				**32'265**
MIXLIEGENSCHAFTEN				
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	1990		4'939	1'605
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	1957/1988		5'666	5'423
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	1973	2012	1'473	1'903
Zürich/Schaffhauserstrasse 439	1932	2012	549	1'167
Total Mixliegenschaften				**10'098**
Total Bestandesliegenschaften				**67'226**

davon Wohnen in m²	davon Büro in m²	davon Gewerbe in m²	Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	Anzahl Hobbyräume	Leerstand (%) zum Netto-mietzins (Soll)	Nettomietzins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte in CHF per 31.12.2016
					0.00	111’245	3’854’000
						111’245	**3’854’000**
1’291			22	2	23.35	256’668	4’900’000
1’383		98	16	1	0.00	287’832	7’812’000
1’653			15		87.62	324’600	4’540’000
5’775			76	17	68.68	1’458’960	31’250’000
1’688			21		16.70	298’164	6’220’000
6’679			78	21	51.83	1’450’800	28’670’000
18’469		**98**	**228**	**41**	**52.69**	**4’077’024**	**83’392’000**
	2’194		18		0.00	467’730	8’844’000
		3’254			0.00	791’576	12’540’000
88		15’544	87		1.45	1’268’402	15’430’000
	3’490	2’647	46		5.83	747’611	11’730’000
		5’090			1.20	1’197’879	12’220’000
88	**5’684**	**26’535**	**151**		**1.71**	**4’473’198**	**60’764’000**
1’416		174	47	2	7.03	279’936	5’543’000
732	1’453	3’238	140		16.71	962’597	14’490’000
91	852	960	14		0.00	478’704	8’906’000
733	119	316	4		10.46	286’704	8’000’000
2’972	**2’424**	**4’688**	**205**	**2**	**10.48**	**2’007’941**	**36’939’000**
21’529	**8’108**	**31’321**	**584**	**43**	**22.82**	**10’669’408**	**184’949’000**

5.2 Verkehrswerte und Veränderungen in der Berichtsperiode

Objekt	Verkehrswerte per 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umklassierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte in CHF per 31.12.2016
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE						
Riehen/Baurechtsgrundstück Nr. 1700/ Grendelgasse	3'250'000				604'000	3'854'000
Total unbebaute Grundstücke	**3'250'000**				**604'000**	**3'854'000**
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
Bürglen/Kreuzackerstrasse 4, 7	5'215'000				–315'000	4'900'000
Hinteregg/Neuwiesenweg 1, 3, 5		7'609'850			202'150	7'812'000
Huttwil/Eriswilstrasse 39–41	6'100'000				–1'560'000	4'540'000
Niederrohrdorf/Hintermattweg/Hiltiwaldweg		5'658'318		24'700'000	891'681	31'250'000
Oberkulm/Neudorfstrasse 8, 10	6'255'000				–35'000	6'220'000
Schönenwerd/Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d		107'386		28'023'840	538'774	28'670'000
Total Wohnliegenschaften	**17'570'000**	**13'375'554**		**52'723'840**	**–277'394**	**83'392'000**
GEWERBELIEGENSCHAFTEN						
Aarau/Herzogstrasse 1	8'065'000				779'000	8'844'000
Egerkingen/Lindenhagstrasse 1	13'130'000				–590'000	12'540'000
Fahrweid/Querstrasse 17	14'850'000				580'000	15'430'000
Regensdorf/Althardstrasse 146, 150		11'014'198			715'802	11'730'000
Rümlang/Hofwisenstrasse 40/42	12'220'000					12'220'000
Total Gewerbeliegenschaften	**48'265'000**	**11'014'198**			**1'484'802**	**60'764'000**
MIXLIEGENSCHAFTEN						
Brittnau/Dorfstrasse 24a/24b + EH	5'680'000				–137'000	5'543'000
Kriens/Dattenmattstrasse 16/18	14'700'000				–210'000	14'490'000
Küsnacht/Untere Heslibachstrasse 46	0	8'510'975			395'025	8'906'000
Zürich/Schaffhauserstrasse 439		8'004'326			–4'326	8'000'000
Total Mixliegenschaften	**20'380'000**	**16'515'301**			**43'699**	**36'939'000**
Total Bestandesliegenschaften	**89'465'000**	**40'905'053**		**52'723'840**	**1'855'107**	**184'949'000**

5.3 Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)

		31.12.2015		**31.12.2016**
Region	In CHF 1'000	In %	In CHF 1'000	In %
DEUTSCHSCHWEIZ				
Unbebaute Grundstücke	3'250	3%	3'854	2%
Wohnliegenschaften	17'570	20%	83'392	45%
Gewerbeliegenschaften	48'265	54%	60'764	33%
Mixliegenschaften	20'380	23%	36'939	20%
Total	**89'465**	**100%**	**184'949**	**100%**
Gesamt-Total	**89'465**	**100%**	**184'949**	**100%**

5.4 Übersicht über die fünf grössten Mieter

	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	5.9%
Aldi Suisse AG	5.7%
Novo Nordisk Pharma AG	4.4%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	3.5%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	3.4%
Total	**22.9%**

5.5 Übersicht langfristige Mietverträge

MIETER	Vertragsdauer	Restlaufzeit in Jahren	In % von Gesamtmietertrag
Stardrinks AG	2020	4	5.9%
Novo Nordisk Pharma AG	2018	2	4.3%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf Aargau	2022	6	3.5%
Genossenschaft Migros Zürich Immobilien	2027	11	3.4%
Aldi Suisse AG	2024	8	2.9%
Aldi Suisse AG	2025	9	2.8%
M + F Engineering AG	2021	5	2.4%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2021	5	2.0%
Technomag AG	2021	5	1.6%
Denner AG	2022	6	1.4%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Rümlang	2022	6	1.3%
Dosenbach-Ochsner AG Schuhe und Sport	2017	1	1.2%
Takko Fashion (Schweiz) AG, Objekt Egerkingen	2022	6	1.2%
CSCV SA Compagnie Suisse Chaussure Vêtement	2022	6	1.2%
Pet Vision AG Fressnapf Schweiz	2022	6	1.1%
Rio-Getränkemarkt AG	2022	6	0.8%
NBS AG	2022	6	0.8%
VZEI Verband Zentralschweizerische Elektro-Ausbildungszentrum	2020	4	0.7%
Footlong AG	2022	6	0.7%
Priora AG	2017	1	0.6%
Ercolani Bruno	2017	1	0.6%
Schweizer Heimatwerk Genossenschaft	2018	2	0.5%
Forbidden Planet AG	2018	2	0.4%
Catenazzi AG	2018	2	0.4%
Die Magie des Wissens c/o Master Investment	2021	5	0.3%
Autoglas Center Schiltknecht GmbH	2019	3	0.3%
g & o embedded systems GmbH	2020	4	0.2%
B & B Beratungs AG	2020	4	0.1%
VZEI Verband Zentralschweizerische Elektro-Ausbildungszentrum	2021	5	0.1%
Herger Hansruedi	2019	3	0.1%
Total			**42.8%**

Die Pax Anlage Gruppe hält ein wachsendes Portfolio von Mietliegenschaften mit einem diversifizierten Nutzungsmix und attraktiven Renditen (Bestandesliegenschaften).

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

Wesentliche Investitionen und Käufe
Die Pax Anlage Gruppe tätigte 2016 nur eine Investition von >5 Prozent des Wertes des Gesamtportfolios der Bestandesliegenschaften auf einzelnen Liegenschaften. Dies betrifft die Liegenschaft in Regensdorf. Im Berichtsjahr wurden von den Entwicklungsliegenschaften das Projekt in Schönenwerd mit 68 Wohnungen sowie 57 Wohnungen des Projektes in Niederrohrdorf in den eigenen Bestand transferiert. 2016 erwarb die Pax Anlage Gruppe zudem Liegenschaften in Hinteregg, Küsnacht und Zürich.

Wesentliche Verkäufe
Im Berichtsjahr verkaufte die Pax Anlage Gruppe keine Bestandesliegenschaften.

Verkehrswerte
Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften wurden per 31. Dezember 2016 durch den unabhängigen Schätzer Wüest Partner AG mittels dynamischer Bewertungsmethode auf der Basis eines Discounted-Cash-flow-Modells (DCF) bewertet. Die dabei angewendeten Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 2.8 Prozent und 4.7 Prozent (Vorjahr 3.2 bis 5.4 Prozent). Der Verkehrswert des Gesamtportfolios erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresende von TCHF 89'465 auf TCHF 184'949. Die Details der Wertveränderungen sind in Tabelle 5.2 ersichtlich.

Leerstand, Mieteinnahmen und Aufwand aus Vermietung
Die Leerstandsquote gemessen an den Sollmieterträgen betrug per 31. Dezember 2016 ohne Liegenschaften in der Erstvermietung 8.8 Prozent und unter Berücksichtigung der Erstvermietung 22.8 Prozent (31. Dezember 2015: 8.1 Prozent). Die Erstvermietungen der 2016 in den eigenen Bestand transferierten Liegenschaften in Niederrohrdorf und Schönenwerd sind noch nicht abgeschlossen. Weiter wiesen die Liegenschaften in Bürglen, Huttwil, Oberkulm, Brittnau, Kriens, Regensdorf und Zürich per Ende Jahr erhöhte Leerstände aus. Die seit Mitte 2016 eingeleiteten Massnahmen zur Wiedervermietung, u.a. mittels Wohnungssanierungen, greifen erst 2017. In der Wohnliegenschaft in Huttwil konnte der Leerstand trotz verschiedener Massnahmen nicht reduziert werden. Das Management unterzieht die Liegenschaft einer grundlegenden strategischen und baulichen Überprüfung.

Der Hauptmieter der Liegenschaft in Küsnacht kündigte den Mietvertrag auf Ende März 2018.

Die Mieteinnahmen sanken aufgrund der Leerstände gegenüber dem Vorjahr um 2.2 Prozent auf TCHF 6'412. Die fünf grössten Mieter generierten 2016 zusammen insgesamt 22.9 Prozent (Vorjahr 37.5 Prozent) aller Mieterträge.

Der direkte Aufwand aus Vermietung verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Wohnungssanierungen in Bürglen und Kriens und aufgrund der behördlich angeordneten Sanierung der Lift- und Brandschutzanlagen in der Liegenschaft in Fahrweid.

Künftige Zahlungsverpflichtungen
Per Bilanzstichtag bestanden für die im Dezember 2016 fertiggestellten Wohnungen in Niederrohrdorf aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen von TCHF 81.

6. ANGABEN ÜBER BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

In CHF 1'000	Geldmarktkredite							Festhypotheken		Total
Anzahl Kredite	13	3	1	1	2	2	1	3	1	
Zinsatz in %	0.40% –1.53%	0.40% –0.43%	1.26%	1.99%	1.69% –3.00%	2.04% –2.08%	1.95%	1.35% –3.00%	1.54%	
Amortisation	keine	keine	keine	keine	keine	keine	300 p.a.	keine	70 p.a.	
FÄLLIGKEIT										
2017	108'500		400							108'900
2018		12'500		2'000						14'500
2019					5'400					5'400
2021						6'900				6'900
2022							8'575			8'575
2023								13'400		13'400
2025									5'930	5'930
Total Finanzierungen	**108'500**	**12'500**	**400**	**2'000**	**5'400**	**6'900**	**8'575**	**13'400**	**5'930**	**163'605**
davon kurzfristige Verbindlichkeiten	108'500		400				300		70	109'270
davon nahestehende Gesellschaften – kurzfristig										
– Pax, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel					5'000					5'000
davon langfristige Verbindlichkeiten		12'500		2'000	400	6'900	8'275	13'400	5'860	49'335

Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Bankschulden betrug per Stichtag 0.69 Prozent (31. Dezember 2015: 0.65 Prozent), jener mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten 0.42 Prozent (31. Dezember 2015: 0.64 Prozent).

Die Festhypotheken mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.58 Prozent finanziert (31. Dezember 2015: 2.85 Prozent). Die langfristigen Festhypotheken weisen per Stichtag einen durchschnittlichen Zinssatz von 1.99 Prozent (31. Dezember 2015: 1.96 Prozent) auf.

Die Gesellschaft wird das Darlehen von TCHF 5´000 der Pax, Schweizerischen Lebensversicherungs-Gesellschaft AG im Rahmen des Vollzugs des Aktienkaufvertrages vom 05. Januar 2017 zwischen der Pax Holding (Genossenschaft) sowie Pax, Schweizerischen Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und der Basler Leben AG vorzeitig zurückzahlen. Aus diesem Grund ist dieses Darlehen in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

7. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

7.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Verbindlichkeiten an Totalunternehmer, Subunternehmer, Planer	1'911'628	818'430
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'526'184	1'435'241
Total	**3'437'812**	**2'253'671**
davon gegenüber Dritten	3'437'812	2'253'671
davon gegenüber Aktionären und Organen	0	0

7.2 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	186'438	192'819
	186'438	**192'819**

7.3 Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften		
Kontokorrent Pax Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	1'544'840	353'275
	1'544'840	**353'275**
Hypotheken nahestehende Gesellschaften (kurz-/langfristig)		
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	10'000'000	5'000'000
	10'000'000	**5'000'000**

8. RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

In CHF	Latente Steuerrückstellung	Sonstige Rückstellungen	Total Rückstellungen
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**
2016			
Bilanzwert am 01.01.2016	**7'040'315**	**1'748'736**	**8'789'051**
Bildung	1'740'635	1'844'872	3'585'507
Verwendung	0	–1'087'834	–1'087'834
Abgang an nahestehende Gesellschaften	0	–363'159	–363'159
Auflösung	–2'365'709	–719'345	–3'085'054
Bilanzwert am 31.12.2016	**6'415'241**	**1'423'270**	**7'838'511**
davon kurzfristige Rückstellungen		**1'310'439**	**1'310'439**

Erläuterung zu sonstigen/kurzfristigen Rückstellungen

Der Bestand per 31. Dezember 2016 beinhaltet u.a. die Rückstellung für hängige Rechtsfälle von TCHF 506.

Die Rückstellung der Verwaltungsratsvergütungen beträgt per 31. Dezember 2016 TCHF 245.

Für ausstehende Boni, Gratifikationen und Ferien-/Überzeitguthaben wurden per 31. Dezember 2016 Rückstellungen von TCHF 559 gebildet.

9. PASSIVE RECHNUNGS-ABGRENZUNGEN

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Umsatzabgrenzungen Mieterträge Folgeperiode	238'711	146'670
Verbindlichkeiten Ertragssteuern	3'458'954	876'162
Abgrenzungen des laufenden Steueraufwandes	3'621'552	254'629
Übrige Rechnungsabgrenzungen	999'845	2'456'659
Total	**8'319'062**	**3'734'120**

10. EIGENKAPITAL (NAV) PRO AKTIE, ZUSAMMENSETZUNG GRUNDKAPITAL

31.12.2016

	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	**31.12.2015**	**31.12.2016**
ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM EIGENKAPITAL		
Per Stichtag bedingtes oder genehmigtes Kapital	0	0
Per Stichtag nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	9'049'000	9'066'400
EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)		
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie	1'652	1'705
ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.86%	48.88%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.33%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n/a	3.73%
GEWINN/VERLUST PRO AKTIE		
Jahresgewinn	10'911'371	14'105'073
Jahresgewinn exkl. Neubewertung/zurechenbarer latenter Steuern	8'008'650	12'661'800
Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien	180'000	180'000
Gewinn pro Namenaktie	60.62	78.36
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie	60.62	78.36
Verwässerter Gewinn pro Namenaktie exkl. Neubewertung	44.49	70.34

11. SEGMENTRECHNUNG

11.1 Segmentinformationen

In CHF	Bestandes-liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs-liegenschaften (Promotion)	Immobilien-verwaltung	Total fortgeführte Bereiche	Aufzugebener Bereich Aktivhypotheken 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		–78'389'152		–78'389'152		–78'389'152
Direkter Aufwand aus Vermietung	–754'777			–754'777		–754'777
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			–962'722	–962'722		–962'722
Total Aufwand Segmente	**–754'777**	**–78'389'152**	**–962'722**	**–80'106'651**		**–80'106'651**
Nettoergebnis Segmente	**5'804'542**	**12'548'498**	**1'697'113**	**20'050'153**	**2'202'750**	**22'252'903**
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						**18'060'233**
Finanzergebnis						3'092'783
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**

In CHF	Bestandes-liegenschaften (Renditeobjekte)	Entwicklungs-liegenschaften (Promotion)	Immobilien-verwaltung	Total
2016				
Ertrag aus Verkauf		95'248'322		95'248'322
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	6'412'016			6'412'016
Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen			2'486'838	2'486'838
Finanzertrag				–
Total Erträge Segmente	**6'412'016**	**95'248'322**	**2'486'838**	**104'147'176**
Direkter Aufwand aus Verkauf		–89'946'628		–89'946'628
Direkter Aufwand aus Vermietung	–1'443'743			–1'443'743
Aufwand für Liegenschaftsverwaltung			–960'965	–960'965
Total Aufwand Segmente	**–1'443'743**	**–89'946'628**	**–960'965**	**–92'351'336**
Nettoergebnis Segmente	**4'968'273**	**5'301'694**	**1'525'873**	**11'795'840**
ÜBERLEITUNG				
Neubewertung Bestandesliegenschaften				1'855'107
Bildung/Auflösung von Wertberichtigungen Entwicklungsliegenschaften				14'484'707
Sonstige Erträge				84'820
Personalaufwand				–4'933'688
Andere betriebliche Aufwendungen				–7'105'872
Abschreibungen Sachanlagen				–14'886
Betriebliches Ergebnis				**16'166'028**
Finanzergebnis				61'268
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern				**16'227'296**
Ertragssteuern				–2'103'637
Gewinn/Verlust vor Anteil Minderheitsaktionäre				**14'123'659**
Anteil Minderheitsaktionäre am Gewinn/Verlust				–18'586
Gewinn/Verlust				**14'105'073**

11.2 Erläuterungen zur Segmentbericht-erstattung/Erfolgsrechnung

Im Sinne einer klareren Umsetzung von Swiss GAAP FER 3 wurden im diesjährigen Jahresabschluss zwei Aufwandspositionen im direkten Aufwand aus Vermietung umgegliedert. Neu werden die Hypothekarzinsen von CHF 1'134'512 (Vorjahr CHF 1'410'536) im Finanzaufwand (Finanzergebnis) erfasst. Leerstandkosten von CHF 948'335 (Vorjahr CHF 738'980), welche im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften anfallen, werden neu dem direkten Aufwand Entwicklungsliegenschaften zugeordnet.

12. ERTRAGSSTEUERN

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Laufender Ertragssteueraufwand	3'987'726	2'728'711
Latenter Ertragssteueraufwand/-ertrag	6'264'785	–625'074
Total	**10'252'511**	**2'103'637**

Der für die Abgrenzung der latenten Steuern verwendete durchschnittliche Steuersatz beträgt 23.46 Prozent (Vorjahr: 24.04 Prozent).

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
DURCHSCHNITTLICHER, GEWICHTETER STEUERSATZ (IN %)	22%	22%
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	21'153'016	16'227'296
ERTRAGSSTEUERN ZUM DURCHSCHNITTSSTEUERSATZ	4'653'663	3'570'005
Auflösung/Bildung von Steueraufwand für Vorjahre	6'264'785	–464'522
Steuern auf in der Periode verwendete nicht aktivierte Verlustvorträge	0	–1'406'976
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	–770'273	–112'683
Zu einem höheren/tieferen Steuersatz steuerbare Erträge		295'404
Übrige Effekte	104'336	222'409
Total Ertragssteuern	**10'252'511**	**2'103'637**

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

In CHF 1'000	31.12.2015	31.12.2016
NICHT BILANZIERTE STEUERLICHE VORTEILE AUS VERLUSTVORTRÄGEN		
Höhe der kumulierten Verlustvorträge, für die kein latentes Steueraktivum aktiviert wurde	25'908	15'948
Nicht aktivierter Steueranspruch für noch ungenutzte steuerliche Verlustvorträge	4'262	2'855

13. ANHANG ZU DEN WESENTLICHEN BESTANDTEILEN DER JAHRESRECHNUNG

13.1 Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
VERPFÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERSTELLUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN		
Bestandesliegenschaften*	62'215'000	99'094'000
Total Grundpfandrechte nominell (Bestandesliegenschaften)	44'620'000	72'420'000
Entwicklungsliegenschaften**	35'592'617	0
Total Grundpfandrechte nominell (Entwicklungsliegenschaften)	63'153'000	23'253'000
Total Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	78'850'000	51'850'000
Beanspruchte Hypothekarkredite von Dritten und nahestehenden Gesellschaften	44'475'000	42'605'000

* Davon CHF 28'670'000 (Vorjahr CHF 0) an Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel verpfändet
** Davon CHF 0 (Vorjahr CHF 24'087'430) an Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel verpfändet

13.2 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Bestandesliegenschaften	106'424'340	152'816'150

Die Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauherrenversicherung gedeckt.

13.3 Angaben über bedeutende Aktionäre

Beteiligungsquote	31.12.2015	31.12.2016
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.86%	48.88%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.33%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n/a	3.73%

14. WEITERE ANGABEN ZUR KONSOLIDIERTEN ERFOLGSRECHNUNG

14.1 Finanzaufwand Dritte/nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Finanzaufwand Dritte	928'531	1'023'012
Finanzaufwand nahestehende Gesellschaften	364'500	0
Hypothekarzinsaufwand Dritte	1'169'230	937'523
Hypothekarzinsaufwand nahestehende Gesellschaften	241'306	196'989
Bankspesen und -kommissionen	130'341	32'366
	2'833'908	**2'189'890**

14.2 Finanzertrag Dritte/nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Finanzertrag Dritte	3'723'942	2'251'158
Hypothekarzinsertrag nahestehende Gesellschaften		
– Lorze AG, Baar (Paul Schneider; Mitglied des Verwaltungsrats bis 16.04.2015)	1'504'416	0
– Businesspark Dietschiberg AG, Meggen (Paul Schneider; Präsident)	698'333	0
	5'926'691	**2'251'158**

15. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

Mit der Verwaltung der Liegenschaften von nahestehenden Gesellschaften vereinnahmte die Pax Anlage Gruppe Honorare von TCHF 2'243 (Vorjahr TCHF 2'431). Dies entspricht 4.25 Prozent der Nettomietzinsen.

Im Berichtsjahr wurden keine Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit von Liegenschaftstransaktionen für nahestehende Personen vereinnahmt (Vorjahr TCHF 47). Für die Betreuung des Neubauprojektes in Neuenegg wurden 2016 der Pax, Schweizerischen Lebensversicherungs-Gesellschaft AG TCHF 75 in Rechnung gestellt (Vorjahr TCHF 166). Dies entspricht 1 Prozent des 2016 investierten Kapitals.

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 407'495 p.a.

Herrn Thomas Dressendörfer, Verwaltungsrat der Pax Anlage AG, wurden mit Besitzesantritt 2016 eine Wohnung und ein Einstellhallenplatz in der Überbauung Ypsilon in Niederrohrdorf für TCHF 765 verkauft. Bei diesem Verkauf wurde kein Rabatt gewährt.

16. 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 38 bis 48. Die Beteiligungen der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung nach Artikel 663c OR sind im Anhang des Einzelabschlusses der Pax Anlage AG, Basel, auf Seite 98 aufgeführt.

17. RECHTSSTREITIGKEITEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND ÜBRIGE NICHT ZU BILANZIERENDE VERPFLICHTUNGEN

Rechtsstreitigkeiten

Für hängige Rechtsfälle bestanden per 31. Dezember 2016 Rückstellungen von TCHF 506.

Übrige nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per Bilanzstichtag bestanden aus bestehenden Verträgen mit Planern, Architekten, Totalunternehmern, Handwerkern und Lieferanten künftige Zahlungsverpflichtungen für Entwicklungsliegenschaften von TCHF 48'021 und für die im Dezember 2016 fertiggestellte Bestandesliegenschaft in Niederrohrdorf TCHF 81.

18. STICHTAG

Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 07. März 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Im Zeitraum vom Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bis zur Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 07. März 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2016 zur Folge haben.

Pax Holding (Genossenschaft) und Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG haben am 05. Januar 2017 einen Vertrag über den Verkauf ihrer Beteiligung von 57.6 Prozent an der Pax Anlage AG an Basler Leben AG unterzeichnet. Am gleichen Tag hat Basler Leben AG zudem einen Kaufvertrag zum Kauf der Beteiligung der Nürnberger Lebensversicherung an der Pax Anlage AG von 13.3 Prozent unterzeichnet. Basler Leben AG hat am 06. Januar 2017 die Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pax Anlage AG zu einem Preis von CHF 1'600 je Aktie veröffentlicht. Pax Anlage AG hat im Hinblick auf das öffentliche Kaufangebot am 05. Januar 2017 eine Transaktionsvereinbarung mit Basler Leben AG abgeschlossen.

Basler Leben AG übernimmt das in der Pax Verwaltungen AG enthaltene Verwaltungsgeschäft der Pax Anlage AG nicht. Dieses wird an die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG per Vollzugsdatum des Aktienkaufvertrages ausgegliedert. Pax Anlage Gruppe wird ferner das von der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG gewährte Hypothekardarlehen von TCHF 5'000 ohne Vorfälligkeitsentschädigung im Rahmen des Vollzugs des Aktienkaufvertrages zurückzahlen.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Pax Anlage AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Pax Anlage AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2016, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 51 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Bewertung der Entwicklungsliegenschaften

Bewertung der Bestandesliegenschaften

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Entwicklungsliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Entwicklungsliegenschaften im Betrag von TCHF 240'049 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Buchwerte auf (in TCHF)

- Fertig gestellte Entwicklungsprojekte 184'400
- Entwicklungsliegenschaften im Bau 36'474
- Bauland / Entwicklungsprojekte 19'175

Bei den Entwicklungsliegenschaften handelt es sich um Neubauobjekte, bei denen die Pax Anlage Gruppe die Realisation von Wohneigentum (meist Mehrfamilienhäuser) übernimmt und dieses anschliessend in Einheiten veräussert. Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Netto-Marktwerten bewertet.

Die Netto-Markwerte der Entwicklungsliegenschaften werden mittels Discounted-Cashflow-Modell durch einen externen Schätzungsexperten ermittelt. Die Berechnung wird durch Annahmen und Schätzungen des Managements sowie des externen Schätzungsexperten mit Bezug auf die noch anfallenden Baukosten, die mutmasslichen Verkaufserlöse im späteren Verkaufszeitpunkt der verbleibenden Einheiten sowie die zukünftige Marktentwicklung beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt.
Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten Besprechungen zur Bewertung der Entwicklungsliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung;
- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Netto-Marktwertes verwendeten Modells;
- kritisches Hinterfragen des bei der Bestimmung des Netto-Marktwertes angewandten Diskontierungszinssatz sowie der berücksichtigten künftigen Geldflüsse durch Einsichtnahme in die Planrechnungen und den aktuellen Verkaufsstand sowie durch Gegenüberstellung der zukünftig zu erwartenden Kosten, der bereits aktivierten Kosten und der erwarteten mutmasslichen Verkaufserlöse im späteren (von der zukünftigen Marktentwicklung abhängigen) Verkaufszeitpunkt der verbleibenden Einheiten.

Weiter haben wir bei sämtlichen Entwicklungsliegenschaften überprüft, ob der tiefere Wert aus Anschaffungskosten und Netto-Marktwert bilanziert ist.

Weitere Informationen zur Bewertung der Entwicklungsliegenschaften sind im Anhang der Konzernrechnung in den Rechnungslegungsgrundsätzen auf den Seiten 56 und 57 sowie im Kapitel 2 auf den Seiten 61 bis 65 enthalten.

2

Bewertung der Bestandesliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Bestandesliegenschaften im Betrag von TCHF 184‘949 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

- Gewerbeliegenschaften	60‘764
- Wohnliegenschaften	83‘392
- Mixliegenschaften	36‘939
- Unbebaute Grundstücke	3‘854

Die Bestandesliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet.

Bei der Bewertung wird auf Gutachten desselben externen Schätzungsexperten wie bei den Entwicklungsliegenschaften abgestützt. Die mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Verkehrswertschätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten Besprechungen zur Bewertung der Bestandesliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Parameter (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, Sanierungs-, Erstellungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen.

Weitere Informationen zur Bewertung der Bestandesliegenschaften sind im Anhang der Konzernrechnung in den Rechnungslegungsgrundsätzen auf der Seite 57 sowie im Kapitel 5 auf den Seiten 68 bis 72 enthalten.

3

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 15. März 2016 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

— schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

— beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

— erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Georg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative (“KPMG International”), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Pax Anlage AG
Aeschenplatz 13
4002 Basel

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Bewertung per 31. Dezember 2016

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 Zwecke der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2016 bewertet. Bewertet wurden sämtliche 16 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 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. verkaufs-willigen 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 ("Brutto-Marktwert"). 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-Cashflow-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

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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 leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.
Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2016 wurden die Liegenschaften teilweise besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2016 wurden von Wüest Partner die Werte von insgesamt 16 Renditeliegenschaften in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert dieser 16 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 beträgt 184'949'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurden die Renditeliegenschaften «Küsnacht / Untere Heslibachstrasse 46», «Regensdorf / Althardstrasse 146, 150», «Hinteregg / Neuwiesenweg 1, 3, 5» und «Zürich / Schaffhauserstrasse 439» erworben und erstmals in der Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» geführt.
Zudem wurden die Liegenschaften «Schönenwerd / Oltnerstrasse 64a, 64b, 64c, 64d» und «Niederrohrdorf / Hintermattweg/Hiltiwaldweg» von der Anlagegruppe «Entwicklungsliegenschaften» in die Anlagegruppe «Bestandesliegenschaften» überführt.

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, 31. Januar 2017
Wüest Partner AG

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

Moritz Menges
Diplom-Wirtschaftsingenieur; Manager

2 / 4 wüestpartner

Anhang I: Übersicht Objekte und Ergebnisse

				31.12.2016	
				Marktwert	Diskontsatz
Nr. PAX	Adresse	PLZ	Ort		
WE 9205	Herzogstrasse 1	5000	Aarau	**8'844'000**	4.0
WE 9206	Holzmühleweg / Grendelgasse	4125	Riehen	**3'854'000**	2.8
WE 9209	Dorfstrasse 24	4805	Brittnau	**5'543'000**	3.5
WE 9441	Neudorfstrasse 8, 10	5727	Oberkulm	**6'220'000**	3.4
WE 9449	Kreuzackerstrasse 4, 7	8575	Bürglen	**4'900'000**	3.4
WE 9531	Hintermattweg 1 / Hiltiwaldweg 4, 6, 8	5443	Niederrohrdorf	**31'250'000**	3.2
WE 9534	Oltnerstrasse 64a - 64d	5012	Schönenwerd	**28'670'000**	3.6
WE 9537	Eriswilstrasse 39-41	4950	Huttwil	**4'540'000**	3.8
WE 9541	Untere Heslibachstrasse 46	8700	Küsnacht	**8'906'000**	3.9
WE 9542	Althardstrasse 146 / 150	8105	Regensdorf	**11'730'000**	4.2
WE 9543	Neuwiesenweg 1, 3 + 5	8132	Hinteregg	**7'812'000**	3.4
WE 9544	Schaffhauserstrasse 439	8050	Zürich	**8'000'000**	3.2
WE 9625	Dattenmattstrasse 16, 18	6030	Kriens	**14'490'000**	4.5
WE 9801	Querstrasse 17	8951	Fahrweid	**15'430'000**	4.7
WE 9806	Lindenhagstrasse 1	4622	Egerkingen	**12'540'000**	4.6
WE 9807	Hofwisenstrasse 40/42	8153	Rümlang	**12'220'000**	4.0
Bestandesliegenschaften		**16**		**184'949'000**	**3.81**

3 / 4

wüestpartner

Anhang II: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- 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 Pax Anlage gelieferten Mieterspiegel per 31. Dezember 2016.
- Diskontierungssatz: 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 Bestandsliegenschaften, ohne Baurecht, des Immobilienportfolios der Pax Anlage bewegen sich zwischen 2.80% bis 4.70% (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 0.5% sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (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: Auf Seite 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 Bestands- 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 den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

JAHRESRECHNUNG DER PAX ANLAGE AG

Bilanz

In CHF	Erläuterungen		31.12.2015		31.12.2016
Aktiven					
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel			84'715		436'545
Sonstige kurzfristige Forderungen			8'315'278		3'035'573
Forderungen Beteiligungen	5.1		6'917		0
Darlehen Beteiligungen	5.1		59'850'000		154'500'000
Forderungen nahestehende Gesellschaften	5.2		147'632		321'342
Aktive Rechnungsabgrenzungen			65'669		44'700
Total Umlaufvermögen			**68'470'211**		**158'338'160**
ANLAGEVERMÖGEN					
Beteiligungen	3	19'734'586		19'683'586	
Total Anlagevermögen			**19'734'586**		**19'683'586**
Total Aktiven			**88'204'797**		**178'021'746**
Passiven					
FREMDKAPITAL					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		170'584		58'769	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		150'408		173'640	
Verbindlichkeiten Beteiligungen	5.3	139'460		103'218	
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	5.2	32'955		39'075	
Rückstellungen kurzfristig		256'250		245'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'777'000	7'526'657	1'802'866	2'422'568
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		6'500'000		0	
Rückstellungen		393'253	6'893'253	0	0
Total Fremdkapital			**14'419'910**		**2'422'568**
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital			18'000'000		18'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven			9'000'000		9'000'000
Freiwillige Gewinnreserven					
Gewinnvortrag		7'643'316		19'784'887	
Freie Reserve		22'500'000		22'500'000	
Jahresgewinn		16'641'571	46'784'887	106'314'291	148'599'178
Total Eigenkapital			**73'784'887**		**175'599'178**
Total Passiven			**88'204'797**		**178'021'746**

Erfolgsrechnung

In CHF		2015		2016
Mietzinsen		219’637		0
Hypothekarzinsaufwand Dritte		–145’972		0
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		129’869		–721
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		**203’534**		**–721**
Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		18’679’023		0
Personalaufwand		–860’944		–244’238
Verwaltungsaufwand		346’152		–1’208’987
Verwaltungsertrag - Management Fees		1’363’641		45’250
Abschreibungen Sachanlagen		–10’819		0
Betriebsergebnis		**19’720’587**		**–1’408’696**
FINANZERGEBNIS				
Finanzertrag	1’476’134		1’367’472	
Finanzaufwand	–524’225	951’909	–107’208	1’260’264
Übriger Ertrag		46’824		40’000
Ertrag aus Beteiligungen		0		106’500’000
Jahresergebnis vor Steuern		**20’719’320**		**106’391’568**
Steuern		–4’077’749		–77’277
Jahresgewinn		**16’641’571**		**106’314’291**

1. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

1.1 Bürgschaften zugunsten Tochtergesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Bürgschaften zugunsten Tochtergesellschaften	**291'000'000**	**291'000'000**
davon beanspruchte Bankkredite	103'000'000	121'000'000

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

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Kreditlimiten	**215'000'000**	**215'000'000**
davon von der Pax Wohnbauten AG beansprucht	94'000'000	121'000'000
davon von der Pax-Liegenschaften AG beansprucht *	9'000'000	0

* Pax-Liegenschaften AG wurde per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.

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	31.12.2015	31.12.2016
Beanspruchte Hypothekarkredite Dritte	6'500'000	0

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Bestandesliegenschaften	0	0

3. ANGABEN ZU BETEILIGUNGEN

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
Pax Wohnbauten AG, Basel		
Sitzverlegung nach Basel am 13.05.2016		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	55'000	1'000'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Pax Invest AG, Basel		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	n/a
Beteiligungsquote	100%	n/a
Pax Invest AG wurde per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.		
Pax-Liegenschaften AG, Meggen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	n/a
Beteiligungsquote	100%	n/a
Pax-Liegenschaften AG wurde per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.		
Pax Immotrade AG, Sarnen		
Zweck Erbringung von Dienstleistungen innerhalb der Immobilienbranche		
Aktienkapital	50'000	n/a
Beteiligungsquote	100%	n/a
Pax Immotrade AG wurde per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.		
Pax Construct AG, Sarnen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	n/a
Beteiligungsquote	100%	n/a
Pax Construct AG wurde per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.		
Sonnenhof Immobilien AG, Luzern		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	n/a
Beteiligungsquote	51%	n/a
Verkauf der Beteiligung per 31. Juli 2016		
Pax Verwaltungen AG, Basel		
Zweck Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	250'000	250'000
Beteiligungsquote	100%	100%

4. ANGABEN ÜBER BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Beteiligungsquote	31.12.2015	31.12.2016
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	48.86%	48.88%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.33%	13.33%
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.75%	8.75%
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n/a	3.73%

5. WEITERE ANGABEN ZUR BILANZ

5.1 Forderungen Beteiligungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
KONTOKORRENTE		
Pax Construct AG, Sarnen*	2'907	0
Pax Verwaltungen AG, Basel	4'010	0
KURZFRISTIGE DARLEHEN		
Pax Wohnbauten AG, Basel	35'200'000	154'500'000
Pax-Liegenschaften AG, Meggen*	13'650'000	0
Pax Construct AG, Sarnen*	11'000'000	0
	59'856'917	**154'500'000**

* Pax-Liegenschaften AG und Pax Construct AG wurden per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.

5.2 Forderungen und Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
FORDERUNGEN KONTOKORRENTE		
Pax Holding (Genossenschaft), Basel	147'632	321'342
	147'632	**321'342**
VERBINDLICHKEITEN KONTOKORRENTE		
Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	32'955	39'075
	32'955	**39'075**

5.3 Verbindlichkeiten Beteiligungen

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
KONTOKORRENTE		
Pax Wohnbauten AG, Basel	14'061	103'218
Pax Invest AG, Basel*	21'393	0
Pax-Liegenschaften AG, Meggen*	6'974	0
Pax Immotrade AG, Sarnen*	97'032	0
	139'460	**103'218**

* Pax Invest AG, Pax-Liegenschaften AG, Pax Immotrade AG wurden per 01.01.2016 in Pax Wohnbauten AG fusioniert.

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

6.1 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft

	31.12.2015	31.12.2016
EXEKUTIVE MITGLIEDER VR UND GESCHÄFTSLEITUNG		
Franz Rutzer (Mitglied Geschäftsleitung ab 12.01.2016)	n/a	0
Nadine Blättler (Mitglied Geschäftsleitung)	10	10
TOTAL	**10**	**10**
Total in Prozenten	**0.01**	**0.01**
NICHT EXEKUTIVE MITGLIEDER VR		
Martha Scheiber (Präsidentin ab 29.04.2015)	5	5
Peter Kappeler (Mitglied ab 29.04.2015)	1	1
Michael Jorda (Mitglied bis 20.04.2016)	1	n/a
Thomas Dressendörfer (Mitglied ab 20.04.2016)	n/a	0
TOTAL	**7**	**6**
Total in Prozenten	**0.004**	**0.003**
TOTAL exekutive und nicht exekutive	**17**	**16**
TOTAL exekutive und nicht exekutive in Prozenten	**0.01**	**0.01**

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

7. ERWEITERTE ANGABEN

	31.12.2015	31.12.2016
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3	0
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

8. LEASINGVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015	31.12.2016
Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichem Leasing	keine	keine

9. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Pax Holding (Genossenschaft) und Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG haben am 05. Januar 2017 einen Vertrag über den Verkauf ihrer Beteiligung von 57.6 Prozent an der Pax Anlage AG an Basler Leben AG unterzeichnet. Am gleichen Tag hat Basler Leben AG zudem einen Kaufvertrag zum Kauf der Beteiligung der Nürnberger Lebensversicherung an der Pax Anlage AG von 13.3 Prozent unterzeichnet. Basler Leben AG hat am 06. Januar 2017 die Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pax Anlage AG zu einem Preis von CHF 1'600 je Aktie veröffentlicht. Pax Anlage AG hat im Hinblick auf das öffentliche Kaufangebot am 05. Januar 2017 eine Transaktionsvereinbarung mit Basler Leben AG abgeschlossen.

Basler Leben AG übernimmt das in der Pax Verwaltungen AG enthaltene Verwaltungsgeschäft der Pax Anlage AG nicht. Dieses wird an die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG per Vollzugsdatum des Aktienkaufvertrages ausgegliedert.

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

Es bestehen per 31. Dezember 2016 keine ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen.

11. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEEINRICHTUNGEN

Es bestehen per 31. Dezember 2016 keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

In CHF	31.12.2015	31.12.2016
JAHRESERGEBNIS		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	7'643'316	19'784'887
Jahresgewinn	16'641'571	106'314'291
Gewinnvortrag vor Ausschüttung	**24'284'887**	**126'099'178**
GEWINNVERWENDUNG		
Der Verwaltungsrat beantragt, diese Summe wie folgt zu verwenden:		
Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 0.00 pro Aktie (Vorjahr CHF 25.00)	–4'500'000	0
Vortrag auf neue Rechnung	**19'784'887**	**126'099'178**
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	19'784'887	126'099'178
Total offene Reserven	**51'284'887**	**157'599'178**

Dividendenzahlung

Die Basler Leben AG hat am 06. Januar 2017 eine Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindlichen Namenaktien der Pax Anlage AG publiziert. Die Basler Leben AG bietet einen Angebotspreis von CHF 1'600 in bar je Pax Anlage Aktie. Gemäss Voranmeldung wird der Angebotspreis um den Bruttobetrag allfälliger vor dem Vollzug des öffentlichen Angebots durch die Pax Anlage AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften verursachten Verwässerungseffekte hinsichtlich der Pax Anlage Aktien reduziert. Als Verwässerungseffekt gilt gemäss Voranmeldung auch die Ausschüttung einer Dividende.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Pax Anlage AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Pax Anlage AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 93 bis 100) für das am 31. Dezember 2016 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Pax Anlage AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 15. März 2016 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

— schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 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.

KPMG AG

Jürg Georg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative (“KPMG International”), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

IMPRESSUM
Herausgeberin
Pax Anlage AG, Basel
Konzept
ehingerbc AG, Zürich
Produktion
Neidhart + Schön AG, Zürich
Fotos
Julian Salinas, Corbis
Kellenberger Kaminski Photographie GmbH, Uster
RGB PHOTO, Zürich

© Copyright 2017 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