

BASEL, 30. August 2017

MEDIENMITTEILUNG

Pax Anlage AG verbucht einen Verlust im ersten Halbjahr 2017

Das operative Geschäft der Pax Anlage Gruppe verlief im ersten Halbjahr 2017 positiv. Die Pax Anlage Gruppe erzielte ein Nettoergebnis von CHF 6.2 Mio. vor Neubewertungen aus den fortgeführten Segmenten Bestandesliegenschaften und Entwicklungliegenschaften. Die vorgenommenen Neubewertungen der Liegenschaften führten allerdings zu Wertkorrekturen von netto CHF -15.9 Mio. Daher verbuchte die Pax Anlage AG im ersten Halbjahr 2017 einen konsolidierten Verlust von CHF 10.9 Mio.

Die wichtigsten Kennzahlen des Halbjahresabschlusses 2017

In CHF	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Aktienkennzahlen			
Kurs zum Bilanzstichtag	1'290.00	1'395.00	1'669.00
Innerer Wert* pro Aktie	1'630.00	1'705.00	1'644.00
Gewinn/Verlust pro Aktie verwässert	3.40	78.36	-60.59
Anzahl Aktionäre	1'990	1'959	529
Gesellschaftskennzahlen			
Konzernerfolg	0.6 Mio.	14.1 Mio.	-10.9 Mio.
Bilanzsumme	470.3 Mio.	503.8 Mio.	435.0 Mio.
Innerer Wert*	293.4 Mio.	306.9 Mio.	296.0 Mio.
Verzinsliches Fremdkapital	152.8 Mio.	163.6 Mio.	113.0 Mio.
Nettoverschuldung	126.3 Mio.	93.8 Mio.	21.9 Mio.
Börsenkapitalisierung	232.2 Mio.	251.1 Mio.	300.4 Mio.
Immobilienkennzahlen			
Anzahl Bestandesliegenschaften	12	16	16
Marktwert Bestandesliegenschaften	126.8 Mio.	184.9 Mio.	161.1 Mio.
Bruttorendite	6.2%	5.8%	6.6%
Leerstandsquote in Prozent Sollmietertrag	18.2%	22.8%	18.8%
Leerstandsquote in Prozent Sollmietertrag ohne Erstvermietung	7.2%	8.8%	8.0%

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

Segment Bestandesliegenschaften

Der Ertrag aus Vermietung nahm gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 40.1 Prozent auf CHF 4.2 Mio. zu. Dies ist zu einem wesentlichen Teil auf die im Vorjahr getätigten Akquisitionen von vier Liegenschaften zurückzuführen. Zusammen mit einem leicht reduzierten direkten Aufwand aus Vermietung erzielte die Gesellschaft ein Segmentergebnis von CHF 3.5 Mio. (erstes Halbjahr 2016: CHF 2.1 Mio.). Die im ersten Semester 2017 erwirtschaftete Bruttorendite betrug 6.6 Prozent (erstes Halbjahr 2016: 6.2 Prozent). Die Leerstandquote gemessen an den Sollmieterträgen betrug am 30. Juni 2017 ohne Liegenschaften in der Erstvermietung 8.0 Prozent (Vorjahresende: 8.8 Prozent) und unter Berücksichtigung der Erstvermietung 18.8 Prozent (Vorjahresende: 22.8 Prozent).

Die Bestandesliegenschaften wurden per 30. Juni 2017 vom unabhängigen Schätzungsexperten PricewaterhouseCoopers AG (PwC) (Vorjahr Wüest Partner AG) mittels der DCF-Methode bewertet. Die von PwC vorgenommene Neubewertung führte zu einer Wertkorrektur des Bestandesportfolios von CHF 23.8 Mio. auf CHF 161.1 Mio. (31. Dezember 2016: CHF 184.9 Mio.). Die Pax Anlage Gruppe erwarb und verkaufte in der Berichtsperiode keine Bestandsliegenschaften.

Segment Entwicklungsliegenschaften

Der Verkauf der Entwicklungsliegenschaften entwickelte sich im ersten Halbjahr 2017 positiv. In der Berichtsperiode unterzeichnete die Pax Anlage Gruppe Verträge für den Verkauf von Stockwerkeigentum mit einem Transaktionsvolumen von CHF 70.3 Mio., davon CHF 31.1 Mio. mit Besitzesantritt im ersten Halbjahr 2017 und CHF 39.2 Mio. mit Besitzesantritt im zweiten Halbjahr 2017. Insgesamt reduzierte die Gesellschaft den Bestand an unverkauften Objekten von 338 per Ende 2016 auf 283 Einheiten per 30. Juni 2017. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften mit Besitzesantritt in der Berichtsperiode erhöhte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um CHF 53 Mio. auf CHF 87.4 Mio. Das im ersten Halbjahr 2017 erzielte Segmentergebnis betrug CHF 2.7 Mio. (erstes Semester 2016: CHF 1.5 Mio.).

Die Entwicklungsliegenschaften wurden per 30. Juni 2017 durch den unabhängigen Schätzungsexperten PwC (2016: Wüest Partner AG) mittels der DCF-Methode bewertet. Diese Neubewertung der Entwicklungsliegenschaften führte zu Auflösungen von Wertberichtigungen von netto CHF 8.0 Mio.

Segment Immobilienverwaltung

Die Pax Anlage AG verkaufte per 31. März 2017 die Pax Verwaltungen AG an die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft gab die Pax Anlage Gruppe den Geschäftsbereich Immobilienverwaltung auf. Aufgrund des Verkaufs nahm das Segmentergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um 41.1 Prozent auf CHF 0.4 Mio. (erstes Halbjahr 2016: CHF 0.7 Mio.) ab.

Finanzierung

Die Gesellschaft reduzierte das verzinsliche Fremdkapital gegenüber dem Jahresende um CHF 50.7 Mio. auf 113.0 Mio. Diese Reduktion ist bedingt durch die Rückzahlung von kurzfristigen Bankschulden, der vorzeitigen Rückzahlung des von der Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG gewährten Hypothekendarlehens von CHF 5 Mio. sowie durch vertraglich vereinbarte Amortisationen bei den Hypothekendarlehen. Infolge dieser Rückzahlungen und dem Geldzufluss aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahm die Nettoverschuldung um CHF 71.9 Mio. auf CHF 21.9 Mio. ab (31. Dezember 2016: CHF 93.8 Mio.).

Der innere Wert (Eigenkapital) der Gesellschaft nahm um 3.6 Prozent auf CHF 296.0 Mio. ab (Vorjahresende CHF 306.9 Mio.). Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 68.1 Prozent (31. Dezember 2016: 60.9 Prozent).

Ausblick

Im Vordergrund der Tätigkeit der Pax Anlage Gruppe steht weiterhin der Verkauf von Stockwerkeigentum aus dem Entwicklungsliegenschaftsportfolio. Soweit Entwicklungsliegenschaften noch nicht fertiggestellt oder noch keine Einheiten verkauft wurden, wird die Möglichkeit geprüft, diese in das Bestandesliegenschaftenportfolio zu übertragen und zu vermieten. Bei den Bestandesliegenschaften stehen die Bemühungen zur Reduktion der zu hohen Leerstandsquote im Vordergrund.

Dekotierung der Pax Anlage Aktie

Die Six Swiss Exchange AG (Six Exchange Regulation) bewilligte am 07. Juli 2017 das Gesuch der Pax Anlage AG für die Dekotierung sämtlicher Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100 Pax Anlage AG (Valoren-Nr. 217834). Die Dekotierung der Aktien erfolgt am 10. Oktober 2017. Der letzte Handelstag der Pax Anlage Aktien ist der 09. Oktober 2017.

Der vollständige Halbjahresbericht kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

www.paxanlage.ch/finanzberichte

Kontakt Medien

Für Rückfragen: Nadine Blättler, nadine.blaettler@baloise.com, Tel. +41 58 285 83 29

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

Pax Anlage AG, Aeschengaben 21, 4051 Basel

Über die Pax Anlage AG

Die in Basel domizilierte Pax Anlage AG ist mehrheitlich im Besitz der Basler Leben AG und zu 100 Prozent an der Baloise Wohnbauten AG (Basel) beteiligt. Die Pax Anlage AG bildet zusammen mit dieser Beteiligung 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.