

**bfw liegenschaften ag – Solides Halbjahresergebnis 2016**

Frauenfeld, 13. September 2016 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein sehr gutes operatives Ergebnis. Der Wert des Liegenschaftenportfolios stieg in der Berichtsperiode um CHF 14.5 Mio. auf CHF 416.4 Mio. Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 5% auf CHF 9.9 Mio. (H1 2015: CHF 9.4 Mio.). Auf Stufe EBIT erzielte die Gesellschaft einen Gewinn von CHF 17.5 Mio. (H1 2015: CHF 12.5 Mio.).

Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions belief sich der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenter Steuern auf CHF 12.6 Mio. (H1 2015: CHF 8.5 Mio.). Der Net Asset Value (ohne Bewertungsdifferenzen aus Zinsswaps und Receiver Swaptions) lag bei CHF 39.99 pro Aktie.

**Immobilienportfolio**

Das Liegenschaftenportfolio umfasste per Bilanzstichtag 30. Juni 2016 45 Renditeliegenschaften und ein Umnutzungsprojekt. Der Wert des Portfolios erhöhte sich im ersten Halbjahr 2016 um 4% auf CHF 416.4 Mio. (31.12.2015: CHF 401.9 Mio.). Die Wertveränderung ist vor allem auf die erfolgreiche Entwicklung und die Investitionen in die Umnutzungsprojekte (CHF 1.4 Mio. bzw. CHF 3.5 Mio.) sowie auf positive Bewertungseffekte auf dem Bestandesportfolio (CHF 9.3 Mio.) zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft. Das Umnutzungsprojekt Schaffhauserstrasse 210 in Zürich wurde im Mai 2016 fertig gestellt und im ersten Halbjahr 2016 wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Diese Liegenschaft generiert nach der Umnutzung mit einem Wohnmietertragsanteil von rund 94% Soll-Mietzinseinnahmen von zirka CHF 1.0 Mio. p.a. Das Umnutzungsprojekt Freiestrasse 4 in Weinfelden verläuft nach Plan und ist für eine Fertigstellung auf den Sommer 2017 vorgesehen. Hier realisiert die bfw liegenschaften ag bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp CHF 12 Mio. eine ebenfalls überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaft mit 42 Mietwohnungen, 78 Parkplätzen und Gewerbe- sowie Dienstleistungsflächen von ca. 850 m<sup>2</sup>.

Annualisiert betrachtet belaufen sich die Soll-Mietzinseinnahmen mit dem aktuellen Portfolio auf zirka CHF 23.5 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung liegt derzeit bei rund 75%.

**Halbjahresergebnis im Detail**

Die Netto-Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode um 5% auf CHF 9.9 Mio. (H1 2015: CHF 9.4 Mio.). Diese positive Veränderung ist mehrheitlich auf die Mieterträge aus den im Berichtsjahr 2015 abgeschlossenen Neubauprojekten in Kreuzlingen, Romanshorn, Grenchen und Zweidlen sowie auf das abgeschlossene Umnutzungsprojekt in Zürich zurückzuführen. Die in der Berichtsperiode erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.9% bzw. ohne Neubau- und Umnutzungsprojekte 4.0% (H1 2015: 4.0% bzw. 4.3%). Die Leerstandsquote exklusive Neubau- / Umnutzungsprojekte lag bei 7.5% (H1 2015: 6.9%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Vorjahresvergleich um TCHF 131 auf CHF 1.7 Mio. (H1 2015: CHF 1.6 Mio.) erhöht, was zur Hauptsache auf die im Geschäftsjahr 2015 bzw. im ersten Halbjahr 2016 fertig gestellten Liegenschaften zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag erhöhten sich die direkten Aufwendungen im ersten Halbjahr 2016 leicht auf 17.4% (H1 2015: 16.9%). Der Beratungsaufwand wie auch der Verwaltungsaufwand blieben mit Beträgen von CHF 0.4 Mio. und CHF 1.0 Mio. auf dem Niveau der Vorjahresperiode.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG AG führte per 30. Juni 2016 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 10.7 Mio. (H1 2015: CHF 6.0 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich im Wesentlichen durch eine Senkung der Diskontsätze durch die KPMG (durchschnittlich angewandter Diskontsatz 4.47%) sowie durch die erfolgreiche Entwicklung der Umnutzungsprojekte.

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erzielte die bfw liegenschaften ag einen soliden Gewinn von CHF 17.5 Mio. (H1 2015: CHF 12.5 Mio.). Der deutliche Anstieg von 40% im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich vor allem durch die leicht höhere Mietertragsbasis sowie durch den Erfolg aus Neubewertungen.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.9 Mio. (H1 2015: CHF 1.8 Mio.). Der leichte Anstieg im Vorjahresvergleich ist bedingt durch rund CHF 4.0 Mio. höhere Hypothekarschulden im Zusammenhang mit dem vollendeten Projekt in Zweidlen sowie die auf den Swap-Geschäften belasteten Negativzinsen von gut CHF 0.2 Mio. (H1 2015: CHF 0.1 Mio.).

Die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions führte zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF 7.9 Mio. (H1 2015: negativer Effekt von CHF 1.8 Mio.). Gründe dafür waren ein nochmaliges Absinken des Zinsniveaus bei den längeren Laufzeiten und insbesondere die hohen Verluste auf den Receiver Swaptions, bei welchen die Eintrittswahrscheinlichkeit zur Ausübung der einseitigen Verlängerungsrechte der Banken für die Swapgeschäfte zu gleichen Konditionen aufgrund der seit längerem anhaltenden Zinssituation eine höhere Gewichtung erfuhr. Gemäss IFRS Richtlinie IAS 39 müssen Zinsswaps und Receiver Swaptions jeweils per Bilanzstichtag zum aktuellen Verkehrswert bewertet und entsprechende Bewertungsdifferenzen in der Erfolgsrechnung erfasst werden. Diese Bewertungsdifferenzen (ob positiv oder negativ), die sich aus der Stichtagsbetrachtung dieser langfristigen Zinsabsicherungen ergeben, sind jedoch nicht liquiditätswirksam und haben keinen Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit und die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft.

Unter Berücksichtigung der Effekte der Bewertungsdifferenzen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern bei CHF 6.0 Mio. (H1 2015: CHF 7.0 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn im ersten Halbjahr 2016 bei sehr guten CHF 12.6 Mio. (H1 2015: CHF 8.5 Mio.). Pro Aktie beläuft sich der Gewinn ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf CHF 2.42 (H1 2015: CHF 1.64).

### **Solide Bilanzstruktur mit hoher Eigenkapitalquote**

Die Bilanzsumme stieg im Vergleich zum Jahresende 2015 um 2% auf CHF 424.2 Mio. (31.12.2015: CHF 416.6 Mio.). Dies ist mehrheitlich auf den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden per 30. Juni 2016 auf insgesamt CHF 195.7 Mio. (31.12.2015: CHF 196.5 Mio.), was einer konservativen Belehnungsquote gemessen am Immobilienbestand von 47.0% (31.12.2015: 48.9%) entspricht. Von den Hypotheken sind CHF 62.0 Mio. durch die Zinsswaps und Receiver Swaptions, CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von 5.6 Jahren und CHF 41.2 Mio. mit Festhypotheken von 6 bis 8 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2016 auf 3.5 Jahre (31.12.2015: 3.9 Jahre).

Mit einem Eigenkapital von CHF 188.9 Mio. bzw. einer Eigenkapitalquote von 44.5% per 30. Juni 2016 (31.12.2015: 45.6%) verfügt die bfw liegenschaften ag weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag bei 48.9% (31.12.2015: 48.5%).

Der Net Asset Value erreichte CHF 36.38 (31.12.2015: CHF 36.58). Die Veränderung des Net Asset Value ist durch die Ausschüttung aus Kapitalreserven per Mai 2016 im Umfang von CHF 7.0 Mio. und den Gewinnbeitrag von CHF 6.0 Mio. begründet. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2016 bei CHF 39.99 (31.12.2015: CHF 38.93).

### **Ausblick**

Das Geschäftsmodell und die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag mit Fokus auf Wohnliegenschaften bewährt sich hervorragend und die Gesellschaft bleibt zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Wohnbereich seine langfristige Attraktivität beibehalten wird.

Die Bilanzstruktur mit hoher Eigenkapitalquote und dem geringen Belehnungsgrad ermöglicht weitere Zukäufe von Renditeliegenschaften in das Portfolio oder die Umsetzung neuer Projekte. Dabei konzentriert sich die bfw liegenschaften ag wie in den vergangenen Jahren auf eine hohe Anlagequalität und entsprechende Renditemöglichkeiten.

Für die zweite Jahreshälfte 2016 erwartet die Gesellschaft aus operativer Geschäftstätigkeit auf Stufe EBIT (ohne Neubewertungseffekte der Liegenschaften) ein ähnliches Ergebnis wie im ersten Halbjahr 2016.

### **Kontaktpersonen:**

Beat Frischknecht  
Chief Executive Officer  
+41 52 728 01 02  
[beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch](mailto:beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch)

Reto Borner  
Chief Financial Officer  
+41 52 728 01 06  
[reto.borner@bfwliegenschaften.ch](mailto:reto.borner@bfwliegenschaften.ch)

### **Agenda:**

15. März 2017  
26. April 2017  
September 2017

Publikation Jahresergebnisse 2016 und Geschäftsbericht 2016  
Ordentliche Generalversammlung  
Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2017

## Kennzahlen

	H1 2016	H1 2015
<b>Erfolgsrechnung</b> in TCHF		
Mietertrag	9 941	9 429
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>9 941</b>	<b>9 429</b>
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 727	- 1 596
Beratungsaufwand	- 373	- 383
Verwaltungsaufwand	- 1 021	- 991
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 3 121</b>	<b>- 2 970</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>10 651</b>	<b>6 002</b>
<b>EBIT</b>	<b>17 471</b>	<b>12 461</b>
Finanzertrag	6	11
Finanzaufwand	- 1 914	- 1 809
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 114
Fair Value Bewertung Zinsswaps	- 7 932	-1 847
Steuern	- 1 548	- 1 743
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>5 970</b>	<b>6 959</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>-2 604</b>	<b>2 128</b>
<b>Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</b>	<b>12 553</b>	<b>8 492</b>
<b>Bilanz per Stichtag</b> in TCHF	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	424 247	416 645
Total Fremdkapital	235 384	226 744
Eigenkapital	188 863	189 900
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>44.5%</i>	<i>45.6%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	207 618	202 072
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>48.9%</i>	<i>48.5%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	36.38	36.58
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	39.99	38.93
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	416 400	401 904
Anzahl Renditeliegenschaften	45	44
Anzahl Neubau- / Umnutzungsliegenschaften	1	2
Nettorendite	3.9%	3.9%
Nettorendite exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	4.0%	4.2%
Leerstandsquote	11.6%	11.7%
Leerstandsquote exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	7.5%	7.0%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.0%	2.0%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.1%	2.2%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.5 Jahre	3.9 Jahre

Der vollständige Halbjahresbericht 2016 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter [www.bfwliegenschaften.ch](http://www.bfwliegenschaften.ch) – Investor Relations – Finanzberichte.

Direktlink <http://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>

### Informationen über bfw liegenschaften ag

[www.bfwliegenschaften.ch](http://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, Valorenummer 1820611, ISIN Nummer CH 001 820 6117) notiert.