

bfw liegenschaften ag legt für das Geschäftsjahr 2013 ein Rekordergebnis vor

Frauenfeld, 12. März 2014 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im Geschäftsjahr 2013 mit einem EBIT von CHF 22.2 Mio. und einem Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenten Steuern von CHF 20.3 Mio. ein Rekordergebnis. Mit einer soliden Bilanzstruktur und einer Eigenkapitalquote von 52.8% verfügt die Gesellschaft über entsprechende Möglichkeiten, das Portfolio im Jahr 2014 mit attraktiven Liegenschaften weiter auszubauen.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 23. April 2014 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.20 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.12 pro Namenaktie Kategorie B. Dies entspricht, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien per 31. Dezember 2013, einer Ausschüttungsrendite von 4.54%.

Ergebnissituation

Die Dynamik im Schweizer Immobilienmarkt blieb während 2013 vor allem bei Wohnimmobilien ungebremst stark. Daher wurde entschieden, die ehemals bedeutendste Liegenschaft im Portfolio an der Seehalden / Wilerstrasse in Rorschacherberg zu einem attraktiven Preis zu veräussern. Allein der Verkauf dieser Liegenschaft führte zu einem Brutto-Verkaufserlös von CHF 41.5 Mio. und einem einmaligen Gewinn aus Verkauf von CHF 5.1 Mio. Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt vier Liegenschaften veräussert. Die Verkaufserlöse lagen 15% über der letzten DCF-Bewertung per 31. Dezember 2012.

Das Liegenschaftenportfolio wurde per 31. Dezember 2013 mit CHF 303.7 Mio. bewertet (31.12.2012: CHF 335.9 Mio.). Die Veränderung ist insbesondere durch die Verkäufe der vier Liegenschaften in Eschlikon, Heerbrugg, Romanshorn und Rorschacherberg (DCF-Wert von insgesamt CHF 51.9 Mio. per Jahresende 2012), positive Bewertungseffekte von CHF 2.1 Mio., den Kauf einer Geschäftsliegenschaft in Weinfelden im Wert von CHF 4.5 Mio. und die getätigten Investitionen in Neubauliegenschaften von CHF 12.6 Mio. zustande gekommen.

Die Netto-Mieterträge blieben im Berichtsjahr mit CHF 19.5 Mio. praktisch unverändert gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 19.6 Mio. Der Betriebsertrag (Mietertrag und Erfolg aus Verkauf) erhöhte sich durch die einmaligen Gewinne von insgesamt CHF 6.5 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaften (Vorjahr: CHF 0.3 Mio.) auf CHF 26.1 Mio. (Vorjahr: CHF 19.9 Mio.).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften reduzierte sich um CHF 0.9 Mio. auf CHF 3.8 Mio. Der Rückgang ist hauptsächlich auf tiefere Unterhalts- und Reparaturkosten zurückzuführen. Gemessen am Netto-Mietertrag beliefen sich die direkten Aufwendungen auf 19.5% gegenüber 23.8% im Vorjahr.

Der Personal-, Beratungs- und Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 2.2 Mio. (Vorjahr: CHF 2.0 Mio.). Die Kosten für Rechtsberatung, Kommunikation und Übriges konnten aufgrund erneuter Sparmassnahmen um TCHF 37 reduziert werden. Im Vergleich zum Vorjahr fielen zudem die im Jahr 2012 gewährten Treueprämien in Höhe von TCHF 55 für die ehemaligen Verwaltungsräte weg. Demgegenüber erhöhten sich die Kosten für die von der Generalversammlung 2013 beschlossene Ausschüttung aus Kapitalreserven um TCHF 58, da im Berichtsjahr 2013 eine zweigeteilte Ausschüttung in Bar und in Form von eigenen Aktien vorgenommen wurde (Vorjahr: ausschliesslich Barausschüttung). Beim Personalaufwand entfielen die in der Vorjahresperiode enthaltenen Personalaufwendungen für den CFO (TCHF 117) und im Beratungsaufwand die Kosten für den per Ende Juni 2012 zurückgetretenen CEO (TCHF 119). Die entsprechenden Entschädigungen für die gesamte Geschäftsleitung (CEO und CFO) sind seit dem 1. Juli 2012 als Bestandteil des Dienstleistungsvertrags mit der bfw vermögensverwaltung ag im Verwaltungsaufwand

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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

enthalten. Durch den Dienstleistungsvertrag hat sich der Verwaltungsaufwand im 2013 entsprechend um TCHF 580 erhöht. Die übrigen Posten im Verwaltungsaufwand konnten um TCHF 102 reduziert werden.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per Jahresende 2013 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.3 Mio.). Die Zunahme der Marktwerte ist in erster Linie auf eine leichte Senkung der Diskontsätze durch den Immobilienschätzer und auf die erfolgreiche Entwicklung der Neubauprojekte zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 65% auf CHF 22.2 Mio. (Vorjahr: CHF 13.4 Mio.).

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 3.6 Mio. (Vorjahr: CHF 4.1 Mio.). Der Rückgang ist auf leicht tiefere durchschnittliche Hypothekarzinsen und einen tieferen durchschnittlichen Bestand an Hypothekarschulden zurückzuführen. Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr höheren Zinsniveaus per 31. Dezember 2013 führte die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 6.3 Mio. gegenüber einem negativen Effekt von CHF -0.6 Mio. im Vorjahr. Die Fair Values der Zinsswaps und Receiver Swaptions müssen nach IAS 39 per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und die entsprechenden Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. Diese Bewertungsdifferenzen sind jedoch nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die operative Leistungsfähigkeit und die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft in keiner Weise.

Unter Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen ergab sich im Berichtsjahr 2013 ein Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern von CHF 20.3 Mio. (Vorjahr: CHF 6.8 Mio.). Ohne die Bewertungsdifferenzen bei den Zinsswaps und den Receiver Swaptions lag der Gewinn 2013 bei erfreulichen CHF 15.1 Mio. (Vorjahr: CHF 7.3 Mio.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Gewinns auf einmalige Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften (CHF 6.5 Mio.) zurückzuführen ist. Pro Aktie beläuft sich der Gewinn inklusive Bewertungsdifferenzen auf CHF 3.94 (Vorjahr: CHF 1.35).

Solide Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme erreichte per Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 CHF 359.4 Mio. und hat sich vor allem aufgrund der verkauften Liegenschaften im Vergleich zum Vorjahreswert von CHF 375.0 Mio. um rund 4% verkürzt.

In der Berichtsperiode wurden Hypothekarschulden im Betrag von netto CHF 30.9 Mio. zurückbezahlt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden von insgesamt CHF 149.5 Mio. belief sich per 31. Dezember 2013 auf 3.2 Jahre. Von den ausstehenden Hypothekarschulden sind CHF 62.0 Mio. durch Zinsswaps und Receiver Swaptions langfristig abgesichert. Im Berichtsjahr 2013 wurden keine zusätzlichen Swaps abgeschlossen.

Die Bilanz weist eine Eigenkapitalquote von 52.8% auf, was im Vergleich zum Jahresende 2012 einer Erhöhung von 6.8 Prozentpunkten entspricht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2013 bei 53.8%.

Der Net Asset Value stieg per Jahresende 2013 auf CHF 36.57 (Vorjahr: CHF 34.01). Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2013 bei CHF 37.25 (Vorjahr: CHF 35.52).

Umfangreiche Bautätigkeit

Durch die Liegenschaftsverkäufe im Berichtsjahr 2013 haben sich die Soll-Mietzinsen des Portfolios in einer Stichtagsbetrachtung (per 31. Dezember 2013) auf rund CHF 17.1 Mio. reduziert (Vorjahr: rund CHF 20.5 Mio.). Der Anteil des Soll-Mietertrags aus Wohnnutzung liegt dennoch bei über 75% (Vorjahr: 79%) und wird sich mit fortlaufender Fertigstellung der Neubauprojekte stetig erhöhen, da alle Projekte praktisch ausschliesslich Wohnnutzung vorsehen.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate aller Renditeliegenschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.3 Prozentpunkte verbessert und lag im Berichtsjahr 2013 bei tiefen 3.6%. Die Nettorendite erhöhte sich auf 5.2% (Vorjahr: 4.4%).

Die vier Neubauprojekte im Portfolio der Gesellschaft (in Kreuzlingen, Romanshorn, Grenchen und Glattfelden), bei denen in 2014/2015 insgesamt 140 Mietwohnungen erstellt werden, verlaufen planmässig. In den beiden Jahren wird noch ein Volumen von rund CHF 38 Mio. in diese Neubauten investiert. Im Zeitraum zwischen Herbst 2014 (Fertigstellung Projekt Bellevue Park in Kreuzlingen) und Herbst 2015 (Fertigstellung Projekte Viaduktstrasse in Grenchen und Zweidlen in Glattfelden) werden die entsprechenden Wohnungen im Markt vermietet. Durch die umfangreiche Neubautätigkeit wird sich der Soll-Mietertrag in den kommenden zwei Jahren wieder erhöhen.

Ausblick

bfw liegenschaften ag geht davon aus, dass der Schweizer Immobilienmarkt speziell im Wohnbereich weiterhin attraktiv bleibt, wobei das Abstimmungsresultat über die Zuwanderung in die Schweiz für eine gewisse Unsicherheit sorgt. Mit ihrer hohen Eigenkapitalquote und der ausreichenden Liquidität kann die Gesellschaft weitere Zukäufe von Liegenschaften in ihr Portfolio tätigen. Dabei bleibt das Augenmerk wie bisher auf eine hohe Anlagequalität und eine ansprechende Rendite solcher Liegenschaften gerichtet.

Generalversammlung 2014

Das Ergebnis 2013 ist äusserst erfreulich. Der Verwaltungsrat hält an seiner langfristig orientierten Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 23. April 2014 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.20 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.12 pro Namenaktie Kategorie B. Dies entspricht, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2013, einer attraktiven Ausschüttungsrendite von 4.54%.

Seit dem 1. Januar 2014 ist die vom Bundesrat im November 2013 erlassene Verordnung gegen übermässige Vergütungen (VegüV) in Kraft. bfw liegenschaften ag hat beschlossen, die neuen Vorschriften bereits früher als zwingend vorgeschrieben anzuwenden und schlägt der Generalversammlung 2014 vor, die Statuten des Unternehmens entsprechend anzupassen. Zudem wird an dieser Generalversammlung bereits eine bindende Abstimmung über die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2015 stattfinden.

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:

23. April 2014
10. September 2014

Ordentliche Generalversammlung
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.

Kennzahlen

	2013	2012
Erfolgsrechnung in TCHF		
Mietertrag	19 514	19 591
Total Erfolg aus Verkauf	6 545	283
Total Betriebsertrag	26 059	19 874
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 3 803	- 4 661
Personalaufwand	0	- 117
Beratungsaufwand	- 732	- 907
Verwaltungsaufwand	- 1 483	- 1 005
Total Betriebsaufwand	- 6 018	- 6 690
Total Erfolg aus Neubewertung	2 142	261
EBIT	22 183	13 445
Finanzertrag	49	95
Finanzaufwand	- 3 684	- 4 192
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 227	- 227
Fair Value Bewertung Zinsswaps	6 274	- 560
Steuern	- 4 307	- 1 738
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	20 288	6 823
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	18 481	7 549
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	15 081	7 266
Bilanz per Stichtag 31.12. in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	359 434	374 968
Total Fremdkapital	169 565	202 570
Eigenkapital	189 869	172 398
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>52.8%</i>	<i>46.0%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	193 376	180 066
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>53.8%</i>	<i>48.0%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	36.57	34.01
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	37.25	35.52
Gesamtportfolio	31.12.2013	31.12.2012
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	303 733	335 869
Anzahl Renditeliegenschaften	40	43
Anzahl Neubauliegenschaften	4	2
Nettorendite	5.2%	4.4%
Leerstandsquote	3.6%	4.9%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.2%	2.3%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.4%	2.4%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.2 Jahre	3.4 Jahre

Der Jahresbericht 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