

BASEL, 10. März 2017

MEDIENMITTEILUNG

Geschäftsjahr 2016: Erfolgreiche Neuausrichtung

2016 war für die Pax Anlage Gruppe ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Gesellschaft steigerte gegenüber dem Vorjahr den konsolidierten Gewinn um 29.3 Prozent auf CHF 14.1 Mio. Die Gewinnsteigerung ist massgeblich auf zwei Entwicklungen zurückzuführen. Aufgrund der guten Verkaufserfolge resultierten Auflösungen von Wertberichtigungen bei den Entwicklungsliegenschaften. Gleichzeitig verbesserte sich das Steuerergebnis gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt konnte die Pax Anlage Gruppe das Eigenkapital (Net Asset Value) von CHF 297.3 Mio. auf CHF 306.9 Mio. erhöhen und wies zum Jahresende eine äusserst solide Eigenkapitalquote von 60.9 Prozent auf.

Der Verwaltungsrat nahm 2016 eine strategische Neuausrichtung vor. Das volatile Entwicklungsgeschäft im Bereich Stockwerkeigentum wird zu Gunsten 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.

Segment Bestandesliegenschaften

Die Pax Anlage Gruppe erzielte im Berichtsjahr erste Erfolge bei der Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung. Im 2016 wurden vier Liegenschaften im Kanton Zürich mit einem Investitionsvolumen von CHF 35.1 Mio. für den eigenen Bestand erworben. Weiter wurden Wohnliegenschaften in Schönenwerd/SO und in Niederrohrdorf/AG von den Entwicklungsliegenschaften in den eigenen Bestand transferiert.

Durch den Zukauf, die Übernahme von Entwicklungsobjekten in den eigenen Bestand und durch Neubewertungseffekte von CHF 1.9 Mio. ist das Bestandesportfolio der Pax Anlage Gruppe im Jahr 2016 um CHF 95.5 Mio. auf CHF 184.9 Mio. angewachsen.

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. Auch bestehende Anlageliegenschaften wiesen per Ende Jahr erhöhte Leerstände auf. Die seit Mitte 2016 eingeleiteten Massnahmen zur Wiedervermietung, u.a. mittels Wohnungssanierungen, greifen erst im 2017.

Das Segmentergebnis nahm gegenüber dem Vorjahr um 14.4 Prozent auf CHF 5.0 Mio. ab. Trotz der Neuzugänge sanken die Mieteinnahmen 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 von Wohnungssanierungen in Bürglen und Kriens sowie aufgrund der 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 trieb den Verkauf der fertiggestellten Liegenschaften im Berichtsjahr erfolgreich voran und unterzog das Portfolio zudem einer strategischen Beurteilung. Die als nicht strategisch beurteilten Projekte in Niederlenz und Seon wurden mit Besitzesantritt 2016 verkauft. Ebenfalls wurde die 51 Prozent Beteiligung an der Sonnenhof Immobilien AG mit dem Projekt Emmenbrücke/Dammhaus verkauft. 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 im 2016 von 727 auf 338 Einheiten. Darüber hinaus 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 Segmentergebnis 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 Wüest Partner AG geschätzt. Infolge der Bewertungen und weiteren projektspezifischen Risikobeurteilungen wurden netto CHF 14.5 Mio. 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 und optimierte alle drei Projekte hinsichtlich Kosten und/oder Vermarktbarkeit.

Segment Liegenschaftsverwaltung

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.).

Neuausrichtung führte zu vorübergehend höheren betrieblichen Aufwendungen

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, der gesteigerten Verkaufsbemühungen bei den Entwicklungsliegenschaften sowie den Beizug von externen Beratern und Bauherrenvertretern für diverse bauliche und juristische 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.). Das Eigenkapital der Pax Anlage Gruppe (Net Asset Value) 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 dem daraus resultierenden Geldzufluss gegenüber dem Vorjahresende um 4.5 Prozent auf CHF 93.8 Mio.

Öffentliches Kaufangebot führt zu Verzicht auf Dividendenantrag

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 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, wie bei solchen Transaktionen üblich, um den Bruttobetrag allfälliger vor dem Vollzug des 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. Aufgrund dieser Bedingungen verzichtet der Verwaltungsrat auf einen Dividendenantrag an die Generalversammlung. Aufgrund der vorgesehenen 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. 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.

Den vollständigen Geschäftsbericht der Pax Anlage AG finden Sie unter folgendem Link:

www.paxanlage.ch/finanzberichte

Kennzahlen 31. Dezember 2016

in CHF	2015	2016
Aktienkennzahlen		
Kurs zum Bilanzstichtag	1'380.00	1'395.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'652.00	1'705.00
Dividende pro Aktie	25.00	0.00
Anzahl Aktionäre	2'015	1'959
Gesellschaftskennzahlen		
Konzernerfolg	10.9 Mio.	14.1 Mio.
Bilanzsumme	470.4 Mio.	503.8 Mio.
Innerer Wert*	297.3 Mio.	306.9 Mio.
Eigenkapitalquote	63.2%	60.9%
Börsenkapitalisierung	248.4 Mio.	251.1 Mio.
Immobilienkennzahlen		
Anzahl Bestandesliegenschaften	10	16
Marktwert Bestandesliegenschaften	89.5 Mio.	184.9 Mio.
Bruttorendite	6.7%	5.8%
Leerstandquote in Prozent Sollmietertrag	8.1%	22.8%
Leerstandquote in Prozent Sollmietertrag ohne Erstvermietung	n/a	8.8%

* Der innere Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag.

Kontakt Medien

Für Rückfragen: Nadine Blättler, Investorrelations@pax.ch, Tel. +41 61 277 64 96

Weitere Informationen über die Pax Anlage AG sind unter www.paxanlage.ch erhältlich.

Pax Anlage AG, Aeschenplatz 13, 4002 Basel

Über die Pax Anlage AG

Die in Basel domizilierte Pax Anlage AG ist mehrheitlich (direkt und indirekt) im Besitz der Pax Holding (Genossenschaft) und an folgenden Gesellschaften zu 100 Prozent beteiligt: Pax Wohnbauten AG (Basel) und Pax Verwaltungen AG (Basel). Die Pax Anlage AG bildet zusammen mit allen Beteiligungen die «Pax Anlage Gruppe». Die Namenaktien der Pax Anlage AG werden an der Börse SIX Swiss Exchange AG (Immobilien-gesellschaften) unter dem Valorensymbol PAXN gehandelt.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Medienmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, welche die derzeitigen Ansichten des Managements wiedergeben. Die künftigen tatsächlichen Resultate können wesentlich davon abweichen, namentlich aufgrund von Faktoren wie Marktumfeld, Nachfrage nach den Produkten der Pax Anlage AG, legislatorischen und regulatorischen Entwicklungen, Währungsschwankungen sowie Entwicklungen an den Finanzmärkten (nicht abschliessende Aufzählung). Aussagen zum Wachstum sind keine Gewinnprognosen und dürfen nicht derart interpretiert werden, dass künftige Ergebnisse die hier veröffentlichten Zahlen erreichen oder übertreffen werden. Die Gesellschaften der Pax Anlage Gruppe sind nur dann zur Aktualisierung der hier getroffenen Aussagen verpflichtet, wenn die geltenden Gesetze dies verlangen.