

Sehr gutes Ergebnis im 1. Halbjahr 2017

Frauenfeld, 14. September 2017 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) konnte im ersten Halbjahr 2017 beinahe nahtlos an das Rekordergebnis des Vorjahres anknüpfen und erzielte in der Berichtsperiode Netto-Mieterträge von CHF 10.5 Mio. (H1 2016: CHF 9.9 Mio.) und einen EBIT von CHF 16.3 Mio. (H1 2016: CHF 17.5 Mio.).

Der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg und latenter Steuern erreichte CHF 13.2 Mio. (H1 2016: CHF 6.0 Mio.). Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions belief sich der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg und latenter Steuern auf CHF 11.8 Mio. (H1 2016: CHF 12.6 Mio.). Der Net Asset Value (ohne Bewertungsdifferenzen aus Zinsswaps und Receiver Swaptions) lag bei CHF 41.68.

Nach Rekordjahr 2016 das zweitbeste Halbjahresergebnis in der Unternehmensgeschichte

Das Liegenschaftenportfolio umfasste per 30. Juni 2017 45 Renditeliegenschaften und ein Umnutzungsprojekt (unverändert gegenüber Vorjahr). Der Wert des Liegenschaftenportfolios stieg im ersten Halbjahr 2017 um 2.8% auf CHF 436.2 Mio. (31.12.2016: CHF 424.4 Mio.). Der Anstieg resultiert mehrheitlich aus der erfolgreichen Entwicklung des Umnutzungsprojekts Freiestrasse 4 in Weinfelden (CHF 2.3 Mio.) und aus positiven Bewertungseffekten (CHF 9.1 Mio.). Die Soll-Mieterträge im Portfolio belaufen sich auf annualisierter Basis betrachtet auf rund CHF 23 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag unverändert bei 76%.

Die Netto-Mietzinseinnahmen haben sich, mehrheitlich durch die Vermietungserträge des im Berichtsjahr 2016 vollendeten Umnutzungsprojekts in Zürich (Schaffhauserstrasse 210), um 5.2% auf CHF 10.5 Mio. (H1 2016: CHF 9.9 Mio.) erhöht. Die in der Berichtsperiode erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten exklusive Umnutzungsprojekte belief sich auf 4.1% (H1 2016: 4.0%). Die Leerstandsquote exklusive Umnutzungsprojekte lag bei 6.8% (H1 2016: 7.5%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Vorjahresvergleich ganz leicht um TCHF 45 auf CHF 1.8 Mio. erhöht. Gemessen am ebenfalls höheren Netto-Mietertrag sind die direkten Aufwendungen in Prozent mit 17.0% jedoch leicht gesunken (H1 2016: 17.4%). Der Beratungsaufwand wie auch der Verwaltungsaufwand blieben mit CHF 0.4 Mio. beziehungsweise CHF 1.0 Mio. auf dem Niveau der Vorjahresperiode.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 30. Juni 2017 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 9.1 Mio. (H1 2016: CHF 10.7 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich im Wesentlichen durch die erfolgreiche Entwicklung des Umnutzungsprojekts in Weinfelden und eine erneute Senkung der Diskontsätze bei Wohn- und Wohn-/Geschäftsliegenschaften durch KPMG, aufgrund der guten Aufstellung des Gesamtportfolios.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf solide CHF 16.3 Mio. (H1 2016: CHF 17.5 Mio.) und repräsentiert auf Stufe EBIT das zweitbeste Halbjahresergebnis in der Unternehmensgeschichte.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 1.6 Mio. (H1 2016: CHF 1.9 Mio.). Der Rückgang ist bedingt durch einen Rückgang der durchschnittlichen Zinssätze um 31 Basispunkte gegenüber der Vorjahresperiode. Die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions führte im ersten Halbjahr 2017 zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 1.8 Mio. (H1 2016: negativer Effekt von CHF 7.9 Mio.). Grund für die positive Fair Value Anpassung im ersten Halbjahr 2017 war ein leichter Anstieg des Zinsniveaus bei den längeren Laufzeiten, was insbesondere einen positiven Effekt auf die Bewertung der Receiver Swaptions hatte. 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. Die Bewertungsdifferenzen (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 für das erste Halbjahr 2017 bei CHF 13.2 Mio. (H1 2016: CHF 6.0 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn bei CHF 11.8 Mio. (H1 2016: CHF 12.6 Mio.). Pro Aktie beläuft sich der Gewinn ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf CHF 2.38 (H1 2016: CHF 2.42).

Aktienrückkaufprogramm erfolgreich umgesetzt

Die Gesellschaft hat per 6. April 2017 erfolgreich ein Aktienrückkaufprogramm im Umfang von 514'492 zurückgekauften Namenaktien Kategorie A durchgeführt. Die angedienten Aktien entsprechen einem Kapitalanteil von 9.91% mit einem Gegenwert von CHF 24.18 Mio. Diese durch die Aktionäre via Put-Optionen angedienten Namenaktien Kategorie A bleiben bis zur Vernichtung im Besitz der bfw liegenschaften ag und sind in der Bilanz unter Rubrik „Eigene Aktien“ aufgeführt. Sie sind nicht dividendenberechtigt und werden bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie ebenfalls nicht berücksichtigt.

Der Verwaltungsrat wird der nächsten ordentlichen Generalversammlung, die im Mai 2018 stattfindet, diese Aktien zur Vernichtung beantragen und das Aktienkapital nach Zustimmung der Generalversammlung entsprechend herabsetzen.

Solide Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um 2.4% auf CHF 441.0 Mio. erhöht (31.12.2016: CHF 430.8 Mio.), was vor allem auf die Investitionen in das Umnutzungsprojekt Weinfeldern und den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen ist.

Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 3.0 Mio., das Anlagevermögen vor allem aus Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 422.2 Mio. und dem Umnutzungsprojekt in Weinfeldern von CHF 14.0 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 222.4 Mio. Davon sind CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von 4½ Jahren und CHF 80.0 Mio. mit Festhypotheken von 5½ bis 10 Jahren langfristig abgesichert. Weitere CHF 62.0 Mio. sind durch die Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2017 auf 3.9 Jahre (31.12.2016: 4.3 Jahre).

Das Eigenkapital per 30. Juni 2017 betrug CHF 183.7 Mio. und beinhaltet die obenerwähnten eigenen Aktien im Wert von CHF 24.2 Mio., die in der Bilanz vom Eigenkapital in Abzug gebracht werden (31.12.2016: CHF 201.1 Mio.). Die Veränderungen des Eigenkapitals sind auf die Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 6.3 Mio. per Anfang Mai 2017, den Wert der eigenen Aktien von CHF 24.2 Mio. und den Gewinnbeitrag aus dem ersten Halbjahr 2017 von CHF 13.2 Mio. zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 41.6% verfügt die bfw liegenschaften ag über eine robuste Bilanz. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag bei 44.2%.

Der Net Asset Value erreichte CHF 39.28 (31.12.2016: CHF 38.73). Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value per 30. Juni 2017 bei CHF 41.68 (31.12.2016: CHF 41.18).

Fertigstellung des Umnutzungsprojekts in Weinfeldern erfolgt planmässig per September 2017

In dem auf September 2017 fertiggestellten Umnutzungsprojekt an der Freiestrasse 4 in Weinfeldern sind 42 neue Mietwohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen), 73 Parkplätze sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen von rund 900 m² entstanden. Die Erstvermietung der neuen Flächen hat erfolgreich begonnen. Die ersten Mieter sind bereits auf den 1. September 2017 eingezogen.

Ausblick

Das Geschäftsmodell und die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag mit Fokus auf Wohnliegenschaften bleibt bestehen. Wie bereits anlässlich des Jahresberichts 2016 erwähnt ist das Marktumfeld bei Büro- und Gewerbeliegenschaften nach wie vor anspruchsvoll, während die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt auf einem niedrigen Niveau anhält. Insgesamt bleibt die bfw liegenschaften ag zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Wohnbereich trotz einiger wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten langfristig attraktiv bleiben wird.

Für die zweite Jahreshälfte 2017 erwartet die Gesellschaft aus operativer Geschäftstätigkeit auf Stufe EBIT (ohne Neubewertungseffekte der Liegenschaften) ein ähnliches Ergebnis wie im ersten Halbjahr 2017.

Kontaktpersonen:

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

Philipp Hafen
Chief Financial Officer
+41 52 728 01 15
philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch

Agenda:

13. März 2018
03. Mai 2018
13. September 2018

Publikation Jahresergebnisse und Geschäftsbericht 2017
Ordentliche Generalversammlung 2018
Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2018

Kennzahlen

Erfolgsrechnung in TCHF	H1 2017	H1 2016
Mietertrag	10 454	9 941
Total Betriebsertrag	10 454	9 941
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 772	- 1 727
Beratungsaufwand	- 397	- 373
Verwaltungsaufwand	- 1 022	- 1 021
Total Betriebsaufwand	- 3 191	- 3 121
Total Erfolg aus Neubewertung	9 057	10 651
EBIT	16 320	17 471
Finanzertrag	0	6
Finanzaufwand	- 1 637	- 1 914
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 114
Fair Value Bewertung Zinsswaps	1 777	- 7 932
Steuern	- 3 105	- 1 548
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	13 241	5 970
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	5 914	-2 604
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	11 766	12 553
Bilanz per Stichtag in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	441 041	430 771
Total Fremdkapital	257 351	229 714
Eigenkapital	183 690	201 057
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>41.6%</i>	<i>46.7%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	194 934	213 775
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>44.2%</i>	<i>49.6%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	39.28	38.73
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	41.68	41.18
Gesamtportfolio	30.06.2017	31.12.2016
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	436 177	424 443
Anzahl Renditeliegenschaften	45	45
Anzahl Neubauten / Umnutzungsprojekte	1	1
Nettorendite	4.0%	4.0%
Nettorendite exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	4.1%	4.1%
Leerstandsquote	8.2%	9.9%
Leerstandsquote exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	6.8%	7.1%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	1.6%	1.9%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	1.7%	2.0%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.9 Jahre	4.3 Jahre

Der vollständige Halbjahresbericht 2017 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter www.bfwliegenschaften.ch – Investor Relations – Finanzberichte. <https://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>

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, Valorenummer 1820611, ISIN Nummer CH 001 820 6117) notiert.