

bfw liegenschaften ag erzielte im Geschäftsjahr 2014 ein gutes operatives Ergebnis

Frauenfeld, 16. März 2015 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im Geschäftsjahr 2014 ein gutes operatives Ergebnis. Durch die Portfolioverkäufe, welche die Gesellschaft in der zweiten Jahreshälfte 2013 getätigt hatte, reduzierten sich die Netto-Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 2014 auf CHF 16.3 Mio. (2013: CHF 19.5 Mio.) und lagen damit im Rahmen der Erwartungen. Diese tiefere Ausgangsbasis sowie der Wegfall von Gewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften (2013: Gewinn von CHF 6.5 Mio.) widerspiegeln sich entsprechend in den Ergebnissen für 2014.

Die Gesellschaft erzielte einen soliden EBIT in Höhe von CHF 14.1 Mio. (2013: CHF 22.2 Mio.). Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions, die im 2014 zu einem negativen Effekt (vor Steuern) von CHF -7.6 Mio. geführt hatte (2013: positiver Effekt von CHF +6.3 Mio.) belief sich der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenter Steuern auf gute CHF 9.1 Mio. (2013: CHF 15.1 Mio.).

Die Bilanzstruktur per 31. Dezember 2014 ist mit einer Eigenkapitalquote von 48.9% sehr solide. Der Net Asset Value pro Aktie belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 35.92.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 22. April 2015 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.30 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.13 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2014, einer Ausschüttungsrendite von 4.13%.

Einzelheiten zum Ergebnis 2014

Die bfw liegenschaften ag legt für das Geschäftsjahr 2014 ein gutes operatives Ergebnis vor, das aufgrund des im Vorjahr reduzierten Immobilienportfolios den Erwartungen entsprach. Die Gesellschaft hatte in der zweiten Jahreshälfte 2013 vier Liegenschaften zu einem Gesamtwert von CHF 59.6 Mio. und mit jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 3.5 Mio. divestiert. Die dadurch tiefere Mietzinsbasis für das Berichtsjahr 2014 (Soll-Mietzinsen von CHF 17.4 Mio. in 2014) wie auch der Wegfall von Gewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften (2013: Gewinn von CHF 6.5 Mio.) widerspiegeln sich entsprechend im Ergebnis 2014.

Der Portfoliowert hat sich im Berichtsjahr per 31. Dezember 2014 auf CHF 346.6 Mio. erhöht (2013: CHF 303.7 Mio.). Die Wertveränderung ist auf Investitionen in die Neubauprojekte (CHF 25.9 Mio.) und in Renditeliegenschaften (CHF 2.4 Mio.), den Zukauf einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Zürich (CHF 11.0 Mio.) und auf positive Bewertungseffekte (CHF 3.6 Mio.) zurückzuführen.

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im 2014 auf CHF 16.3 Mio. (2013: CHF 19.5 Mio.). Die Veränderung ist mehrheitlich eine Folge der tieferen Mietzinsbasis aufgrund des Verkaufs der vier Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte 2013. Die im September 2014 erworbene Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Witikonstrasse 311/311b in Zürich beeinflusste die Mietzinseinnahmen 2014 während vier Monaten mit rund CHF 190. Die im 2014 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.7% bzw. ohne Neubauprojekte 4.3%. Die Leerstandsquote inklusive Neubauten lag bei 4.7%.

Die bfw liegenschaften ag hat im Berichtsjahr 2014 im Gegensatz zur Vorjahresperiode keine Liegenschaften verkauft. Dementsprechend konnte im 2014 auch kein Gewinn aus dem Verkauf von Liegenschaften erwirtschaftet werden (2013: Gewinn von CHF 6.5 Mio.). Der Betriebsertrag (Mietertrag und Erfolg aus Verkauf) lag damit bei CHF 16.3 Mio. (2013: CHF 26.1 Mio.).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften reduzierte sich im 2014 um CHF 412 auf CHF 3.4 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr steht hauptsächlich im Zusammenhang mit den im 2013 veräusserten Liegenschaften. Gemessen am Netto-Mietertrag beliefen sich die direkten Aufwendungen im 2014 auf 20.7% gegenüber 19.5% im Vorjahr.

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld**Telefon +41 848 820 410 · Telefax +41 848 820 411 ·
www.bfwliegenschaften.ch · info@bfwliegenschaften.ch**

Im Berichtsjahr 2014 verringerte sich der Beratungsaufwand um insgesamt TCHF 70 auf CHF 0.7 Mio. Die Kosten für Rechtsberatung und Kommunikation stiegen aufgrund der vollständigen Umsetzung der Minder-Initiative leicht an (insgesamt um TCHF 10), während dem sich die Ausschüttungskosten aus Kapitalreserven um TCHF 57 reduzierten (im Vorjahr wurde eine zweigeteilte Ausschüttung in Form eines Baranteils und in Form von eigenen Aktien vorgenommen). Die übrigen Posten im Beratungsaufwand blieben entweder stabil oder konnten mittels Sparmassnahmen nochmals leicht gesenkt werden. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um TCHF 276 auf CHF 1.8 Mio., was mehrheitlich auf die Zunahme der Management Fee aufgrund des höheren Portfoliowerts per Jahresende 2014 und auf höhere Kapitalsteuern zurückzuführen ist. Die Management Fee aus dem Dienstleistungsvertrag mit der bfw vermögensverwaltung ag belief sich im 2014 auf CHF 1.5 Mio. (2013: CHF 1.3 Mio.).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 31. Dezember 2014 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 3.6 Mio. (2013: CHF 2.1 Mio.). Die Zunahme der Marktwerte ist mehrheitlich auf die erfolgreiche Entwicklung der Neubauliegenschaften und eine Diskontsatzsenkung bei den Wohn- und Wohn-/Geschäftsliegenschaften durch die KPMG AG zurückzuführen.

Im Berichtsjahr 2014 erreichte das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) CHF 14.1 Mio. (2013: CHF 22.2 Mio.). Die Abweichung zum Vorjahr erklärt sich vor allem durch die erwähnte tiefere Mietertragsbasis und den Unterschied beim Ertrag aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Der Nettofinanzaufwand lag 2014 bei CHF 2.9 Mio. (2013: CHF 3.6 Mio.). Der Rückgang ist bedingt durch einen tieferen durchschnittlichen Wert an Hypothekarschulden und auf leicht tiefere durchschnittliche Hypothekarzinsen. Aufgrund des erneut drastisch gefallen Zinsniveaus per Jahresende 2014 hat die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem deutlich negativen Effekt (vor Steuern) von CHF 7.6 Mio. geführt. Im Vergleich dazu wurde im Vorjahr ein positiver Effekt von CHF 6.3 Mio. (aufgrund des damals erhöhten Zinsniveaus) ausgewiesen. Gemäss IAS 39 müssen die Zinsswaps und Receiver Swaptions jeweils per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und entsprechende Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. Die Bewertungsdifferenzen, die sich aus der Stichtagsbetrachtung dieser langfristigen Zinsabsicherungen ergeben, sind jedoch nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die operative Leistungsfähigkeit und die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft in keiner Weise.

Unter Berücksichtigung der Effekte der Bewertungsdifferenzen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern im 2014 bei CHF 2.8 Mio. (2013: CHF 20.3 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn 2014 bei guten CHF 9.1 Mio. (2013: CHF 15.1 Mio.). Das Ergebnis pro Aktie beläuft sich ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf CHF 1.75 (2013: CHF 2.93).

Sehr starke Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 31. Dezember 2014 gegenüber dem Vorjahreswert um 6% auf CHF 381.5 Mio. (31.12.2013: CHF 359.4 Mio.), was mehrheitlich auf die Investitionen und den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen ist.

Im Berichtsjahr wurden mit dem Investitionsausbau neue Hypothekarschulden von insgesamt CHF 21.5 Mio. aufgenommen. Davon wurden Festhypotheken im Umfang von CHF 15.0 Mio. mit einer Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Zudem wurden LIBOR-Hypotheken in Festhypotheken mit Laufzeiten von 5 bis 8 Jahren gewandelt. Insgesamt konnten so gegenüber dem Vorjahr zusätzliche CHF 55.5 Mio. langfristig angebunden werden. Von den total ausstehenden Hypothekarschulden von CHF 168.5 Mio. sind CHF 62.0 Mio. durch Zinsswaps und CHF 10.3 Mio. mit Festhypotheken von 5 Jahren bzw. CHF 45.2 Mio. mit Festhypotheken von 7 bis 8 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2014 auf 4.3 Jahre (31.12. 2013: 3.2 Jahre).

Das Eigenkapital betrug per 31. Dezember 2014 CHF 186.5 Mio., was einer soliden Eigenkapitalquote von 48.9% entspricht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag bei 51.4%.

Der Net Asset Value erreichte per Jahresende CHF 35.92 (31.12.2013: CHF 36.57), wobei die Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf die Ausschüttung aus Kapitalreserven per April 2014 von CHF 6.2 Mio. und den Gewinnbeitrag von CHF 2.8 Mio. zurückzuführen ist. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2014 bei CHF 37.80 (31.12.2013: CHF 37.25).

Umnutzungs- und Neubauprojekte

Das Berichtsjahr 2014 zeichnete sich durch eine sehr rege Bautätigkeit aus. Insgesamt bearbeitet die bfw liegenschaften ag vier Neubauprojekte und zwei Umnutzungsprojekte. Alle Projekte sind mehrheitlich auf den Wohnbereich ausgerichtet und werden dazu beitragen, dass sich der Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung von aktuell 74% in den kommenden drei Jahren wieder deutlich erhöhen wird.

Die Neubauprojekte verlaufen planmässig. Das Projekt Bellevue Park in Kreuzlingen mit 52 Stadt-Mietwohnungen sowie 5 kleineren Verkaufsflächen wurde zwischen Spätherbst 2014 und Februar 2015 fertig gestellt. Die Fertigstellung des Projekts Seeleben in Romanshorn mit 36 Mietwohnungen ist auf das Frühjahr 2015 vorgesehen. Die beiden weiteren Projekte in Glattfelden (Zweidlen) mit 24 Mietwohnungen und in Grenchen (Viaduktstrasse 9+11) mit 28 Mietwohnungen werden auf den Sommer bzw. auf Winter 2015 bezugsbereit sein.

Die beiden Umnutzungsprojekte (Schaffhauserstrasse 210, Zürich und Freiestrasse 4, Weinfelden) sind Bestandesliegenschaften, die bisher mehrheitlich als Geschäftsliegenschaften genutzt wurden. Der Baubeginn bei diesen zwei Projekten ist in der ersten Hälfte 2015 vorgesehen und mit der Fertigstellung wird im Sommer (Schaffhauserstrasse) bzw. gegen Ende 2016 (Freiestrasse) gerechnet. In den beiden Umnutzungsprojekten werden zusammen 95 Wohnungen erstellt mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 22 Mio. in den Jahren 2015/2016.

Ausblick

Die Aufhebung des Mindestkurses Schweizer Franken / Euro der Schweizerischen Nationalbank im Januar 2015 und die darauf folgende nochmals deutliche Aufwertung des Schweizer Frankens stellt die Schweiz wirtschaftlich vor grosse Herausforderungen. bfw liegenschaften ag ist dennoch zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt speziell im Wohnbereich langfristig attraktiv bleiben wird und gute Mietertragschancen bietet. Durch die Umnutzungs- und Neubauprojekte der Gesellschaft wird sich der Soll-Mietertrag im Zeitraum 2015/2016 wieder sukzessive erhöhen.

Angesichts der soliden Eigenkapitalquote und ausreichenden Liquidität ist die bfw liegenschaften ag in der Lage weitere Zukäufe von Liegenschaften in ihr Portfolio zu tätigen. Der Fokus wird dabei wie bis anhin auf einer hohen Anlagequalität und einer ansprechenden Rendite solcher Liegenschaften liegen. Ein entsprechender Kauf wurde bereits Ende des Jahres 2014 mit Eigentumsübertragung und Übergang von Nutzen und Gefahr im Januar 2015 getätigt. An der Höggerstrasse/Röschibachstrasse in Zürich wurde eine attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft für CHF 29.5 Mio. erworben.

Generalversammlung 2015

Das operative Ergebnis 2014 ist sehr solide und die Aussichten der bfw liegenschaften ag bleiben positiv. Der Verwaltungsrat hält daher an seiner langfristig orientierten Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 22. April 2015 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.30 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.13 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer attraktiven Ausschüttungsrendite von 4.13% (bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2014).

Kontaktpersonen:

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

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

Agenda:

22. April 2015
10. September 2015

Ordentliche Generalversammlung
Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2015

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.

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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

Kennzahlen

	2014	2013
Erfolgsrechnung in TCHF		
Mietertrag	16 349	19 514
Total Erfolg aus Verkauf	0	6 545
Total Betriebsertrag	16 349	26 059
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 3 391	- 3 803
Beratungsaufwand	- 662	- 732
Verwaltungsaufwand	- 1 759	- 1 483
Total Betriebsaufwand	- 5 812	- 6 018
Total Erfolg aus Neubewertung	3 607	2 142
EBIT	14 143	22 183
Finanzertrag	56	49
Finanzaufwand	- 2 967	- 3 684
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 227	- 227
Fair Value Bewertung Zinsswaps	-7 552	6 274
Steuern	- 621	- 4 307
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	2 833	20 288
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	573	18 481
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	9 100	15 081
Bilanz per Stichtag 31.12. in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	381 482	359 434
Total Fremdkapital	195 011	169 565
Eigenkapital	186 471	189 869
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>48.9%</i>	<i>52.8%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	196 247	193 376
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>51.4%</i>	<i>53.8%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	35.92	36.57
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	37.80	37.25
Gesamtportfolio	31.12.2014	31.12.2013
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	346 602	303 733
Anzahl Renditeliegenschaften	41	40
Anzahl Neubauliegenschaften	4	4
Nettorendite	3.7%	5.2%
Nettorendite exkl. Neubauten	4.3%	5.5%
Leerstandsquote	5.0%	3.6%
Leerstandsquote exkl. Neubauten	4.7%	n/a
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	1.9%	2.2%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.0%	2.4%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	4.3 Jahre	3.2 Jahre

Der vollständige Jahresbericht 2014 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter www.bfwliegenschaften.ch – Investor Relations – Finanzberichte. Direktlink <http://www.bfwliegenschaften.ch/index.php?id=2068>

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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