bfw | liegenschaften

Medienmitteilung 12. September 2013

bfw liegenschaften ag erzielt im 1. Halbjahr 2013 ein gutes Ergebnis

Frauenfeld, 12. September 2013 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) entwickelte sich im 1. Halbjahr 2013 sehr solide weiter. Die Gesellschaft erzielte einen EBIT von CHF 9.3 Mio. (+15% gegenüber H1 2012 von CHF 8.1 Mio.) und erwirtschaftete einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latente Steuern von CHF 10.6 Mio. (H1 2012 CHF 4.4 Mio.). Unter Ausklammerung der Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions, die in der Berichtsperiode zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 5.5 Mio. geführt hatte, belief sich der Gewinn auf CHF 6.2 Mio. (H1 2012 CHF 4.8 Mio.).

Die Bilanzstruktur per 30. Juni 2013 ist mit einer Eigenkapitalquote von 47.7% weiterhin sehr solide. Der Net Asset Value pro Aktie belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 34.72.

Solide Ertragsbasis

Die Netto-Mieterträge beliefen sich im 1. Halbjahr 2013 auf CHF 9.9 Mio. und blieben gegenüber dem Vorjahreswert praktisch unverändert (H1 2012: CHF 9.8 Mio.). In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften verkauft. Im Vorjahr konnte durch die Verkäufe einer Wohnliegenschaft in Thusis (Januar 2012) und eines leerstehenden Gewerbeteils in Neuhausen ein Erfolg aus Verkauf von CHF 0.3 Mio. erzielt werden.

Der Betriebsertrag (Mietertrag und Erfolg aus Verkauf) erreichte im 1. Halbjahr 2013 CHF 9.9 Mio. (H1 2012: CHF 10.1 Mio.). Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften reduzierte sich um CHF 0.1 Mio. auf CHF 1.9 Mio., was hauptsächlich auf tiefere Unterhalts- und Reparaturkosten zurückzuführen ist (H1 2012: CHF 2.0 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag betrugen die direkten Aufwendungen 19.2% (H1 2012: 20.3%).

Der Personal-, Beratungs- und Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf CHF 1.25 Mio. (H1 2012: CHF 0.9 Mio.). Durch Sparmassnahmen konnte der Beratungsaufwand für Rechtsberatung und Kommunikation weiter reduziert werden (um TCHF 31 auf TCHF 113). Im Vergleich zum Vorjahr fielen beim Beratungsaufwand zudem die im Jahr 2012 gewährten Treueprämien für die ehemaligen Verwaltungsräte Prof. Dr. Jaeger und Dr. Raggenbass weg (TCHF 55). Demgegenüber erhöhten sich die Kosten für die von der Generalversammlung 2013 beschlossene Ausschüttung aus Kapitalreserven (um TCHF 58 auf TCHF 63), da im laufenden Jahr eine zweigeteilte Ausschüttung in Bar und in Form von eigenen Aktien vorgenommen wurde (im Vorjahr Barausschüttung). Beim Personalaufwand entfielen die in der Vorjahresperiode enthaltenen Personalaufwendungen für den CFO (TCHF 118) und im Beratungsaufwand die Kosten für den per 30. Juni 2012 zurückgetretenen CEO (TCHF 119). Die entsprechenden Entschädigungen der gesamten Geschäftsleitung (CEO und CFO) sind im 1. Halbjahr 2013 als Bestandteil des Dienstleistungsvertrags mit der bfw vermögensverwaltung ag im Verwaltungsaufwand enthalten. Durch diesen Dienstleistungsvertrag, der seit dem 1. Juli 2012 in Kraft ist, hat sich auch der Verwaltungsaufwand im 1. Halbjahr 2013 entsprechend erhöht (TCHF 748). Die übrigen Posten im Verwaltungsaufwand konnten reduziert werden (um TCHF 80 auf TCHF 79).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 30. Juni 2013 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.6 Mio. (H1 2012: CHF 0.9 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ist mehrheitlich auf eine leichte Senkung der Diskontsätze durch den Immobilienschätzer und auf die erfolgreiche Entwicklung der Neubauprojekte zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte CHF 9.3 Mio. und liegt damit rund 15% über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (H1 2012: CHF 8.1 Mio.).

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.9 Mio. (H1 2012: CHF 2.1 Mio.). Der Rückgang begründet sich mit leicht tieferen durchschnittlichen Hypothekarzinsen während der Berichtsperiode. Aufgrund des höheren Zinsniveaus am Ende der Berichtsperiode 2013 führte die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 5.5 Mio. (H1 2012: negativer Effekt von CHF -0.6 Mio.). Die Fair Values der Zinsswaps und Receiver Swaptions müssen nach IAS 39 per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und entsprechende Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. bfw liegenschaften ag hat jedoch bereits in der Vergangenheit betont, dass diese Bewertungsdifferenzen nicht liquiditätswirksam sind und die operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft oder die Ausschüttungspolitik in keiner Weise beeinflussen.

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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

Unter Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen ergab sich für das 1. Halbjahr 2013 ein Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latente Steuern von CHF 10.6 Mio. (H1 2012: CHF 4.4 Mio.). Ohne die Bewertungsdifferenzen lag der Gewinn in der Berichtsperiode 2013 bei CHF 6.2 Mio. (H1 2012: CHF 4.8 Mio.).

Die Eigenkapitalrendite auf dem Gesamtergebnis (Gewinn inkl. Neubewertungen) belief sich im 1. Halbjahr 2013 auf 12.1% bzw. 6.8%, wenn die oben erwähnten Bewertungsdifferenzen aus den Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions nicht berücksichtigt werden (H1 2012: 5.1% bzw. 5.4%).

Bilanz mit starker Eigenkapitalbasis
Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2012 geringfügig um 0.8% bzw. insgesamt CHF 3.1 Mio. und erreichte per Bilanzstichtag 30. Juni 2013 CHF 378.1 Mio.

Im 1. Halbjahr 2013 wurden Hypothekarschulden im Betrag von netto CHF 0.4 Mio. aufgenommen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden von insgesamt CHF 180.8 Mio. (31.12.2012: CHF 180.4 Mio.) lag per 30. Juni 2013 bei 3 Jahren (31.12.2012: 3.4 Jahre). Von den Hypothekarschulden ist rund ein Drittel (CHF 62.0 Mio.) durch Zinsswaps und Receiver Swaptions langfristig abgesichert. Im 1. Halbjahr 2013 wurden keine zusätzlichen Swaps abgeschlossen.

Das Eigenkapital belief sich per 30. Juni 2013 auf CHF 180.2 Mio. (31.12.2012: CHF 172.4 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 47.7% entspricht. Gegenüber dem Jahresende 2012 hat sich die Eigenkapitalquote um 1.7 Prozentpunkte erhöht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps / Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote bei 49.1% (31.12.2012: 48.0%).

Der Net Asset Value pro Aktie erreichte CHF 34.72 per 30. Juni 2013 (31.12.2012: CHF 34.01). Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps / Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2013 bei CHF 35.74.

Neue Projekte
Im Januar 2013 wurde eine Geschäftsliegenschaft in Weinfelden für rund CHF 4.5 Mio. erworben.

Im Juni 2013 fand die Eigentumsübertragung der Grundstücksparzellen für ein bewilligtes Neubauprojekt „Seeleben“ in Romanshorn statt. Bei diesem Projekt ist der Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit 36 Mietwohnungen und 36 Tiefgaragenplätzen im Miteigentumsanteil geplant. Der Erstbezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2014 vorgesehen. Der gesamte Investitionsumfang dieses Projekts beträgt bis Bauende rund CHF 11.4 Mio. Im Halbjahresabschluss 2013 ist das Neubauprojekt mit einem DCF-Wert von CHF 2.0 Mio. bilanziert.

Das Neubauprojekt „Bellevue Park“ in Kreuzlingen schreitet ebenfalls voran. Hier entstehen bis zum Herbst 2014 drei Häuser mit 52 Stadt-Mietwohnungen, sowie einem kleinen Anteil an Büro- und Gewerbeflächen. Das Projekt ist in der Bewertung per 30. Juni 2013 mit einem DCF-Wert von CHF 6.1 Mio. reflektiert. Bis zum Abschluss des Projekts wird mit weiteren Investitionen von rund CHF 18.5 Mio. gerechnet.

Die bestehende Liegenschaft in Grenchen (Viaduktstrasse, Fortima Areal) enthält eine Baulandreserve, welche eine Überbauung mit einer Wohnliegenschaft zulässt. Die Planung zum Bau von 28 Wohnungen und 28 Tiefgaragenplätzen ist in vollem Gang und die Gesellschaft ist bestrebt, die entsprechende Baugenehmigung in der 2. Jahreshälfte 2013 zu erhalten. Das Investitionsvolumen wird sich auf rund CHF 7.5 Mio. belaufen. Geplant ist ein Bezug der Wohnungen gegen Ende 2014. Im Halbjahresabschluss 2013 ist das entsprechende Land mit CHF 0.5 Mio. bewertet.

Verkauf der Liegenschaft in Eschlikon nach dem Bilanzstichtag
Im Juli 2013 wurde die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Eschlikon (Winterthurerstrasse/Sportlerweg) mit Nutzen- und Gefahrenübergang per 1. September 2013 veräussert. Bei dieser Liegenschaft handelte es sich um ein Gebäude, das im Bereich Erdbeben- und Tragsicherheit Mängel aufwies. Im Jahresergebnis 2012 hatte die Gesellschaft diesbezüglich bei der Marktbewertung bereits eine Sanierungsrückstellung von CHF 1.0 Mio. vorgenommen. Die geschätzten Kosten für die komplette Sanierung belaufen sich auf rund CHF 2.0 Mio. Da es sich in diesem Fall um versteckte Mängel handelt (bereits beim Kauf der Liegenschaft im Jahr 2009 vorhanden), verhandelte die Gesellschaft mit der Verkäuferin über eine Rückabwicklung des Geschäfts. Der damalige Kaufpreis betrug CHF 10.0 Mio. Um einen langwierigen Rechtsstreit mit unsicherem Ausgang zu vermeiden, einigten sich die Parteien auf eine Rückabwicklung zu CHF 9.5 Mio. plus Verschreibungskosten zu Lasten der Gesellschaft. Der entsprechende DCF-Wert der Liegenschaft per 30. Juni 2013 betrug CHF 9.2 Mio.

Ausblick 2013
Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ist bfw liegenschaften ag positiv gestimmt. Aus heutiger Sicht wird die Nachfrage nach Anlageobjekten und attraktiven Wohnliegenschaften nach wie vor hoch bleiben. Die Schwerpunkte der Gesellschaft liegen unverändert auf einem renditeorientierten Ausbau des Portfolios durch Zukauf von Liegenschaften an guten Lagen und mit ansprechender Nettorendite, und auf der Umsetzung der Neubauprojekte. Aus Portfolio-Opportunitätsüberlegungen können auch einzelne Liegenschaftsverkäufe erfolgen.

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 2013**	**H1 2012**
Mietertrag	9 878	9 834
Total Erfolg aus Verkauf	0	283
Total Betriebsertrag	**9 878**	**10 116**
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 896	- 1 994
Personalaufwand	0	- 118
Beratungsaufwand	- 424	- 609
Verwaltungsaufwand	- 827	- 159
Total Betriebsaufwand	**- 3 147**	**- 2 881**
Total Erfolg aus Neubewertung	**2 607**	**910**
EBIT	**9 338**	**8 146**
Finanzertrag	31	51
Finanzaufwand	- 1 938	- 2 108
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 114
Fair Value Bewertung Zinsswaps	5 508	- 560
Steuern	- 2 186	- 1 036
Gewinn inkl. Neubewertung / latente Steuern	**10 639**	**4 380**
Gewinn exkl. Neubewertung / latente Steuern	**8 457**	**3 716**
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	**6 233**	**4 821**

Bilanz per Stichtag 30. Juni 2013 / 31. Dezember 2012 in TCHF	**30.06.2013**	**31.12.2012**
Bilanzsumme	378 111	374 968
Total Fremdkapital	197 892	202 570
Eigenkapital	180 219	172 398
Eigenkapitalquote	*47.7%*	*46.0%*
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	185 533	180 066
Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern	*49.1%*	*48.0%*
Net Asset Value (NAV) in CHF	34.72	34.01
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latente Steuern in CHF	35.74	35.52

Gesamtportfolio	**30.06.2013**	**31.12.2012**
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	346 666	335 869
Anzahl Renditeliegenschaften	44	43
Anzahl Neubauliegenschaften	2	2
Nettorendite	4.6%	4.4%
Nettorendite exkl. Neubauten	4.7%	4.5%
Leerstandsquote	3.4%	4.9%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.1%	2.3%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.3%	2.4%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.0 Jahre	3.4 Jahre

Der Halbjahresbericht 2013 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

bfw | liegenschaften

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

12. März 2014	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2013
23. April 2014	Ordentliche Generalversammlung
10. September 2014	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2014

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.