

bfw | liegenschaften

2018

HALBJAHRESBERICHT



Auf einen Blick

Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Erfolg aus Vermietung	in CHF 1'000	7'821	8'682
Erfolg aus Neubewertung	in CHF 1'000	7'522	9'057
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in CHF 1'000	2'045	0
Betriebliches Ergebnis	in CHF 1'000	15'762	16'320
Gewinn	in CHF 1'000	13'406	13'241
Gewinn ohne Neubewertungserfolg ¹⁾	in CHF 1'000	7'470	5'914
Eigenkapitalrendite ²⁾		14.0%	13.8%

Bilanz		30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	in CHF 1'000	445'073	445'457
Eigenkapital	in CHF 1'000	195'169	188'456
Eigenkapitalquote		43.9%	42.3%
Hypothekarvolumen	in CHF 1'000	215'212	221'976
Fremdfinanzierungsgrad		56.1%	57.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften		49.5%	50.8%

Portfolio		30.06.2018	31.12.2017
Total Liegenschaftenportfolio	in CHF 1'000	434'521	437'079
Bruttorendite ³⁾		5.2%	5.3%
Nettorendite ⁴⁾		3.6%	3.9%
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften		9.1%	7.5%
Durchschnittlich gewichteter Zinssatz ⁵⁾		1.5%	1.6%
Zinsspread ⁶⁾		2.1%	2.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.0	3.5

Kennzahlen je Namenaktien Kategorie A		30.06.2018	30.06.2017
Börsenkurs	in CHF	42.70	45.80
Net asset value (NAV) ⁷⁾	in CHF	41.73	39.28
Gewinn je Aktie (EPS)	in CHF	2.87	2.68

Definitionen:

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

²⁾ Gewinn (annualisiert) in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

³⁾ Mietertrag (annualisiert) in Relation zum Marktwert des Liegenschaftenportfolios per Stichtag

⁴⁾ Nettomiettertrag abzüglich Betriebskosten und Unterhalt (annualisiert) in Relation zum Marktwert des Liegenschaftenportfolios per Stichtag

⁵⁾ Zinsaufwand (annualisiert) in Relation zu den monatlich gewichteten Hypothekerverbindlichkeiten

⁶⁾ Differenz zwischen Nettorendite und durchschnittlich gewichtetem Zinssatz

⁷⁾ Eigenkapital per Bilanzstichtag pro ausstehender Namenaktie Kategorie A (Berechnung berücksichtigt Anzahl eigene Aktien sowie beide Aktienkategorien)

Strategie und Portfolio

Anlagestrategie¹⁾

- bfw liegenschaften ag investiert vorwiegend in Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz. Im Zentrum stehen Objekte an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren.
- Der Anlagefokus liegt primär auf Wohnliegenschaften. Es können auch Büro-, Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften erworben werden.
- Mit einer klaren Portfoliodiversifikation nach Lage, Objektarten, Nutzungsart der Flächen, Grösse der Objekte und Zustand der Bausubstanz wird eine optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Investitionen konzentrieren sich auf nachhaltig vermietbare und überdurchschnittlich attraktive Renditeliegenschaften, wobei in erster Linie Zukäufe von bestehenden Liegenschaften getätigt werden.
- Der Erwerb von baubewilligten, neu zu erstellenden Liegenschaften ist möglich. Bauland ohne vorliegende Baubewilligung („Bauprojekt“) darf nur erworben werden, wenn das gesamte geplante Bauvolumen aller Bauprojekte ohne Baubewilligungen der bfw liegenschaften ag (inklusive Bauland) 10% des aktuellen Portfoliowertes nicht übersteigt. Zu realisierende Bauprojekte umfassen entweder reine Mietwohnungsbauten zwecks Integration in das bestehende Portfolio, nur zum Verkauf vorgesehenes Stockwerkeigentum oder einen Mix daraus.
- Die Objektgrösse beträgt in der Regel mindestens CHF 10 Millionen.
- Das Gesamtportfolio enthält mindestens 40 Objekte.
- Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung entspricht mindestens zwei Drittel.
- Bei den Investitionen wird immer ein angemessenes und ausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis angestrebt.
- Eine laufende Optimierung und Entwicklung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig steigern.

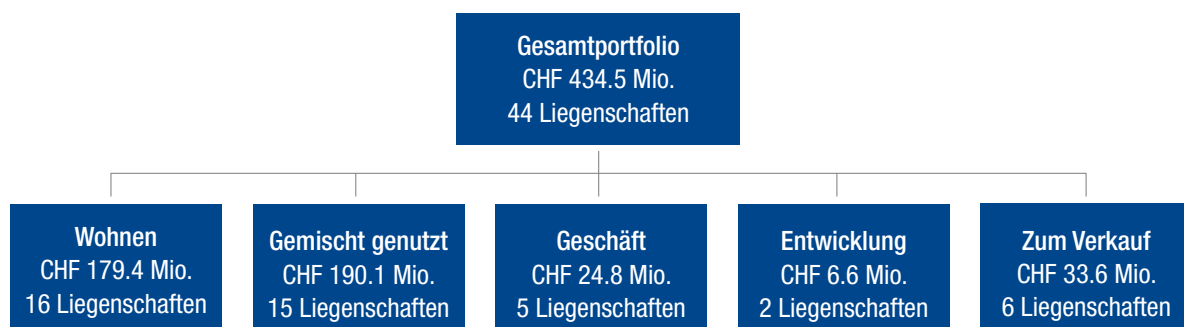
Finanzierungsgrundsätze

- Die Gesellschaft kann zur Finanzierung von Liegenschaften kurz- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Die eingesetzten Eigenmittel müssen mindestens 25% des gesamten Immobilienwertes zum Fair Value ausmachen.
- Die Ziel-Eigenkapitalquote liegt zwischen 35% und 45%.

Bewertung

- Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wird durch einen unabhängigen Immobilienschätzer ermittelt.
- Diese unabhängigen Bewertungen werden jeweils halbjährlich per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember erstellt.

Immobilienportfolio per 30. Juni 2018



¹⁾ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website www.bfwliegenschaften.ch (Rubrik Über uns – Anlagereglement) abrufbar.

Inhalt

Kennzahlen	1
Strategie und Portfolio	2
Referenzobjekt Kreuzlingen, Romanshornestr. 32a, 36a, 40a, 44a	4-5
Lagebericht zum 1. Halbjahr 2018	6-8
Halbjahresrechnungen nach Swiss GAAP FER	10-27
Bewertungstestat des Immobilienschätzers	28-29
Informationen für Aktionäre und Medien	30

Wohnliegenschaft





Kreuzlingen, Romanshorerstrasse 32a, 36a, 40a, 44a

Liegenschaftsbeschrieb	56 Mietwohnungen und 5'623 m ² Wohnfläche
Grundstückfläche	10'422 m ²
Gesamtnutzfläche	5'638 m ²
Soll-Mietzinseinnahmen	TCHF 1'294 p.a.

Lagebericht 1. Halbjahr 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die bfw liegenschaften ag hat sich im ersten Halbjahr 2018 erfreulich entwickelt und wiederum ein sehr solides Ergebnis erwirtschaftet. Das EBIT lag in der Berichtsperiode bei CHF 15.8 Millionen (H1 2017: CHF 16.3 Millionen). Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg belief sich auf CHF 13.4 Millionen (H1 2017: CHF 13.2 Millionen), der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg auf CHF 7.5 Millionen (H1 2017: CHF 5.9 Millionen).

Die im vorliegenden Halbjahresbericht enthaltene Halbjahresrechnung wurde erstmals nach den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER erstellt. Der Verwaltungsrat der bfw liegenschaften ag hat den Wechsel vom bisher angewandten Rechnungslegungsstandard IFRS auf Swiss GAAP FER beschlossen, da die Anwendung von IFRS in den vergangenen Jahren zunehmend komplexer und restriktiver wurde. Demgegenüber orientiert sich Swiss GAAP FER an einem pragmatischeren Ansatz, der auf die Bedürfnisse von kleineren und mittelgrossen Unternehmen mit nationaler Ausrichtung, wie die bfw liegenschaften ag, zugeschnitten ist. Die Darstellung und Gliederung der Halbjahresrechnung (inkl. Vorjahreswerte) wurden an die Anforderungen von Swiss GAAP FER angepasst. Die Umstellung auf Swiss GAAP FER hatte keine Auswirkungen auf das Eigenkapital per 1. Januar 2017 und 31. Dezember 2017 oder auf den Gewinn der Vorjahresperiode.

Das Halbjahresergebnis 2018 im Detail

In der Berichtsperiode wurden zwei kleinere Wohnliegenschaften in Sevelen (Kanton SG) und Aristau (Kanton AG) zu einem Gesamtwert von CHF 14.1 Millionen veräussert. Der Wert des gesamten Liegenschaftensportfolios per 30. Juni 2018 belief sich auf CHF 434.5 Millionen (31.12.2017: CHF 437.1 Millionen). Der Bilanzwert teilt sich auf in sechs zum Verkauf bestimmte Liegenschaften von CHF 33.6 Millionen, 36 Renditeliegenschaften mit CHF 394.3 Millionen und zwei Entwicklungsliegenschaften mit CHF 6.6 Millionen. Die Wertveränderung gegenüber dem Jahresende 2017 ist auf den Verkauf der zwei erwähnten Wohnliegenschaften (CHF 11.7 Millionen), positive Bewertungseffekte (CHF 7.5 Millionen) und Investitionen in Renditeliegenschaften (CHF 1.7 Millionen) zurückzuführen. Die Soll-Mieterträge belaufen sich auf annualisierter Basis betrachtet auf rund CHF 22 Millionen. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag im ersten Halbjahr 2018 bei gut 77%.

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 Millionen (H1 2017: CHF 10.5 Millionen) reduziert. Aus dem Verkauf der Liegenschaften Sevelen und Aristau konnte in der Berichtsperiode 2018 ein einmaliger Erfolg von CHF 2.0 Millionen (H1 2017: 0 da keine Verkäufe) verbucht werden. Die in der Berichtsperiode erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.6% (31.12.2017: 3.9%). Die Leerstandsquote exklusive Entwicklungsprojekte lag bei 9.1% (31.12.2017: 7.5%).

EBIT

CHF 15.8 Mio.

Net Asset Value

CHF 41.73

pro Aktie

Gewinn inkl. Neubewertungen

CHF 13.4 Mio.

Eigenkapitalquote

43.9%

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Vorjahresvergleich um TCHF 430 auf CHF 2.2 Millionen (H1 2017: CHF 1.8 Millionen) erhöht. Dies ist mehrheitlich eine Folge von höheren Unterhaltskosten. Gemessen am Netto-Mietertrag lagen die direkten Aufwendungen in Prozent bei 22.0% (H1 2017:17.0%). Die anderen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf CHF 1.6 Millionen (H1 2017: CHF 1.4 Millionen) 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 Millionen (H1 2017: CHF 9.1 Millionen). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem durch eine allgemeine Senkung des Diskontsatzes.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf solide CHF 15.8 Millionen (H1 2017: CHF 16.3 Millionen).

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

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

Solide Bilanz

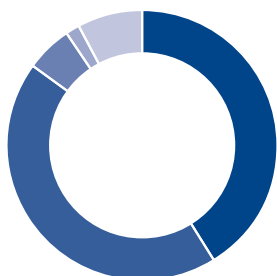
Die Bilanzsumme blieb im Vergleich zum Jahresende 2017 mit CHF 445.1 Millionen (31.12.2017: CHF 445.5 Millionen) praktisch unverändert.

Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 8.4 Millionen und zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften von CHF 33.6 Millionen, das Anlagevermögen beinhaltete insbesondere Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 394.3 Millionen und Entwicklungsprojekte von CHF 6.6 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 215.2 Millionen. Davon sind CHF 27.3 Millionen mit Festhypotheken von 3 bis 4 Jahren, CHF 33.8 Millionen mit Festhypotheken von rund 4 bis 5 Jahren und CHF 45.7 Millionen mit Festhypotheken von 5 bis 9 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche 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 Millionen sind CHF 62.0 Millionen durch Zinsswaps und Swaptions langfristig zinsgebunden.

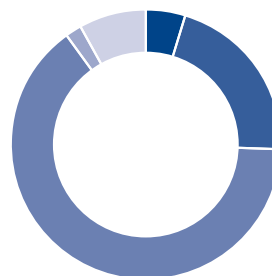
Das Eigenkapital per 30. Juni 2018 betrug CHF 195.2 Millionen (31.12.2017: CHF 188.5 Millionen) mit einer Eigenkapitalquote von 43.9% (31.12.2017: 42.3%). Das Eigenkapital per Bilanzstichtag beinhaltete noch eigene Aktien aus dem Aktienrückkauf 2017 im Wert von CHF 24.2 Millionen, die in der Bilanz vom 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).

Gesamtportfolio nach Anlagekategorien in CHF Mio. per 30. Juni 2018



Wohnliegenschaften	179.4
Gemischt genutzte Liegenschaften	190.1
Geschäftsliegenschaften	24.8
Entwicklungsliegenschaften	6.6
Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	33.6

Gesamtportfolio nach Anlagegrössen in Prozent per 30. Juni 2018



Liegenschaften unter CHF 5 Mio.	5%
Zwischen CHF 5 bis CHF 10 Mio.	21%
Über CHF 10 Mio.	65%
Entwicklungsliegenschaften	2%
Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	8%

Veräusserung von zwei Wohnliegenschaften im August 2018

Aus den sechs zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften konnten im August 2018 bereits zwei Wohnliegenschaften in Dulliken (Kanton SO) zu einem Gesamtwert von CHF 12.6 Millionen 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 Million.

Laufende Entwicklungsprojekte

In Steckborn (Kanton TG) ist auf einem im Dezember 2017 erworbenen Grundstück die Realisierung von rund 20 Wohnungen an zentraler Lage geplant. Mit der Realisierung des Projektes ist in den nächsten 3 bis 5 Jahren zu rechnen.

In der bestehenden Renditeliegenschaft in Benglen (Kanton ZH) ist eine Totalsanierung mit Realisierung von 16 Wohnungen vorgesehen. Die Liegenschaft wurde per 1. Januar 2018 in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Die Realisierung des Projekts ist bis Ende 2020 vorgesehen.

Ausblick

Obwohl wir uns dazu entschlossen haben, einige kleinere Liegenschaften zur Portfolioabrundung zu verkaufen, so ist der Verwaltungsrat und das Management der bfw liegenschaften ag 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 bestehen.

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

Dank

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der bfw liegenschaften ag.



Beat Frischknecht
Präsident des Verwaltungsrats & CEO

Halbjahresrechnungen nach Swiss GAAP FER

Bilanz	10
Erfolgsrechnung	11
Geldflussrechnung	12
Eigenkapitalnachweis	13
Anhang zur Halbjahresrechnung 2018	14-27
Bewertungstestat des Immobilienschätzers	28-29

Bilanz

in CHF 1'000	Anhang	30.06.2018 (ungeprüft)	31.12.2017 (ungeprüft)
Aktiven			
Flüssige Mittel		8'379	6'849
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		485	489
Sonstige kurzfristige Forderungen		25	67
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		33'648	11'738
Rechnungsabgrenzungen		567	735
Umlaufvermögen		43'104	19'878
Renditeliegenschaften	3.1	394'299	423'991
Entwicklungsliegenschaften	3.1	6'574	1'350
Finanzanlagen		1'096	238
Anlagevermögen		401'969	425'579
Total Aktiven		445'073	445'457
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	102'212	104'596
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		887	503
Rechnungsabgrenzungen		3'702	3'593
Kurzfristige Verbindlichkeiten		106'801	108'692
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	113'000	117'380
Derivative Finanzinstrumente	3.3	12'264	14'676
Rückstellungen für latente Steuern		17'839	16'253
Langfristige Verbindlichkeiten		143'103	148'309
Aktienkapital		38'934	38'934
Kapitalreserven		41'365	47'912
Eigene Aktien		-24'181	-24'181
Gewinnreserven		139'051	125'791
Eigenkapital	3.4	195'169	188'456
Total Passiven		445'073	445'457

Die Erstellung der Halbjahresrechnung erfolgt seit Anfang 2018 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.
Die Darstellung und Gliederung der Halbjahresrechnung wurde entsprechend angepasst, siehe Erläuterung 2.2.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Anhang	01.01.-30.06. 2018 (ungeprüft)	01.01.-30.06. 2017 (ungeprüft)
Nettoerlöse aus Vermietung	3.5	10'023	10'454
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		2'045	0
Total Betriebsertrag		12'068	10'454
Erfolg aus Neubewertung		7'522	9'057
Liegenschaftenaufwand	3.6	-2'202	-1'772
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'626	-1'419
Total Betriebsaufwand		-3'828	-3'191
Betriebliches Ergebnis		15'762	16'320
Finanzertrag	3.7	2'558	1'777
Finanzaufwand	3.8	-1'834	-1'751
Finanzergebnis		724	26
Gewinn vor Ertragssteuern		16'486	16'346
Ertragssteuern		-3'080	-3'105
Gewinn		13'406	13'241
Gewinn pro Namenaktie Kategorie A, verwässert und unverwässert, in CHF		2.87	2.68
Gewinn pro Namenaktie Kategorie B, verwässert und unverwässert, in CHF		0.29	0.27

Die Erstellung der Halbjahresrechnung erfolgt seit Anfang 2018 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.
Die Darstellung und Gliederung der Halbjahresrechnung wurde entsprechend angepasst, siehe Erläuterung 2.2.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	01.01.-30.06. 2018 (ungeprüft)	01.01.-30.06. 2017 (ungeprüft)
Gewinn	13'406	13'241
+/- Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	-972	-47
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	176	140
+/- Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-2'045	0
+/- Verlust/Gewinn aus Neubewertung	-7'522	-9'057
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	-332
+/- Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	178	-295
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	490	-144
+/- Abnahme/Zunahme von passiven Rechnungsabgrenzungen	-206	1'288
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	3'509	4'794
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-1'349	-3'645
+ Einzahlungen aus Devestition (Verkauf) von Immobilien	13'683	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	12'334	-3'645
- Gewinnausschüttungen an Anteilhaber	-6'547	-6'314
-/+ Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	0	-24'322
+/- Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-7'766	11'708
+/- Aufnahme/Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	15'800
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-14'313	-3'128
Veränderung Flüssige Mittel	1'530	-1'979
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	6'849	4'973
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	8'379	2'994
Veränderung Flüssige Mittel	1'530	-1'979

Die Erstellung der Halbjahresrechnung erfolgt seit Anfang 2018 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.
Die Darstellung und Gliederung der Halbjahresrechnung wurde entsprechend angepasst, siehe Erläuterung 2.2.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Cash Flow- Absicherung	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Total (ungeprüft)
Eigenkapital am 01.01.2017	38'934	54'340	0	0	107'783	107'783	201'057
Periodenergebnis					13'241	13'241	13'241
Kauf eigene Aktien		-114 ¹⁾	-24'181				-24'295
Rückzahlung aus Kapitalreserven		-6'314					-6'314
Eigenkapital am 30.06.2017	38'934	47'912	-24'181	0	121'025	121'025	183'690
Eigenkapital am 01.01.2018	38'934	47'912	-24'181	0	125'791	125'791	188'456
Periodenergebnis					13'406	13'406	13'406
Veränderung aus Cash Flow-Absicherung				-146		-146	-146
Rückzahlung aus Kapitalreserven		-6'547					-6'547
Eigenkapital am 30.06.2018	38'934	41'365	-24'181	-146	139'197	139'051	195'169

¹⁾ Die Belastung der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 114 betrifft die Transaktionskosten aus dem Erwerb eigener Aktien.

Die Erstellung der Halbjahresrechnung erfolgt seit Anfang 2018 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.
Die Darstellung und Gliederung der Halbjahresrechnung wurde entsprechend angepasst, siehe Erläuterung 2.2.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Anhang zur Halbjahresrechnung 2018

1. Allgemeine Informationen

Die bfw liegenschaften ag (hiernach auch «die Gesellschaft») ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz mit Sitz in Frauenfeld TG. Die Geschäftstätigkeit umfasst das Erwerben, die Veräusserung und insbesondere das langfristige Halten und Bewirtschaften von Wohn-, Geschäfts- und gemischt genutzten Liegenschaften.

Die Namenaktien Kategorie A sind seit dem 12. Juni 2007 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresabschluss 2018 am 10. September 2018 genehmigt und zur Veröffentlichung am 13. September 2018 freigegeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Grundlage der Rechnungslegung

Die Halbjahresrechnung wurde erstmals in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Vereinfachungen sowie Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die verkürzte Halbjahresberichterstattung beinhaltet nicht alle Informationen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Jahresrechnung 2017 betrachtet werden, welche noch in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften erstellt wurde.

Die Halbjahresrechnung wird, soweit nichts Anderes vermerkt ist, in 1'000 Schweizer Franken (TCHF) dargestellt. Durch Rundungen kann es bei der Addition der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

2.2. Anpassungen infolge Erstanwendung von Swiss GAAP FER

Wie mit der Medienmitteilung vom 14. Juni 2018 angekündigt, hat der Verwaltungsrat entschieden, die Rechnungslegung mit Wirkung per 1. Januar 2018 von IFRS auf Swiss GAAP FER umzustellen. Die vorliegende Halbjahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen von Swiss GAAP FER erstellt.

In der vorliegenden Halbjahresrechnung per 30. Juni 2018 wurden die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert angewendet, die im Geschäftsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 auf den Seiten 48 bis 52 beschrieben sind, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte:

- Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken eingesetzt. Des Weiteren bestehen derivative Finanzinstrumente ohne effektive Sicherungsbeziehung.

Derivate zur Absicherung zukünftiger Geldflüsse werden zu aktuellen Werten bewertet. Veränderungen der aktuellen Werte werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Wertanpassungen werden in jenem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung überführt, in dem das Grundgeschäft realisiert wird. Bei den abgesicherten zukünftigen Geldflüssen handelt es sich um variabel verzinsliche Zinszahlungen.

Derivate zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen aus Bilanzpositionen werden zu aktuellen Werten bewertet, Wertanpassungen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Bei den abgesicherten Bilanzpositionen handelt es sich im Wesentlichen um Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Kursanpassungen auf diesen Finanzverbindlichkeiten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Des Weiteren bestehen Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung. Dabei handelt es sich um Zinssatzswaps und Swaptions. Die Zinssatzswaps und Swaptions werden auf jeden Bilanzstichtag zu aktuellen Werten bewertet und Wertanpassungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Für weitere Angaben zu den derivativen Finanzinstrumenten wird auf Erläuterung 3.3 verwiesen.

Die Darstellung und Gliederung von Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Eigenkapitalnachweis sowie die Offenlegungen im Anhang wurden an die Anforderungen von Swiss GAAP FER angepasst. Die Vorperioden wurden zwecks Vergleichbarkeit der Darstellung der laufenden Geschäftsperiode entsprechend angepasst.

Die oben aufgeführten Anpassungen hatten keine Auswirkungen auf das Eigenkapital per 1. Januar 2017 und 31. Dezember 2017 bzw. auf den Gewinn im Geschäftsjahr 2017 wie dies im Halbjahres- bzw. Jahresabschluss 2017 ausgewiesen wurde.

2.3. Bewertung des Immobilienportfolios

Die Rendite- sowie die Entwicklungsliegenschaften werden zu jedem Bilanzstichtag durch den externen, unabhängigen Schätzungsexperten (KPMG AG) zu aktuellen Werten bewertet. Die Veränderung der Marktwerte wird erfolgswirksam verbucht. Die Bewertungsmethodik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2018 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

3. Erläuterung zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1. Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2018

in CHF 1'000	Wohnliegen- schaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Rendite- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften
Buchwert am 01.01.2018	197'659	201'360	24'972	423'991	1'350
Anlagekosten					
Bestand am 01.01.2018	175'634	174'827	23'609	374'070	1'346
Zugänge	1'097	561	0	1'658	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	-4'007	0	0	-4'007	4'007
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-16'920	-13'339	0	-30'259	0
Bestand am 30.06.2018	155'804	162'049	23'609	341'462	5'353
Neubewertung					
Bestand am 01.01.2018	22'025	26'533	1'363	49'921	4
Aufwertungen	3'471	4'585	184	8'240	0
Abwertungen	-27	-330	-325	-682	-37
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	-1'254	0	0	-1'254	1'254
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-651	-2'737	0	-3'388	0
Bestand am 30.06.2018	23'565	28'051	1'221	52'837	1'221
Buchwert am 30.06.2018	179'369	190'100	24'830	394'299	6'574

Zu- und Abgänge Renditeliegenschaften:

Im 1. Halbjahr 2018 wurden keine Renditeliegenschaften erworben. Die per 31. Dezember 2017 als zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften in Sevelen, Arinstrasse 42, und Aristau, Steinstrasse 3/5, 7/9, 11/13, sind in der Berichtsperiode verkauft worden.

Umklassierung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Renditeliegenschaften in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen umgegliedert:

Dulliken, Neumattstrasse 36, 38	Wohnliegenschaft
Dulliken, Brüggliacker 2,4 / Neumattstrasse 41	Wohnliegenschaft
Solothurn, Steinbruggstrasse 2, 4, 6, 8 / Franz-Lang-Weg 13	Wohnliegenschaft
Amriswil, Weinfelderstrasse 44	gemischt genutzte Liegenschaft
Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59	gemischt genutzte Liegenschaft
Wilten bei Wil, Dorfstrasse 37, 39	gemischt genutzte Liegenschaft

Die beiden Liegenschaften in Dulliken wurden bereits verkauft (siehe Erläuterung 4.3 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“). Bei den übrigen Liegenschaften bestehen bereits beurkundete Verträge, wobei die Käuferschaft für den Vollzug gewisse Bedingungen zu erfüllen hat. Es wird mit der Abwicklung im 2. Halbjahr 2018 gerechnet.

Entwicklungsliegenschaften:

Steckborn, Augustinergasse

Auf dem im Dezember 2017 gekauften Grundstück ist die Realisierung von rund 20 Wohnungen an zentraler Lage geplant. Derzeit finden Gespräche über die Umsetzung des Projektes statt. Mit der Realisierung ist je nach Ausgang der Gespräche in rund 3 bis 5 Jahren zu rechnen.

Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18

In der bestehenden Renditeliegenschaft ist eine Totalsanierung mit Realisierung von 16 Wohnungen geplant. Die Liegenschaft wurde per 1. Januar 2018 in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Die bestehenden Mietverträge wurden auf den 30. September 2018 gekündigt, derzeit finden Verhandlungen vor den Schlichtungsbehörden statt. Das Baubewilligungsgesuch wurde im Mai 2018 eingereicht. Die Bezugsbereitschaft der neuen Wohnungen ist abhängig vom Ausgang der Verhandlungen.

3.2. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Kapitalbindung

in CHF 1'000	30.06.2018	31.12.2017
< 1 Jahr	102'212	104'596
1 bis 2 Jahre	6'200	10'300
2 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 4 Jahre	27'300	0
4 bis 5 Jahre	33'785	27'300
> 5 Jahre	45'715	79'780
Total kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	215'212	221'976
<i>Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>102'212</i>	<i>104'596</i>
<i>Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>113'000</i>	<i>117'380</i>

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der gesamten Hypothekarschulden beträgt per 30. Juni 2018 2.98 Jahre (per 31. Dezember 2017: 3.47 Jahre).

Zinsbindung

in CHF 1'000	30.06.2018	31.12.2017
< 1 Jahr	66'416	62'600
1 bis 2 Jahre	0	30'300
2 bis 3 Jahre	21'996	0
3 bis 4 Jahre	27'300	21'996
4 bis 5 Jahre	33'785	27'300
> 5 Jahre	65'715	79'780
Total kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	215'212	221'976

Bei der Berechnung der Zinsbindung werden die Auswirkungen der Zinssatzswaps berücksichtigt.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz (inkl. Berücksichtigung von Absicherungsgeschäften) betrug im 1. Halbjahr 2018 1.51% (1. Halbjahr 2017 1.57%).

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften im Buchwert von TCHF 434'521 (per 31. Dezember 2017: TCHF 437'079) als Sicherheit verpfändet.

3.3. Derivative Finanzinstrumente

in CHF 1'000	Aktiver Wert 30.06.2018	Passiver Wert 30.06.2018	Aktiver Wert 31.12.2017	Passiver Wert 31.12.2017
Derivate zu Absicherungszwecken				
<i>Basiswert:</i>				
Zinsen	4	3'495	0	0
Fremdwährungen	936	0	0	0
Total Derivate zu Absicherungszwecken	940	3'495	0	0
Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung				
<i>Basiswert:</i>				
Zinsen	0	8'769	0	14'676
Total Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung	0	8'769	0	14'676
Total Derivative Finanzinstrumente	940	12'264	0	14'676

Die Derivate zu Absicherungszwecken (seit 30. März 2018) beinhalten Zinssatz- und Währungsswaps. Die Wertanpassungen auf Derivaten zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die Wertanpassungen auf Derivaten zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen von Bilanzpositionen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis bilanziert. Die Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung beinhalten Zinssatzswaps und Swaptions. Die Wertanpassungen auf diesen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die aktiven Werte der Derivativen Finanzinstrumente sind in den Finanzanlagen enthalten. Die passiven Werte der Derivate sind als Verbindlichkeit «Derivate Finanzinstrumente» bilanziert.

3.4. Eigenkapital

Aktienkapital

in CHF 1'000	Anzahl	30.06.2018 Kapital	Anzahl	31.12.2017 Kapital
Namenaktien Kategorie A, Nominalwert CHF 7.50	4'691'250	35'184	4'691'250	35'184
Namenaktien Kategorie B, Nominalwert CHF 0.75	5'000'000	3'750	5'000'000	3'750
Aktienkapital		38'934		38'934

Gewinn je Aktie

	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Gewinn in CHF 1'000	13'406	13'241
Anzahl durchschnittlich ausstehende Namenaktien Kategorie A	4'176'758	4'434'004
Anzahl durchschnittlich ausstehende Namenaktien Kategorie B	5'000'000	5'000'000
Gewinn je Namenaktie Kategorie A in CHF	2.87	2.68
Gewinn je Namenaktie Kategorie B in CHF	0.29	0.27

Der Gewinn je Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Gewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien pro Kategorie geteilt wird, wobei allfällig gehaltene eigene Aktien (gewichtet ab den Erwerbszeitpunkt) abgezogen werden. Es bestehen keine Finanzinstrumente, welche einen verwässernden Einfluss haben könnten.

Net Asset Value (NAV) je Aktie	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital (NAV zu Marktwerten) in CHF 1'000	195'169	188'456
NAV je Namenaktie Kategorie A in CHF	41.73	40.30
NAV je Namenaktie Kategorie B in CHF	4.17	4.03

3.5. Nettoerlöse aus Vermietung

in CHF 1'000	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Mietertrag	11'247	11'473
Leerstände	-1'077	-937
Mietzinsverluste	-147	-82
Total Nettoerlöse aus Vermietung	10'023	10'454
Wohnliegenschaften	4'448	5'025
Gemischt genutzte Liegenschaften	4'623	4'505
Geschäftsliegenschaften	873	918
Entwicklungsliegenschaften	79	6
Total Nettoerlöse aus Vermietung	10'023	10'454

Fünf wichtigste Mieter

Name	Anteil Mietertrag an den gesamten Mieterträgen in %
Lerch AG Bauunternehmung	1.87%
ORS Management AG	1.79%
KiddieLand AG	1.17%
Coop Genossenschaft	0.74%
Apfelblüte Kinderkrippe GmbH	0.71%

Der Anteil am Mietertrag basiert auf den annualisierten Sollmieterträgen per Stichtag.

Fälligkeits-Analyse der Geschäftsmietverträge

Jahr	Mietertrag in CHF	Mietertrag in %
2018 / unbefristet	1'227'210	26.5%
2019	973'593	21.0%
2020	376'116	8.1%
2021	665'496	14.4%
2022	582'180	12.6%
2023	136'020	2.9%
2024	468'680	10.1%
2025	109'884	2.4%
2026	66'800	1.4%
2027	18'600	0.4%
2028	9'000	0.2%
Gesamtergebnis	4'633'578	100.0%

Die Analyse der Fälligkeiten basiert auf den annualisierten Sollmieterträgen per Stichtag. Unter Berücksichtigung der Leerstände von CHF 484'722 beträgt das Total der annualisierten Sollmieterträge der Geschäftsmieten CHF 5'118'300.

3.6. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1'000	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Betriebskosten	966	1'002
Unterhalt	1'236	770
Total Liegenschaftenaufwand	2'202	1'772

Die Betriebskosten beinhalten unter Anderem das Verwaltungshonorar, Nebenkosten zu Lasten Eigentümer, Versicherungen, Vermietungskosten, Steuern und Abgaben sowie Ver- und Entsorgungskosten.

3.7. Finanzertrag

in CHF 1'000	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Marktwertanpassung derivative Finanzinstrumente	2'474	1'777
Übriger Finanzertrag	84	0
Total Finanzertrag	2'558	1'777

3.8. Finanzaufwand

in CHF 1'000	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Hypothekarzinsaufwand	1'645	1'635
Übriger Finanzaufwand	189	116
Total Finanzaufwand	1'834	1'751

4. Weitere Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Segmentberichterstattung 01.01.-30.06.2018

in CHF 1'000	Wohnliegen- schaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Nettoerlöse aus Vermietung	4'448	4'623	873	79	0	10'023
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2'045	0	0	0	0	2'045
Erfolg aus Neubewertung	3'444	4'256	-141	-37	0	7'522
Liegenschaftenaufwand	-978	-995	-192	-37	0	-2'202
Segmenterfolg	8'959	7'884	540	5	0	17'388
Überleitung zur Erfolgsrechnung:						
Andere betriebliche Aufwendungen					-1'626	-1'626
Betriebliches Ergebnis						15'762
Finanzergebnis					724	724
Gewinn vor Ertragssteuern						16'486
Ertragssteuern					-3'080	-3'080
Gewinn						13'406

Segmentberichterstattung 01.01.-30.06.2017

in CHF 1'000	Wohnliegen- schaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Nettoerlöse aus Vermietung	5'025	4'505	918	6	0	10'454
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Erfolg aus Neubewertung	3'345	4'830	-93	975	0	9'057
Liegenschaftenaufwand	-786	-766	-186	-34	0	-1'772
Segmenterfolg	7'584	8'569	639	947	0	17'739
Überleitung zur Erfolgsrechnung:						
Andere betriebliche Aufwendungen					-1'419	-1'419
Betriebliches Ergebnis						16'320
Finanzergebnis					26	26
Gewinn vor Ertragssteuern						16'346
Ertragssteuern					-3'105	-3'105
Gewinn						13'241

4.2. Transaktionen mit Nahestehenden

Der Dienstleistungsvertrag mit der Admicasa Management AG sowie der Liegenschaftsverwaltungsvertrag mit der Admicasa Verwaltung AG sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 unverändert gültig.

Die Management Fee an die Admicasa Management AG belief sich für das 1. Halbjahr 2018 auf TCHF 869 (1. Halbjahr 2017: TCHF 872), exkl. MWST. Die gesamten Entschädigungen an die Admicasa Verwaltung AG beliefen sich für das 1. Halbjahr 2018 auf TCHF 552 (1. Halbjahr 2017: TCHF 572), exkl. MWST.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft. Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

4.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im August 2018 wurden zwei Liegenschaften in Dulliken (Brüggliacker 2, 4 / Neumattstrasse 41 und Neumattstrasse 36, 38) zu einem Preis von total TCHF 12'630 verkauft. Die dazugehörigen Hypotheken von total TCHF 7'325 wurden vollständig zurückbezahlt.

Die an der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2018 beschlossene Kapitalherabsetzung im Umfang von TCHF 3'858 durch Vernichtung von 514'492 Namenaktien Kategorie A (Eigene Aktien) wurde per 10. August 2018 umgesetzt. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt somit neu TCHF 35'076.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2018 und der Genehmigung des Halbjahresabschlusses durch den Verwaltungsrat am 10. September 2018 eingetreten die im Halbjahresabschluss zu berücksichtigen sind.

5. Angaben zum Liegenschaftensportfolio

Angaben zum Portfolio

Adresse	Kanton	aktueller Wert in TCHF	Soll- Mietertag in TCHF
Baden, Bruggerstrasse 137, 139	AG		
Basel, Sperrstrasse 83, 85	BS		
Benglen, Bodenacherstrasse 79	ZH		
Dulliken, Brügglacker 2, 4 / Neumattstrasse 41	SO		
Dulliken, Neumattstrasse 36, 38	SO		
Frauenfeld, Wellhauserweg 56, 56a	TG		
Frauenfeld, Zelgweg 7,9 / 11,13 / 15,17 / 19,21	TG		
Glattfelden, Mettelitobelstrasse 34, 36, 38, 40 / Schulstrasse 5, 7, 9	ZH		
Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11	SO		
Haag (Rheintal), Thalistrasse 2, 4, 6, 8	SG		
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 32a, 36a, 40a, 44a	TG		
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9	ZH		
Obernau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU		
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43b, 43c, 43d	TG		
Solothurn, Steinbruggstrasse 2, 4, 6, 8 / Franz-Lang-Weg 13	SO		
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	TG		
Weinfelden, Kamorstrasse 1, 3	TG		
Wetzikon, Kindergartenstrasse 10, 12	ZH		
Zweidlen, Unterwerkstrasse 26, 28, 30	ZH		
Wohnliegenschaften		196'940	4'924
Amriswil, Weinfelderstrasse 44	TG		
Basel, Belchenstrasse 5, 7	BS		
Basel, Birsigstrasse 80, 82 / Bachlettenstrasse 13, 15	BS		
Basel, Hegenheimerstrasse 43, 45, 47, 49	BS		
Basel, Klybeckstrasse 51, 53	BS		
Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59	BE		
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	SO		
Grenchen, Kirchstrasse 72	SO		
Grenchen, Viaduktstrasse 5	SO		
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1, 3	TG		
Kreuzlingen, Hauptstrasse 14, 16	TG		
St. Gallen, Zürcherstrasse 84 / Schibistrasse 3, 5	SG		
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a, 4b	TG		
Wilen b. Wil, Dorfstrasse 37, 39	TG		
Zürich, Höneggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22	ZH		
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	ZH		
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	ZH		
Zürich, Witikonstrasse 311, 311b	ZH		
Gemischt genutzte Liegenschaften		206'177	5'235
Neuhausen am Rheinfall, Rundbuckstrasse 6	SH		
Rorschach, Löwenstrasse 57, 59 / Löwengartenstrasse 12, 14	SG		
Schaffhausen, Mühentalsträsschen 9,11	SH		
Weinfelden, Bahnhofstrasse 15	TG		
Winterthur, Scheideggstrasse 30	ZH		
Geschäftsliegenschaften		24'830	947
Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18	ZH		
Steckborn, Augustinergasse	TG		
Entwicklungsliegenschaften		6'574	141

¹⁾ Zwei Parzellen (2'144 m²) im Alleineigentum / eine Parzelle (1'494 m²) im Stockwerkeigentum zu einem Anteil von 81%

²⁾ Gebäude im Alleineigentum / Boden im Baurecht (Baurechtnehmer)

Leerstand in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Grundstück- fläche in m²
	Alleineigentum	1987	-	3'899
	Alleineigentum	1987	-	665
	Alleineigentum	1974	-	2'117
	Alleineigentum	1963	1995	3'360
	Alleineigentum	1965	1995	3'154
	Alleineigentum	2007	-	4'786
	Alleineigentum	1968	1997	8'666
	Alleineigentum	1984	2012	6'551
	Alleineigentum	2015	-	2'393
	Alleineigentum	2009	-	6'454
	Alleineigentum	2010	-	10'422
	Alleineigentum / Stockwerkeigentum ¹⁾	1890	1992	3'638
	Alleineigentum	1986	-	3'913
	Alleineigentum	2015	-	2'571
	Alleineigentum	1954	1993	3'367
	Alleineigentum	2002	-	5'541
	Alleineigentum	1973	1992	2'425
	Alleineigentum	1997	-	2'129
	Alleineigentum	2015	-	4'478
8.3%				
	Alleineigentum	1962	2009	1'822
	Alleineigentum	1962	2008	370
	Alleineigentum	1975/1991	-	994
	Alleineigentum	1957	1984	1'329
	Alleineigentum	1953	1991	1'479
	Alleineigentum	1955	1991	1'009
	Alleineigentum	1929	1988	1'691
	Alleineigentum	1972	1988	519
	Alleineigentum	1916	2000	967
	Alleineigentum	2015	-	7'459
	Alleineigentum	1899	2016	3'745
	Alleineigentum	2010	-	2'085
	Alleineigentum	2017	-	3'731
	Alleineigentum	1986	-	3'972
	Alleineigentum	1985	-	2'571
	Alleineigentum	2016	-	1'228
	Alleineigentum	1972	2007	796
	Alleineigentum	1992	-	1'846
10.5%				
	Alleineigentum	1989	-	1'483
	Alleineigentum	1970	-	3'337
	Alleineigentum	1991	-	3'151
	Alleineigentum	1908	2014	594
	Baurecht ²⁾	1959	2008	12'455
5.9%				
	Alleineigentum	1974	-	1'133
	Alleineigentum	n/a	-	2'038
44.0%				

Nutzflächenübersicht

Adresse	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²
Baden, Bruggerstrasse 137, 139	3'703		
Basel, Sperrstrasse 83, 85	1'516		
Benglen, Bodenacherstrasse 79	1'114		
Dulliken, Brüggliacker 2,4 / Neumattstrasse 41	1'818		
Dulliken, Neumattstrasse 36, 38	1'860		
Frauenfeld, Wellhauserweg 56, 56a	2'106		
Frauenfeld, Zelgweg 7,9 / 11,13 / 15,17 / 19,21	4'056		
Glattfelden, Mettelitobelstrasse 34, 36, 38, 40 / Schulstrasse 5, 7, 9	3'138		
Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11	1'918		
Haag (Rheintal), Thalistrasse 2, 4, 6, 8	3'073		
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 32a, 36a, 40a, 44a	5'623		
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9	2'244		
Obermau, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	3'224		
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43b, 43c, 43d	2'640		
Solothurn, Steinbruggstrasse 2, 4, 6, 8 / Franz-Lang-Weg 13	1'561		124
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	2'889		
Weinfelden, Kamorstrasse 1, 3	1'388		
Wetzikon, Kindergartenstrasse 10, 12	1'428		
Zweidlen, Unterwerkstrasse 26, 28, 30	2'028		
Wohnliegenschaften	47'327	0	124
Amriswil, Weinfelderstrasse 44	1'253		
Basel, Belchenstrasse 5, 7	761		
Basel, Birsigstrasse 80, 82 / Bachlettenstrasse 13, 15	2'239	283	
Basel, Hegenheimerstrasse 43, 45, 47, 49	2'898	14	501
Basel, Klybeckstrasse 51, 53	1'095	265	48
Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59	899	832	151
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	699	583	
Grenchen, Kirchstrasse 72	789	213	185
Grenchen, Viaduktstrasse 5	694	213	50
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1, 3 ¹⁾	4'687		
Kreuzlingen, Hauptstrasse 14, 16 ¹⁾		1'970	
St. Gallen, Zürcherstrasse 84 / Schibistrasse 3, 5	2'031		98
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a, 4b	2'414	62	
Wilen b. Wil, Dorfstrasse 37, 39	1'359		386
Zürich, Höneggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22	2'280	2'752	1'465
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	1'973		
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	808		87
Zürich, Witikonstrasse 311, 311b	468	719	
Gemischt genutzte Liegenschaften	27'343	7'905	2'971
Neuhausen am Rheinfall, Rundbuckstrasse 6		1'358	
Rorschach, Löwenstrasse 57, 59 / Löwengartenstrasse 12, 14	243	144	
Schaffhausen, Mühllentalsträsschen 9,11	266	1'312	
Weinfelden, Bahnhofstrasse 15	160	884	155
Winterthur, Scheideggstrasse 30		2'180	
Geschäftsliegenschaften	669	5'878	155
Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18	1'632		
Steckborn, Augustinergasse	n/a		
Entwicklungsliegenschaften	1'632	0	0

¹⁾ Die Liegenschaften in Kreuzlingen liegen auf der gleichen Parzelle, weshalb beide Liegenschaften dem Segment „Gemischt genutzte Liegenschaften“ zugeteilt sind.

Gewerbe/Industrie in m ²	Lager/Archiv in m ²	Übrige in m ²	Total in m ²	Parkplätze Anzahl
	200	96	3'999	46
		31	1'547	
		27	1'141	18
			1'818	30
			1'860	29
125		38	2'269	28
			4'056	54
		445	3'583	44
			1'918	31
			3'073	57
		15	5'638	92
	60	79	2'383	30
		316	3'540	32
		22	2'662	39
			1'685	9
		64	2'953	59
			1'388	15
		24	1'452	19
			2'028	36
125	260	1'157	48'993	668
116	126	72	1'567	23
240	127		1'128	2
470			2'992	33
92	26		3'531	15
198	15		1'621	22
642	30	20	2'574	
225	44	20	1'571	24
	24	24	1'234	24
	72	37	1'065	15
443			5'129	90
163	408		2'541	
	35		2'164	26
797	11	36	3'319	74
	66		1'812	28
	102	122	6'721	50
194	55	35	2'257	14
298	125		1'318	22
652	252		2'091	22
4'530	1'518	365	44'632	484
	226	10	1'594	36
1'529	210	345	2'470	52
184	496		2'258	38
466	75	52	1'792	40
1'021	7'483		10'684	41
3'199	8'490	407	18'797	207
			1'632	19
			n/a	
0	0	0	1'632	19

Bewertungstestat

Auftrag

Auftragsgemäss hat KPMG Real Estate für den Halbjahresabschluss der bfw liegenschaften ag eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des bestehenden Immobilienportfolios vorgenommen. Der Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2018. Insgesamt wurden 44 Liegenschaften bewertet: 42 Renditeliegenschaften und 2 Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandard und Marktwerte

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert, als «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

Die Marktwertermittlung erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Wiedervermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Die Entwicklungsliegenschaften werden auf Basis eines Fortführungsszenarios bewertet; allfällige Aus- und/oder Umnutzungspotenziale werden dabei nicht berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften im Bau werden unter Einrechnung der per Stichtag noch ausstehenden Baukosten und einer angemessenen Berücksichtigung des Projektrisikos bewertet.

Fremdkapitalkosten, Ertragssteuern und Mehrwertsteuern, sowie bei einer zukünftigen Veräusserung fällige (Grundstück-)Gewinnsteuern und Transaktionskosten werden bei der Marktwertermittlung nicht berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 44 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2018 auf total (gerundet):

CHF 434,521,000

Wertentwicklung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der bfw liegenschaften ag verringert sich somit gegenüber dem letzten Halbjahr um CHF 2,558,000, bzw. 0.6%. Diese Veränderung resultiert trotz innerer Wertzunahme des Bestandportfolios als Folge des Verkaufs zweier Liegenschaften.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio der bfw liegenschaften ag in Frauenfeld ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 30. Juli 2018

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate



Kilian Schwendimann
Senior Manager, Real Estate

Informationen für Aktionäre und Medien

Namenaktien der bfw liegenschaften ag

Anzahl ausstehende Aktien

4'176'758 Namenaktien Kategorie A
(Nennwert je CHF 7.50)

5'000'000 Namenaktien Kategorie B
(Nennwert je CHF 0.75)

Kotierte Aktien

Namenaktien der Kategorie A

Kotierung

SIX Swiss Exchange

Valorennummer

1 820 611

ISIN

CH0018206117

Valorensymbol

BLIN

Reuters

BLIN.S

Bloomberg

BLIN:SW

Schlusskurs 30. Juni 2018

CHF 42.70

Rechnungslegungsstandard

Swiss GAAP FER

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG

Unabhängiger Immobilienschätzer

KPMG AG

Kontaktpersonen

Beat Frischknecht

Philipp Hafen

Verwaltungsratspräsident & CEO

Chief Financial Officer

Telefon +41 52 728 01 01

Telefon +41 52 728 01 05

beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch

philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch

Kontaktadresse

bfw liegenschaften ag

Bahnhofstrasse 92

CH-8500 Frauenfeld

Telefon +41 52 728 01 01

Web www.bfwliegenschaften.ch

Aktienregister

areg.ch ag

Rubrik bfw liegenschaften ag

Fabrikstrasse 10

CH-4614 Hägendorf

Agenda

12. März 2019

Publikation Jahresergebnisse und Geschäftsbericht 2018

07. Mai 2019

Ordentliche Generalversammlung 2019

13. September 2019

Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2019

Namenaktie Kategorie A
kотиert an

SIX Swiss
Exchange

Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über die Gesellschaft. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus», «ist der Auffassung» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf das Potenzial neuer Projekte oder zukünftiger Finanzaufstellungen, Diskussionen betreffend Anlagestrategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichtete Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Bereitstellung solcher Informationen vorlagen. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft von der prognostizierten Lage abweichen.

Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftigen Ereignissen oder anderweitig zu aktualisieren.

Den vollständigen Halbjahresbericht 2018 der Gesellschaft finden Sie auch im Internet unter www.bfwliegenschaften.ch.

Impressum

Gesamtverantwortung
bfw liegenschaften ag
Konzeption, Gestaltung und Umsetzung
www.projektteam.com
www.tolxdorffeicher.ch

© bfw liegenschaften ag 2018

bfw | liegenschaften

bfw liegenschaften ag

Bahnhofstr. 92 · CH-8500 Frauenfeld

Telefon +41 (0)52 728 01 01

www.bfwliegenschaften.ch