bfw | liegenschaften

Medienmitteilung 12. September 2012

bfw liegenschaften ag erzielt im 1. Halbjahr 2012 ein erfreuliches operatives Ergebnis

Frauenfeld, 12. September 2012 – Die bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im 1. Halbjahr 2012 mit einem EBIT von CHF 8.1 Mio. (VJ CHF 11.9 Mio.) und einem Gewinn von CHF 4.4 Mio. (VJ CHF 6.5 Mio.) ein solides operatives Ergebnis. Beim Gewinnunterschied im Vergleich zur Vorjahresperiode sind insbesondere die einmaligen Gewinne aus dem Verkauf diverser Liegenschaften aufgrund der Portfoliobereinigung und eine substanzielle Aufwertung der damals neu erstellten Liegenschaft an der Romanshornerstrasse in Kreuzlingen zu berücksichtigen. Diese beiden Faktoren hatten in der Vergleichsperiode 1. Halbjahr 2011 zu ausserordentlichen, positiven Ergebnisbeiträgen von rund CHF 2.7 Mio. geführt.

Die Bilanzstruktur per 30. Juni 2012 blieb mit einer Eigenkapitalquote von 45.7% weiterhin sehr solide. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden betrug 3.9 Jahre. Der Net Asset Value erreichte CHF 33.52 pro Aktie.

Solide Mieterträge aus dem Liegenschaftsportfolio
Die Netto-Mieterträge im 1. Halbjahr 2012 betrugen CHF 9.8 Mio. (VJ CHF 9.9 Mio.). Der leichte Rückgang ist auf die bereits früher kommunizierten Verkäufe von Liegenschaften aus der strategischen Portfoliobereinigung (Strategieentscheid vom Dezember 2009) während der Vorjahresperiode zurückzuführen. Gleichzeitig reduzierte sich der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften auf CHF 2.0 Mio. (VJ CHF 2.3 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag beliefen sich die direkten Aufwendungen in der Berichtsperiode 2012 auf 20.3% (VJ 22.8%). Insgesamt wurde ein Erfolg aus Vermietung von CHF 7.8 Mio. erzielt (VJ CHF 7.6 Mio.).

Die Marktbewertung der im Portfolio enthaltenen 44 Renditeliegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 30. Juni 2012 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.9 Mio. (VJ CHF 3.0 Mio. bei 47 Liegenschaften). Die innere Wertentwicklung des Bestandesportfolios lag im 1. Halbjahr 2012 bei +0.2%.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft in Thusis für CHF 5.3 Mio. veräussert und der Verkauf eines leerstehenden Gewerbeteils in Neuhausen (durch Abparzellierung) zu einem Wert von CHF 0.5 Mio. vorgenommen. Der insgesamt erzielte Verkaufswert lag rund 6% über dem DCF Wert zum letzten Bewertungszeitpunkt. Unter Berücksichtigung der Verkaufskosten belief sich der Erfolg aus Verkauf auf CHF 0.3 Mio. Im Vergleich dazu wurde im 1. Halbjahr 2011 mit dem strategischen Verkauf von 9 Liegenschaften zu einem Gesamtwert von CHF 28.8 Mio. ein Gewinn von CHF 2.0 Mio. erzielt.

Der Personal-, Beratungs- und Verwaltungsaufwand belief sich im 1. Halbjahr 2012 auf CHF 0.9 Mio. (VJ CHF 0.7 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte CHF 8.1 Mio. (VJ CHF 11.9 Mio.). Der Rückgang im Vorjahresvergleich erklärt sich durch die tieferen Erträge aus Verkauf und aus Neubewertungen.

Der Netto-Finanzaufwand lag bei CHF 2.1 Mio. (VJ CHF 2.7 Mio.). Der Rückgang reflektiert den tieferen Bestand an Hypothekarschulden aufgrund der Portfolioverkäufe und den erneut leicht gesunkenen durchschnittlichen Zinssatz der Hypotheken. Der Amortisationsanteil und die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions wurden in der Erfolgsrechnung des

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

Telefon +41 848 820 410 · Telefax +41 848 820 411 ·
www.bfwliegenschaften.ch · info@bfwliegenschaften.ch

1. Halbjahres 2012 mit einem Aufwand von CHF 0.7 Mio. erfasst (VJ CHF 1.1 Mio.). Die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions muss nach IAS 39 per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und die entsprechenden Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. Diese Bewertungsdifferenzen sind jedoch nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft in keiner Weise.

Unter Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen ergab sich für das 1. Halbjahr 2012 ein Gewinn von CHF 4.4 Mio. (VJ CHF 6.5 Mio.). Ohne die Bewertungsdifferenzen lag der Gewinn in der Berichtsperiode bei CHF 4.8 Mio. (VJ CHF 7.4 Mio.).

Bilanz – Solide Struktur, Zinsrisiko abgesichert
Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2011 als Folge der Liegenschaftsverkäufe und der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (im Mai 2012) um 1.7% bzw. insgesamt CHF 6.5 Mio. und erreichte per 30. Juni 2012 CHF 371.6 Mio. (31.12.2011: CHF 378.2 Mio.).

Im 1. Halbjahr 2012 wurden Hypothekarschulden im Betrag von CHF 4.7 Mio. zurück bezahlt. Das Eigenkapital belief sich per 30. Juni 2012 auf CHF 169.9 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 45.7% gleich kommt. Gegenüber dem Jahresende 2011 hat sich die Eigenkapitalquote um 0.4 Prozentpunkte erhöht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps / Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote bei 48.1%.

Der Net Asset Value pro Aktie lag per 30. Juni 2012 bei CHF 33.52 (31.12.2011: CHF 33.80). Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der NAV in der Berichtsperiode 2012 bei CHF 35.24.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2012 auf 3.92 Jahre. Mit den Zinsswaps und Receiver Swaptions hat sich die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2011 gegen das Risiko eines Zinsanstiegs abgesichert. Im 1. Halbjahr 2012 wurden keine zusätzlichen Swaps / Swaptions abgeschlossen.

Strategischer Fokus auf Wohnliegenschaften
Das Portfolio bleibt mit einem Mietertragsanteil aus Wohnnutzung von über 78% strategisch klar auf den Bereich Wohnimmobilien fokussiert. Aktuell enthält das Portfolio 44 Renditeliegenschaften und ein Neubauprojekt und weist per 30. Juni 2012 einen Wert von CHF 333.8 Mio. aus.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate aller Renditeliegenschaften belief sich auf 5.3% und lag damit rund 1.4 Prozentpunkte unter dem Wert des Gesamtjahres 2011. Die Nettorendite lag in der Berichtsperiode bei 4.7% (Gesamtjahr 2011: 4.6%).

Ausblick zweite Jahreshälfte 2012
Die Nachfrage nach Anlageobjekten und attraktiven Wohnliegenschaften wird nach Ansicht der Gesellschaft weiterhin hoch bleiben. Für das zweite Semester 2012 rechnet bfw liegenschaften ag mit einem ähnlichen Erfolg aus Vermietung wie im ersten Halbjahr 2012. Aus heutiger Sicht wird für das Gesamtjahr 2012 ein EBIT in der Grössenordnung von CHF 14.5 – 16 Mio. erwartet.

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

Telefon +41 848 820 410 · Telefax +41 848 820 411 ·
www.bfwliegenschaften.ch · info@bfwliegenschaften.ch

bfw | liegenschaften

Kennzahlen

Erfolgsrechnung in TCHF	**H1 2012**	**H1 2011**
Mietertrag	9 834	9 885
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 994	- 2 256
Total Erfolg aus Vermietung	**7 840**	**7 630**
Total Erfolg aus Neubewertung	**910**	**2 990**
Total Erfolg aus Verkauf	**283**	**1 990**
Personalaufwand	- 118	- 96
Beratungsaufwand	- 609	- 533
Verwaltungsaufwand	- 159	- 113
EBIT	**8 146**	**11 867**
Finanzertrag	51	159
Finanzaufwand	- 2 108	- 2 824
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 40
Fair Value Bewertung Zinsswaps	- 560	- 1 108
Steuern	- 1 036	- 1 516
Gewinn inkl. Neubewertung / latente Steuern	**4 380**	**6 539**
Gewinn exkl. Neubewertung / latente Steuern	**3 716**	**4 203**
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	**4 821**	**7 427**

Bilanz per Stichtag 30. Juni 2012 / 31. Dezember 2011 in TCHF	**30.06.2012**	**31.12.2011**
Bilanzsumme	371 638	378 176
Total Fremdkapital	201 737	206 824
Eigenkapital	169 902	171 351
Eigenkapitalquote	*45.7%*	*45.3%*
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	**178 616**	**179 624**
Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	***48.1%***	***47.5%***
Net Asset Value (NAV) in CHF	33.52	33.80
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern in CHF	**35.24**	**35.44**

Gesamtportfolio per 30. Juni 2012 / 31. Dezember 2011	**30.06.2012**	**31.12.2011**
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	333 772	337 550
Anzahl Renditeliegenschaften	44	45
Anzahl Neubauliegenschaften	1	1
Nettorendite	4.7%	4.6%
Leerstandsquote	5.3%	6.7%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.3%	2.4%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.4%	2.5%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.9 Jahre	4.3 Jahre

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

Telefon +41 848 820 410 · Telefax +41 848 820 411 ·
www.bfwliegenschaften.ch · info@bfwliegenschaften.ch

Der Halbjahresbericht 2012 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter www.bfwliegenschaften.ch – Investor Relations – Finanzberichte. Direktlink http://www.bfwliegenschaften.ch/index.php?id=2068

Kontaktpersonen:

Beat Frischknecht
Chief Executive Officer
+41 52 728 01 02
beat.frischknecht@bfwgroup.ch

Reto Borner
Chief Financial Officer
+41 52 728 01 06
reto.borner@bfwliegenschaften.ch

Agenda

14. März 2013	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2012
23. April 2013	Generalversammlung
12. September 2013	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2013

Informationen über bfw liegenschaften ag

www.bfwliegenschaften.ch

bfw liegenschaften ag ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Frauenfeld/Thurgau. Der Anlagefokus liegt insbesondere auf Wohnliegenschaften an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz. Die Namenaktien A der bfw liegenschaften ag sind an der SIX Swiss Exchange (Symbol BLIN, Valorennummer 1820611, ISIN Nummer CH 001 820 6117) notiert.

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF BFW LIEGENSCHAFTEN AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.