

bfw liegenschaften ag mit erfreulichem Ergebnis im 1. Halbjahr 2015

Frauenfeld, 10. September 2015 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im ersten Halbjahr 2015 ein äusserst gutes operatives Ergebnis. Der Wert des Liegenschaftenportfolios stieg in der Berichtsperiode um 13% auf CHF 392.4 Mio. Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 17% auf CHF 9.4 Mio. Auf Stufe EBIT erzielte die Gesellschaft einen soliden Gewinn von CHF 12.5 Mio. (H1 2014: CHF 7.0 Mio.).

Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions belief sich der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenter Steuern auf CHF 8.5 Mio. (H1 2014: CHF 4.4 Mio.). Der Net Asset Value (ohne Bewertungsdifferenzen aus Zinsswaps und Receiver Swaptions) lag bei CHF 38.14 pro Aktie.

Details zum Halbjahresergebnis 2015

Der Wert des Liegenschaftenportfolios stieg im ersten Halbjahr 2015 um 13% auf CHF 392.4 Mio. (31.12.2014: CHF 346.6 Mio.). Die Wertveränderung ist auf die seit Januar 2015 neu im Portfolio enthaltene Liegenschaft an der Höneggerstr. 40 / Röschibachstr. 22 in Zürich (Kaufpreis CHF 29.9 Mio.), die erfolgreiche Entwicklung der Neubauprojekte (CHF 9.8 Mio.) und auf positive Bewertungseffekte (CHF 6.0 Mio.) zurückzuführen. Das Gesamtportfolio weist derzeit jährliche Soll-Mietzinsen von CHF 21.6 Mio. aus.

Die Netto-Mieterträge im ersten Halbjahr 2015 erhöhten sich um 17% auf CHF 9.4 Mio. (H1 2014: CHF 8.1 Mio.). Der Anstieg ist mehrheitlich begründet durch die Neuzugänge im Bestandesportfolio und durch die fertig gestellte Liegenschaft Bellevue Park in Kreuzlingen, welche seit Februar 2015 vollständig in der Vermietung ist. Die in der Berichtsperiode erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 4.0% bzw. ohne Neubauprojekte 4.3%. Die Leerstandsquote exklusive Neubauten/Umnutzungsprojekte lag bei 6.9%. Die höhere Leerstandsquote ist vor allem auf die Akquisition der Liegenschaft Höneggerstr. / Röschibachstr., Zürich (beim Kauf Leerstand von 15%) und auf den schon per Ende 2014 angestiegenen Leerstand (6.6% im Dezember 2014), zurückzuführen.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 1.6 Mio. (H1 2014: CHF 1.5 Mio.). Der leichte Anstieg steht im Zusammenhang mit der Vergrösserung des Portfolios. Gemessen am Netto-Mietertrag verbesserten sich die direkten Aufwendungen auf 16.9% (H1 2014: 18.0%). Der Beratungsaufwand blieb mit CHF 0.4 Mio. auf dem Niveau der Vorjahresperiode. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf CHF 1.0 Mio. (H1 2014: CHF 0.8 Mio.), was hauptsächlich auf die Zunahme der Management Fee aufgrund des höheren Portfoliowerts und auf leicht höhere Kapitalsteuern zurückzuführen ist.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG AG führte per 30. Juni 2015 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.0 Mio. (H1 2014: CHF 1.6 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem aus einer Senkung der Diskontsätze durch den unabhängigen Immobilienbewerter (durchschnittlich angewandter Diskontsatz 4.68%) sowie durch die erfolgreiche Entwicklung der Neubauprojekte.

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erwirtschaftete bfw liegenschaften ag einen soliden Gewinn von CHF 12.5 Mio. (H1 2014: CHF 7.0 Mio.). Die deutliche Steigerung gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich vor allem durch die höhere Mietertragsbasis aufgrund der Neuzugänge (je ein Liegenschafts Kauf im H2 2014 und H1 2015) sowie durch den Gewinn aus Neubewertung.

Der Nettofinanzaufwand lag im ersten Halbjahr 2015 bei CHF 1.8 Mio. (H1 2014: CHF 1.5 Mio.). Der Anstieg ist bedingt durch die höheren Hypothekarschulden im Zusammenhang mit den zwei Liegenschafts-Akquisitionen sowie der Finanzierung der Neubauprojekte Bellevue Park Kreuzlingen und Seeleben Romanshorn. Aufgrund der Veränderungen des Zinsniveaus in den beiden Vergleichsperioden (des jeweils ersten Halbjahrs) führte die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF 1.8 Mio. für das erste Halbjahr 2015 (H1 2014: Negativer Effekt von CHF 3.1 Mio.). Die Bewertungsdifferenzen, die sich aus der nach IAS 39 vorgeschriebenen 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 belief sich der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern im ersten Halbjahr 2015 auf CHF 7.0 Mio. (H1 2014: CHF 1.9 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der

Gewinn des ersten Halbjahrs 2015 bei CHF 8.5 Mio. (H1 2014: CHF 4.4 Mio.). Das Ergebnis pro Aktie beläuft sich ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf CHF 1.64 (H1 2014: CHF 0.86).

Äusserst solide Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2014 um 7% auf CHF 406.9 Mio. (31.12.2014: CHF 381.5 Mio.), was mehrheitlich auf den Wertzuwachs und die Investitionen ins Immobilienportfolio zurückzuführen ist.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden Hypothekarschulden im Betrag von netto CHF 23.2 Mio. aufgenommen. Für die neue Liegenschaft in Zürich wurde eine Festhypothek von CHF 17.5 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren abgeschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2015 auf 4.4 Jahre (31.12.2014: 4.3 Jahre).

Das Eigenkapital betrug per 30. Juni 2015 CHF 186.7 Mio., was einer äusserst soliden Eigenkapitalquote von 45.9% entspricht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag bei 48.9%.

Der Net Asset Value erreichte per 30. Juni 2015 CHF 35.96 (31.12.2014: CHF 35.92). Die Veränderung des NAV ist durch die Ausschüttung aus Kapitalreserven per April 2015 im Umfang von CHF 6.7 Mio. und durch den Gewinnbeitrag aus dem ersten Halbjahr 2015 von CHF 7.0 Mio. begründet. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2015 bei CHF 38.14 (31.12.2014: CHF 37.80).

Umnutzungs- und Neubauprojekte kommen planmässig voran

Die vier Neubau- und zwei Umnutzungsprojekte kamen im ersten Halbjahr 2015 wie geplant voran:

Das Projekt „Bellevue Park“ in Kreuzlingen (insgesamt 3 Häuser mit 52 Stadt-Mietwohnungen, 5 kleineren Verkaufsflächen, 93 Parkplätzen) wurde mit der Fertigstellung des dritten Hauses im Februar 2015 vollendet. Das Projekt „Seeleben“ in Romanshorn (mit 36 Mietwohnungen, 36 Parkplätzen) wurde im März 2015 ebenfalls abgeschlossen. Beide Projekte wurden im ersten Halbjahr 2015 in die Bestandesliegenschaften umgegliedert und weisen zusammen zukünftig jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 2 Mio. aus.

Die Fertigstellung des Projekts „Zweidlen“ in Glattfelden (24 Mietwohnungen, 45 Parkplätze) ist auf den Spätsommer 2015 geplant, eine Umgliederung in die Bestandesliegenschaften erfolgt im zweiten Halbjahr 2015. Das Bauprojekt „Viaduktstr. 9+11“ in Grenchen (28 Mietwohnungen, 31 Parkplätze) wird auf Winter 2015 bezugsbereit sein.

Das Umnutzungsprojekt „Schaffhauserstr. 210“ in Zürich umfasst 46 Wohnungen, 14 Parkplätze und im Erdgeschoss eine Gewerbefläche von rund 170 m². Mit dem Umbau konnte im ersten Quartal 2015 begonnen werden. Die Fertigstellung ist auf das Frühjahr 2016 geplant. Die Baugenehmigung für das zweite Umnutzungsprojekt „Freiestr. 4“ in Weinfelden wurde im Juli 2015 erteilt. Der Baubeginn ist auf Januar 2016 geplant. Das Projekt umfasst 42 Wohnungen, 60 Parkplätze sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen von rund 850 m². Mit der Fertigstellung wird auf das Frühjahr 2017 gerechnet.

Insgesamt werden sich die Soll-Mietzinseinnahmen durch die vier aktuellen Projekte nach Fertigstellung um rund CHF 2.9 Mio. weiter erhöhen.

Ausblick 2015

Für die zweite Jahreshälfte 2015 erwartet die Gesellschaft aus operativer Geschäftstätigkeit auf Stufe EBIT (ohne Neubewertungseffekte der Liegenschaften) ein ähnliches Ergebnis wie im ersten Halbjahr 2015.

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:

16. März 2016
27. April 2016

Publikation Jahresergebnisse 2015 / Geschäftsbericht 2015
Ordentliche Generalversammlung

Kennzahlen

	H1 2015	H1 2014
Erfolgsrechnung in TCHF		
Mietertrag	9 429	8 076
Total Betriebsertrag	9 429	8 076
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 1 596	- 1 451
Beratungsaufwand	- 383	- 394
Verwaltungsaufwand	- 991	- 803
Total Betriebsaufwand	- 2 970	- 2 648
Total Erfolg aus Neubewertung	6 002	1 556
EBIT	12 461	6 984
Finanzertrag	11	49
Finanzaufwand	- 1 809	- 1 543
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 114	- 114
Fair Value Bewertung Zinsswaps	- 1 847	- 3 067
Steuern	- 1 743	- 410
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	6 959	1 900
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	2 128	602
Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	8 492	4 445
Bilanz per Stichtag in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	406 861	381 482
Total Fremdkapital	220 179	195 011
Eigenkapital	186 682	186 471
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>45.9%</i>	<i>48.9%</i>
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	197 990	196 247
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	<i>48.9%</i>	<i>51.4%</i>
Net Asset Value (NAV) in CHF	35.96	35.92
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	38.14	37.80
Gesamtportfolio	30.06.2015	31.12.2014
Gesamtes Liegenschaftenportfolio in TCHF	392 415	346 602
Anzahl Renditeliegenschaften	42	41
Anzahl Neubauliegenschaften	4	4
Nettorendite	4.0%	3.7%
Nettorendite exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	4.3%	4.3%
Leerstandsquote	11.5%	5.0%
Leerstandsquote exkl. Neubauten / Umnutzungsprojekte	6.9%	4.7%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.0%	1.9%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.1%	2.0%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	4.4 Jahre	4.3 Jahre

Der vollständige Halbjahresbericht 2015 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter 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

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.

bfw liegenschaften ag · Bahnhofstrasse 92 · CH-8500 Frauenfeld

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