

bfw liegenschaften ag erzielt im 1. Halbjahr 2014 ein solides operatives Ergebnis

Frauenfeld, 10. September 2014 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat im 1. Halbjahr 2014 ein gutes operatives Ergebnis erreicht, das aufgrund des tieferen Immobilienportfolios im Vergleich zur Vorjahresperiode den Erwartungen des Unternehmens entspricht. Durch die Portfolioverkäufe gegen Jahresende 2013 hatte sich die Basis der Soll-Mieterträge von rund CHF 20.5 Mio. p.a. im Jahr 2013 auf rund CHF 17.0 Mio. p.a. für das Berichtsjahr 2014 reduziert. Diese tiefere Ausgangsbasis widerspiegelt sich entsprechend in den Mieterträgen und dem Resultat für das 1. Halbjahr 2014.

Die Gesellschaft erzielte einen EBIT von CHF 7.0 Mio. (H1 2013 CHF 9.3 Mio.). Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions, die im 1. Halbjahr 2014 zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF -3.1 Mio. geführt hatte (H1 2013 positiver Effekt von CHF +5.5 Mio.), belief sich der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenten Steuern auf CHF 4.4 Mio. (H1 2013 CHF 6.2 Mio.).

Die Bilanzstruktur per 30. Juni 2014 ist mit einer Eigenkapitalquote von 52.5% weiterhin sehr solide. Der Net Asset Value pro Aktie belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 35.74.

Details zum Ergebnis 1. Halbjahr 2014

Nach dem erfolgreichen Verkauf von vier Liegenschaften gegen Jahresende 2013 (mit Gesamtwert von CHF 59.6 Mio. und jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 3.5 Mio.) startete die bfw liegenschaften ag in das Berichtsjahr 2014 mit Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 17.0 Mio. p.a. (Vorjahr CHF 20.5 Mio. p.a.).

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im 1. Halbjahr 2014 auf CHF 8.1 Mio. (H1 2013 CHF 9.9 Mio.). Der Rückgang bei den Netto-Mieterträgen widerspiegelt die tiefere Ausgangsbasis des Liegenschaftsportfolios. Die kumulierte Mietzinsausfallrate der Renditeliegenschaften hat sich gegenüber dem Jahresende 2013 um 0.5 Prozentpunkte erhöht, blieb jedoch mit 4.1% auf einem nach wie vor tiefen Niveau. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich überproportional zur Portfoliogrösse reduziert, was hauptsächlich auf die per Ende 2013 verkauften Liegenschaften zurückzuführen ist. Insgesamt betrug der direkte Aufwand im 1. Halbjahr 2014 CHF 1.5 Mio. (H1 2013 CHF 1.9 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag konnten die direkten Aufwendungen um 1.2 Prozentpunkte auf 18.0% (H1 2013 19.2%) gesenkt werden.

Der Beratungs- und Verwaltungsaufwand belief sich auf insgesamt CHF 1.2 Mio. und reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um TCHF 54. Die Kosten für Rechtsberatung und Kommunikation nahmen aufgrund der vollständigen Umsetzung der Minder-Initiative um TCHF 26 zu, während 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 im Verwaltungsaufwand enthaltene Management Fee hat sich aufgrund des tieferen Immobilienportfolios per 30. Juni 2014 um TCHF 63 auf TCHF 685 reduziert. Die übrigen Ausgabepositionen im Beratungs- und Verwaltungsaufwand haben sich nur unwesentlich verändert.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 30. Juni 2014 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 1.6 Mio. (H1 2013 CHF 2.6 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf eine spezifische Aufwertung der Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse 210 in Zürich (Umnutzung zu einer mehrheitlichen Wohnliegenschaft) aufgrund von IFRS 13 (TCHF 187), die erfolgreiche Entwicklung der Neubauprojekte Seeleben in Romanshorn (TCHF 517) und Zweidlen in Glattfelden (TCHF 148) und weitere spezifische Wertveränderungen von netto TCHF 704 zurückzuführen. Im Gegensatz zur Vorjahresvergleichsperiode nahm der unabhängige Immobilienschätzer keine Diskontsatzsenkung vor (H1 2013 -7 Basispunkte).

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf solide CHF 7.0 Mio. (H1 2013 CHF 9.3 Mio.). Die Abweichung ist vor allem durch die tiefere Mietertragsbasis aufgrund der Immobilienverkäufe in der zweiten Jahreshälfte 2013 begründet. Die Gesellschaft hat in beiden Vergleichsperioden des ersten Halbjahrs keine Liegenschaften verkauft.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.5 Mio. (H1 2013 CHF 1.9 Mio.). Der Rückgang ist auf den tieferen Bestand an Hypothekarschulden und auf eine leicht tiefere durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken zurückzuführen. Aufgrund des im Vergleich zum Jahresende 2013 tieferen Zinsniveaus per 30. Juni 2014 führte die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF -3.1 Mio. (H1 2013 positiver Effekt von CHF +5.5 Mio.). Die Fair Values der Zinsswaps und Receiver

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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

Swaptions müssen nach IAS 39 jeweils per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und entsprechende Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. Diese Bewertungsdifferenzen, die sich aus der jeweiligen Stichtagsbetrachtung ergeben, sind jedoch nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die operative Leistungsfähigkeit und die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft in keiner Weise.

Unter Berücksichtigung der Effekte aus den Bewertungsdifferenzen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenten Steuern im 1. Halbjahr 2014 bei CHF 1.9 Mio. (H1 2013 CHF 10.6 Mio.). Ohne die Bewertungsdifferenzen bei den Zinsswaps und Receiver Swaptions belief sich der Gewinn in der Berichtsperiode 2014 auf CHF 4.4 Mio. (H1 2013 CHF 6.2 Mio.).

Sehr solide Bilanz mit über 52% Eigenkapitalquote

Die Bilanzsumme blieb mit CHF 353.6 Mio. per 30. Juni 2014 gegenüber CHF 359.4 Mio. per Jahresende 2013 beinahe unverändert. Im 1. Halbjahr 2014 wurden Hypothekarschulden im Betrag von CHF 3.8 Mio. zurückbezahlt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden von insgesamt CHF 145.7 Mio. belief sich per 30. Juni 2014 auf 3.2 Jahre. Von den ausstehenden Hypothekarschulden sind CHF 62.0 Mio. durch die Zinsswaps und Receiver Swaptions langfristig abgesichert und während der Berichtsperiode wurden weitere Festhypotheken im Umfang von CHF 10.3 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Das Eigenkapital belief sich per 30. Juni 2014 auf CHF 185.5 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 52.5% entspricht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote bei 54.2% (31.12.2013 53.8%).

Der Net Asset Value pro Aktie erreichte per 30. Juni 2014 CHF 35.74 (31.12.2013 CHF 36.57). Die Veränderung des Net Asset Value ist auf die Ausschüttung aus Kapitalreserven im Umfang von CHF 6.2 Mio. per April 2014 und den Gewinnbeitrag von CHF 1.9 Mio. aus dem 1. Halbjahr 2014 zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value per Halbjahr 2014 bei CHF 36.91.

Neubauprojekte

Die Neubauprojekte schreiten planmässig voran. Als erstes wird das Projekt Bellevue Park in Kreuzlingen mit 52 Stadt-Mietwohnungen sowie 5 kleineren Verkaufsflächen per Spätherbst 2014 fertig gestellt. Die Vermietungsaktionen laufen sehr erfolgreich und aktuell sind 79% der Wohnungen auf den Erstbezugstermin bereits vermietet bzw. reserviert. Die Fertigstellung des Projekts Seeleben in Romanshorn mit 36 Mietwohnungen ist auf das Frühjahr 2015 geplant. Hier werden die Vermietungsaktionen im September 2014 anlaufen. Die beiden weiteren Projekte in Grenchen (Viaduktstrasse 9+11) mit 28 Mietwohnungen und Glattfelden (Zweidlen) mit 24 Mietwohnungen werden auf den Herbst 2015 bezugsbereit sein.

Mit dieser umfangreichen Neubautätigkeit wird sich der Soll-Mietertrag im Verlaufe von 2014 / 2015 wieder sukzessive erhöhen. Insgesamt weisen die vier Neubauprojekte nach Fertigstellung geplante Soll-Mietzinsen von rund CHF 3 Mio. auf.

Ausblick 2. Jahreshälfte 2014

Aus Sicht der bfw liegenschaften ag wird der Schweizer Immobilienmarkt im Wohnbereich weiterhin attraktiv bleiben. Für das 2. Halbjahr 2014 erwartet die Gesellschaft aus der operativen Geschäftstätigkeit auf Stufe EBIT (ohne Neubewertungseffekte der Liegenschaften) ein ähnliches Ergebnis wie im 1. Halbjahr 2014.

Im September 2014 hat die Gesellschaft eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Witikonstrasse 311/311b in Zürich für einen Kaufpreis von CHF 10.9 Mio. erworben. Die Liegenschaft weist einen Soll-Mietertrag von rund CHF 574 p.a. aus. Der Übergang von Nutzen und Gefahr fand rückwirkend per 1. September 2014 statt.

Kennzahlen

	H1 2014	H1 2013
Erfolgsrechnung in TCHF		
Mietertrag	8 076	9 878
Total Betriebsertrag	8 076	9 878
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 451	- 1 896
Beratungsaufwand	- 394	- 424
Verwaltungsaufwand	- 803	- 827
Total Betriebsaufwand	- 2 648	- 3 147
Total Erfolg aus Neubewertung	1 556	2 607
EBIT	6 984	9 338
Finanzertrag	49	31
Finanzaufwand	- 1 543	- 1 938
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 114
Fair Value Bewertung Zinsswaps	-3 067	5 508
Steuern	- 410	- 2 186
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	1 900	10 639
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	602	8 457
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	4 445	6 233
Bilanz per Stichtag 30. Juni 2014 / 31. Dezember 2013 in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	353 646	359 434
Total Fremdkapital	168 107	169 565
Eigenkapital	185 539	189 869
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>52.5%</i>	<i>52.8%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	191 592	193 376
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>54.2%</i>	<i>53.8%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	35.74	36.57
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	36.91	37.25
Gesamtportfolio	30.06.2014	31.12.2013
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	317 363	303 733
Anzahl Renditeliegenschaften	40	40
Anzahl Neubauliegenschaften	4	4
Nettorendite	4.2%	5.2%
Nettorendite exkl. Neubauten	4.6%	5.5%
Leerstandsquote	4.1%	3.6%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.1%	2.2%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.2%	2.4%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.2 Jahre	3.2 Jahre

Der Halbjahresbericht 2014 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@bfwliegenschaften.ch

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

Agenda

16. März 2015	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2014
22. April 2015	Ordentliche Generalversammlung
10. September 2015	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.

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.