

## Erfreuliches Ergebnis im ersten Halbjahr 2018

- **Umstellung des Rechnungslegungsstandards auf Swiss GAAP FER ohne Auswirkungen auf Eigenkapital oder Gewinn der Vorjahresperiode**
- **Verkauf von zwei kleineren Wohnliegenschaften im ersten Halbjahr 2018**
- **Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 10.0 Mio., aufgrund der Verkäufe rund CHF 0.5 Mio. tiefer als in der Vorjahresperiode**
- **EBIT liegt bei CHF 15.8 Mio. (VJ CHF 16.3 Mio.)**
- **Gewinn inkl. Neubewertungserfolg CHF 13.4 Mio. (VJ CHF 13.2 Mio.)**
- **Robuste Bilanz mit Eigenkapitalquote von 43.9%**
- **Net Asset Value CHF 41.73 per 30. Juni 2018**

bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat sich im ersten Halbjahr 2018 erfreulich entwickelt und wiederum ein solides Ergebnis erwirtschaftet.

Die Umstellung des bisher angewandten Rechnungslegungsstandards IFRS auf Swiss GAAP FER wurde, wie im Juni 2018 angekündigt, für das erste Halbjahr 2018 vollzogen und die Halbjahresrechnung an die Anforderungen von Swiss GAAP FER angepasst. Dabei wurde die Vorperiode 2017 zwecks Vergleichbarkeit ebenfalls angeglichen. Die Umstellung auf Swiss GAAP FER hatte keine Auswirkungen auf das Eigenkapital oder auf den Gewinn der Vorjahresperiode.

### Immobilienportfolio

Das Liegenschaftenportfolio umfasste per 30. Juni 2018 44 Liegenschaften in einem Gesamtwert von CHF 434.5 Mio. (31.12.2017: CHF 437.1 Mio.). Die Wertveränderung gegenüber dem Jahresende 2017 ist auf den Verkauf von zwei kleineren Wohnliegenschaften in Sevelen SG und Aristau AG (CHF -11.7 Mio.), positive Bewertungseffekte (CHF +7.5 Mio.) und Investitionen in Renditeliegenschaften (CHF +1.7 Mio.) zurückzuführen. Die Soll-Mieterträge belaufen sich annualisiert betrachtet auf rund CHF 22 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag im ersten Halbjahr 2018 bei gut 77%.

### Halbjahresergebnis im Detail

Die Netto-Mietzinseinnahmen haben sich, mehrheitlich durch den Verkauf der beiden Wohnliegenschaften in Sevelen und Aristau sowie Amriswil in der zweiten Jahreshälfte 2017, um rund 4% auf CHF 10.0 Mio. (H1 2017: CHF 10.5 Mio.) reduziert. Aus dem Verkauf der Liegenschaften in Sevelen und Aristau konnte in der Berichtsperiode 2018 ein einmaliger Erfolg aus Verkauf von CHF 2.0 Mio. (H1 2017: 0 da keine Verkäufe) verbucht werden. Die erzielten Verkaufspreise dieser zwei Liegenschaften lagen 16% bzw. 24% über den DCF-Liegenschaftsbewertungen per 31. Dezember 2017. Die in der Berichtsperiode 2018 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.6% (31.12.2017: 3.9%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften lag bei 9.1% (31.12.2017: 7.5%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Vorjahresvergleich um TCHF 430 auf CHF 2.2 Mio. erhöht (H1 2017: CHF 1.8 Mio.). Dies ist mehrheitlich eine Folge von höheren Unterhaltskosten. Gemessen am Netto-Mietertrag lagen die direkten Aufwendungen bei 22.0% (H1 2017: 17.0%). Die anderen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf CHF 1.6 Mio. (H1 2017: CHF 1.4 Mio.) und umfassen im Wesentlichen die Management Fee, Verwaltungsrats honorare sowie Kosten für Revision, Rechtsberatung und Kommunikation.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 30. Juni 2018 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 7.5 Mio. (H1 2017: CHF 9.1 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem durch eine allgemeine Senkung des Diskontsatzes durch KPMG.

Auf Stufe Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erwirtschaftete die bfw liegenschaften ag einen Gewinn von CHF 15.8 Mio. (H1 2017: CHF 16.3 Mio.).

Das Finanzergebnis belief sich auf CHF +0.7 Mio. (H1 2017: CHF +0.03 Mio.). Die Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps und Swaptions) führte im ersten Halbjahr 2018 zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 2.5 Mio. (H1 2017: positiver Effekt von CHF 1.8 Mio.). Der Hypothekarzinsaufwand lag in beiden Vergleichsperioden bei CHF 1.6 Mio.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag im ersten Halbjahr 2018 bei CHF 13.4 Mio. (H1 2017: CHF 13.2 Mio.). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 7.5 Mio. (H1 2017: CHF 5.9 Mio.). Der Gewinn je Namenaktie Kategorie A beläuft sich in der Berichtsperiode 2018 auf CHF 2.87 (H1 2017: CHF 2.68).

## Weiterhin sehr solide Bilanz

Die Bilanzsumme blieb im Vergleich zum Jahresende 2017 mit CHF 445.1 Mio. (31.12.2017: CHF 445.5 Mio.) praktisch unverändert. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 8.4 Mio. und sechs zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften von insgesamt CHF 33.6 Mio. Das Anlagevermögen beinhaltete 36 Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 394.3 Mio. und zwei Entwicklungsprojekte von CHF 6.6 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf CHF 215.2 Mio. Davon sind CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von drei bis vier Jahren, CHF 33.8 Mio. mit Festhypotheken von vier bis fünf Jahren und CHF 45.7 Mio. mit Festhypotheken von fünf bis neun Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2018 auf 3.0 Jahre (31.12.2017: 3.5 Jahre). Bei den kurzfristigen Hypotheken von insgesamt CHF 102.2 Mio. sind CHF 62.0 Mio. durch Zinsswaps und Swaptions langfristig zinsgebunden.

Das Eigenkapital per 30. Juni 2018 betrug CHF 195.2 Mio. (31.12.2017: CHF 188.5 Mio.) mit einer Eigenkapitalquote von 43.9% (31.12.2017: 42.3%). Das Eigenkapital per Bilanzstichtag beinhaltete noch eigene Aktien aus dem Aktienrückkauf 2017 im Wert von CHF 24.2 Mio., die in der Bilanz vom Eigenkapital abgezogen werden. Nach der durch die ordentliche Generalversammlung 2018 beschlossenen Kapitalherabsetzung durch Vernichtung der 514'492 eigenen Namenaktien Kategorie A, wurde die Kapitalherabsetzung nach Bilanzstichtag per 10. August 2018 vollzogen. Der Net Asset Value per 30. Juni 2018 belief sich auf CHF 41.73 (31.12.2017: CHF 40.30).

## Veräusserung von zwei Wohnliegenschaften im August 2018

Aus den sechs zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften konnten im August 2018 bereits zwei Wohnliegenschaften in Dulliken SO zu einem Gesamtwert von CHF 12.6 Mio. veräussert werden. Die erzielten Verkaufswerte lagen 11% bzw. 18% über den DCF-Liegenschaftsbewertungen per 30. Juni 2018. Für das Geschäftsjahr 2018 entsteht daraus ein zusätzlicher einmaliger Gewinn aus Verkauf von rund CHF 1 Mio.

Aufgrund der vorgesehenen Liegenschaftsverkäufe hat der Verwaltungsrat marginale Anpassungen des Anlagereglements beschlossen, die per 1. Oktober 2018 in Kraft treten. Insbesondere wurde die minimale Anzahl der Liegenschaften im Portfolio auf neu 30 Liegenschaften (bisher 40 Liegenschaften) reduziert.

## Ausblick

Obwohl sich die bfw liegenschaften ag entschlossen hat, einige kleinere Liegenschaften zur Portfolioabrundung zu verkaufen, sind der Verwaltungsrat und das Management weiterhin von der Attraktivität des Immobilienmarkts Schweiz – speziell im Wohnbereich – überzeugt. Entsprechend bleibt auch das erfolgreiche Geschäftsmodell und die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag mit Fokus auf Wohnliegenschaften unverändert.

Für die zweite Jahreshälfte 2018 erwartet die Gesellschaft aus operativer Geschäftstätigkeit auf Stufe EBIT (ohne Neubewertungseffekte der Liegenschaften) ein ähnliches Ergebnis wie im ersten Halbjahr 2018.

## Kontaktpersonen:

Beat Frischknecht  
Verwaltungsratspräsident und CEO  
+41 52 728 01 01  
[beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch](mailto:beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch)

Philipp Hafen  
Chief Financial Officer  
+41 52 728 01 05  
[philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch](mailto:philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch)

## Agenda:

12. März 2019  
07. Mai 2019  
13. September 2019

Publikation Jahresergebnisse und Geschäftsbericht 2018  
Ordentliche Generalversammlung 2019  
Publikation Halbjahresergebnisse  
und Halbjahresbericht 2019

## Informationen über bfw liegenschaften ag

[www.bfwliegenschaften.ch](http://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, Valorenummer 1820611, ISIN Nummer CH 001 820 6117) notiert.

## Kennzahlen Halbjahresergebnisse nach Swiss GAAP FER

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.01.-30.06.2018 (ungeprüft)</b>	<b>01.01.-30.06.2017 (ungeprüft)</b>
in TCHF		
Nettoerlöse aus Vermietung	10 023	10 454
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2 045	0
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>12 068</b>	<b>10 454</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>7 522</b>	<b>9 057</b>
Liegenschaftenaufwand	- 2 202	- 1 772
Andere betriebliche Aufwendungen	- 1 626	- 1 419
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 3 828</b>	<b>- 3 191</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>15 762</b>	<b>16 320</b>
Finanzertrag	2 558	1 777
Finanzaufwand	-1 834	-1 751
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>16 486</b>	<b>16 346</b>
Ertragssteuern	-3 080	-3 105
<b>Gewinn</b>	<b>13 406</b>	<b>13 241</b>
<b>Gewinn ohne Neubewertungserfolg <sup>1)</sup></b>	<b>7 470</b>	<b>5 914</b>
<b>Bilanz</b>	<b>30.06.2018 (ungeprüft)</b>	<b>31.12.2017 (ungeprüft)</b>
in TCHF		
Bilanzsumme	445 073	445 457
Total Fremdkapital	249 904	257 001
Eigenkapital **	195 169	188 456
<i>Eigenkapitalquote</i>	43.9%	42.3%
<i>** Gehaltene eigene Aktien im Wert von CHF 24.2 Mio. wurden in Abzug gebracht</i>		
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Total Liegenschaftsportfolio in TCHF	434 521	437 079
Anzahl Renditeliegenschaften	42	45
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	2	1
Nettorendite <sup>2)</sup>	3.6%	3.9%
Leerstandsquote	9.1%	7.5%
Ø gewichteter Zinssatz <sup>3)</sup>	1.5%	1.6%
Ø Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.0 Jahre	3.5 Jahre

<sup>1)</sup> Entspricht dem Gewinn ohne Erfolg aus Neubewertung und den sich daraus ergebenden latenten Steuern

<sup>2)</sup> Nettomietsertrag abzüglich Betriebskosten und Unterhalt (annualisiert) in Relation zum Marktwert des Liegenschaftenportfolios

<sup>3)</sup> Zinsaufwand (annualisiert) in Relation zu den monatlich gewichteten Hypothekarverbindlichkeiten

Der vollständige Halbjahresbericht 2018 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter [www.bfwliegenschaften.ch](http://www.bfwliegenschaften.ch) – Investor Relations – Finanzberichte. <https://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>