

bfw liegenschaften ag setzt Portfolioabrundung fort; Ergebnisse erstes Halbjahr 2019

- Verkauf von zwei Liegenschaften im ersten Halbjahr 2019
- Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 9.3 Mio. (VJ CHF 10.0 Mio.)
- Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften CHF 1.3 Mio. (VJ CHF 2.0 Mio.)
- Erfolg aus Neubewertung CHF 2.1 Mio. (VJ CHF 7.5 Mio.)
- Gewinn auf Stufe EBIT von CHF 9.1 Mio. (VJ CHF 15.8 Mio.)
- Fair Value Bewertungen Zinsswaps/Swaptions belasten Ergebnis mit CHF -3.7 Mio. (VJ CHF +2.5 Mio.)
- Gewinn inkl. Neubewertungserfolg CHF 2.9 Mio. (VJ CHF 13.4 Mio.)
- Net Asset Value CHF 43.01 per 30. Juni 2019 (31.12.2018: CHF 42.73)

bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) setzt ihre Portfolioabrundung fort und nutzt die aktuelle Situation im Immobilienmarkt, um Liegenschaften zu veräussern, die nicht mehr ins Kernportfolio passen. Im ersten Halbjahr 2019 wurden je eine Liegenschaft in Burgdorf und Weinfelden verkauft. Per 30. Juni 2019 waren weitere zwölf Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 86.9 Mio. noch zum Verkauf bestimmt.

Die durch diese Verkäufe freiwerdenden Mittel sollen für Investitionen in bestehende Bestandesliegenschaften bzw. in Entwicklungsprojekte verwendet werden. In Planung sind derzeit in Steckborn eine Arealentwicklung mit Realisierung von rund 20 Wohnungen, in Rorschach ein Umnutzungs-/Neubauprojekt mit vier Baukörpern und total 86 Wohnungen mit kleinerem Gewerbeanteil sowie in Zürich ein Projekt zur Aufstockung und Weiterentwicklung einer bestehenden Wohn-/Geschäftsliegenschaft.

Halbjahresergebnis 2019

Im Vergleich zur Vorjahresperiode wurde das Ergebnis des ersten Halbjahrs 2019 massgeblich durch die getätigten Portfolioverkäufe, einen tieferen Gewinn aus Neubewertung sowie einer substanziellen Wertanpassung auf den derivativen Zinsabsicherungsinstrumenten beeinflusst.

Der Wert des Liegenschaftenportfolios per 30. Juni 2019 belief sich auf CHF 406.6 Mio. (31.12.2018: CHF 414.4 Mio.). Die Wertveränderung gegenüber dem Jahresende 2018 ist auf den Verkauf der zwei erwähnten Renditeliegenschaften (CHF 11.4 Mio.), positive Bewertungseffekte (CHF 2.1 Mio.) und Investitionen in Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (CHF 1.5 Mio.) zurückzuführen. Die Soll-Mieterträge der Renditeliegenschaften belaufen sich auf annualisierter Basis betrachtet auf etwas über CHF 20 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag im ersten Halbjahr 2019 bei gut 78% (H1 2018: 77%).

Die Netto-Mietzinseinnahmen haben sich, mehrheitlich durch die Verkäufe von fünf Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte 2018 sowie den zwei Liegenschaften im ersten Halbjahr 2019 um rund 7% auf CHF 9.3 Mio. reduziert (H1 2018: CHF 10.0 Mio.). Aus dem Verkauf der Liegenschaften in Burgdorf und Weinfelden konnte in der Berichtsperiode 2019 ein einmaliger Erfolg von CHF 1.3 Mio. (H1 2018: CHF 2.0 Mio.) erzielt werden. Die im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.5% (31.12.2018: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften lag bei 10.3% (31.12.2018: 8.6%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag mit CHF 2.2 Mio. auf unverändertem Niveau gegenüber der Vorjahresperiode. Gemessen am Netto-Mietertrag betrugen die betrieblichen Aufwendungen 23.6% (H1 2018: 22.0%). Die anderen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 15% auf CHF 1.4 Mio. (H1 2018: CHF 1.6 Mio.).

Die Marktbewertung des Portfolios führte per 30. Juni 2019 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.1 Mio. (H1 2018: CHF 7.5 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich erneut vor allem durch eine Senkung der Zinsen, welche zum Hauptteil den Diskontsatz bestimmen.

Beim betrieblichen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erzielte die Gesellschaft einen Gewinn von CHF 9.1 Mio. (H1 2018: CHF 15.8 Mio.). Die Reduktion ist mehrheitlich in der tieferen Mietertragsbasis aufgrund der Verkäufe sowie den unterschiedlichen Gewinnbeiträgen aus dem Verkauf von Liegenschaften und aus den Neubewertungen begründet.

Das Finanzergebnis belief sich auf CHF -5.4 Mio. (H1 2018: CHF +0.7 Mio.). Darin enthalten sind die Fair Value Bewertungen der Zinsswaps und Swaptions, die in der Berichtsperiode 2019 zu einem Effekt vor Steuern von CHF -3.7 Mio. führten (H1 2018: CHF +2.5 Mio.). Im ersten Halbjahr 2019 hat sich die Zinskurve, welche den Wert der Derivative massgeblich bestimmt, stark abgeflacht. Zudem erhöhte sich die Volatilität im Schweizer Zinsmarkt. Diese beiden Faktoren führten per Bewertungsstichtag vom 30. Juni 2019 zu einer markanten Wertveränderung der derivativen Zinsabsicherungsinstrumente. Der Hypothekarzinsaufwand betrug in beiden Vergleichsperioden CHF 1.6 Mio. Der Steueraufwand bezifferte sich auf CHF 0.8 Mio. (H1 2018: CHF 3.1 Mio.).

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag im ersten Halbjahr 2019 bei CHF 2.9 Mio. (H1 2018: CHF 13.4 Mio.). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg betrug CHF 1.4 Mio. (H1 2018: CHF 7.5 Mio.).

Solide Bilanz

Die Bilanzsumme blieb im Vergleich zum Jahresende 2018 mit CHF 412.8 Mio. (31.12.2018: CHF 417.6 Mio.) praktisch unverändert. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 4.5 Mio. und zwölf zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften von insgesamt CHF 86.9 Mio. Das Anlagevermögen beinhaltete 24 Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 318.3 Mio. und ein Entwicklungsprojekt von CHF 1.4 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf CHF 227.1 Mio. Davon sind CHF 36.4 Mio. mit Festhypotheken von drei bis fünf Jahren und CHF 46.6 Mio. mit Festhypotheken von über fünf Jahren langfristig abgesichert. CHF 62.0 Mio. sind durch Zinsswaps und Swaptions langfristig zinsgebunden. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 30. Juni 2019 auf 2.7 Jahre (31.12.2018: 3.0 Jahre).

Das Eigenkapital per 30. Juni 2019 betrug CHF 145.7 Mio. (31.12.2018: CHF 159.9 Mio.) mit einer Eigenkapitalquote von 35.3% (31.12.2018: 38.3%). Das Eigenkapital per Bilanzstichtag beinhaltete noch 354'000 eigene Aktien aus dem Aktienrückkauf 2019 im Wert von CHF 15.9 Mio., die in der Bilanz vom Eigenkapital abgezogen werden. Die durch die ordentliche Generalversammlung vom 7. Mai 2019 beschlossene Kapitalherabsetzung durch Vernichtung der erwähnten 354'000 Namenaktien Kategorie A sowie die Nennwertherabsetzung im Betrag von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A auf neu CHF 6.10 Nennwert und von CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B auf neu CHF 0.61 Nennwert wurde per 16. Juli 2019 vollzogen. Der Net Asset Value pro Namenaktie Kategorie A belief sich per 30. Juni 2019 auf CHF 43.01 (31.12.2018: CHF 42.73).

Anpassung des Anlagereglements

Aufgrund der vorgesehenen Liegenschaftsverkäufe hat der Verwaltungsrat einige Anpassungen des Anlagereglements beschlossen, die per 1. November 2019 in Kraft treten. Insbesondere wurde die minimale Anzahl der Liegenschaften im Portfolio auf 20 Liegenschaften (bisher 30 Liegenschaften) reduziert. Das neue Anlagereglement ist unter <https://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/ueber-uns/anlagereglement> verfügbar.

Ausblick

Der Verwaltungsrat und das Management der bfw liegenschaften ag sind weiterhin von der Attraktivität des Immobilienmarkts Schweiz – speziell im Wohnbereich – überzeugt. Entsprechend bleibt auch das erfolgreiche Geschäftsmodell und der Anlagefokus auf Wohnnutzung bestehen.

Die Gesellschaft setzt aufgrund der guten Marktbedingungen die Portfolioabrundung fort. Von den zwölf zum Verkauf bestimmten Liegenschaften konnten im August 2019 zwei zu einem Preis von total CHF 24.0 Mio. veräussert werden. Mit der Abwicklung der restlichen Transaktionen kann in den nächsten sechs Monaten gerechnet werden.

Kontaktpersonen:

Beat Frischknecht
Verwaltungsratspräsident und CEO
+41 52 728 01 01
beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch

Andreas Brügger
Chief Financial Officer
+41 52 728 01 01
andreas.bruegger@bfwliegenschaften.ch

Agenda:

18. März 2020
12. Mai 2020
09. September 2020

Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2019
Ordentliche Generalversammlung 2020
Publikation Halbjahresergebnisse
und Halbjahresbericht 2020

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.

Kennzahlen Halbjahresergebnisse 2019

Erfolgsrechnung	01.01.-30.06.2019 (ungeprüft)	01.01.-30.06.2018 (ungeprüft)
in TCHF		
Nettoerlöse aus Vermietung	9 273	10 023
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1 284	2 045
Total Betriebsertrag	10 557	12 068
Erfolg aus Neubewertung	2 082	7 522
Liegenschaftenaufwand	-2 184	-2 202
Andere betriebliche Aufwendungen	-1 374	-1 626
Total Betriebsaufwand	-3 558	-3 828
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	9 081	15 762
Finanzertrag	167	2 558
Finanzaufwand	-5 551	-1 834
Gewinn vor Ertragssteuern	3 697	16 486
Ertragssteuern	-814	-3 080
Gewinn	2 883	13 406
Gewinn ohne Neubewertungserfolg ¹⁾	1 427	7 470
Bilanz	30.06.2019 (ungeprüft)	31.12.2018
in TCHF		
Bilanzsumme	412 798	417 618
Total Fremdkapital	267 114	257 759
Eigenkapital **	145 684	159 859
<i>Eigenkapitalquote</i>	35.3%	38.3%
<i>** Gehaltene eigene Aktien im Wert von CHF 15.9 Mio. (31.12.2018: CHF 42.1 Mio.) wurden in Abzug gebracht</i>		
Net Asset Value pro Namenaktie Kategorie A in CHF ²⁾	43.01	42.73
Gesamtportfolio	30.06.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftsportfolio in TCHF	406 553	414 400
Anzahl Renditeliegenschaften	36	37
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	1	2
Nettorendite ³⁾	3.5%	3.7%
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	10.3%	8.6%
Ø gewichteter Zinssatz ⁴⁾	1.5%	1.5%
Ø Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.7 Jahre	3.0 Jahre

¹⁾ Entspricht dem Gewinn ohne Erfolg aus Neubewertung und den sich daraus ergebenden latenten Steuern

²⁾ Der hier gezeigte Net Asset Value (NAV) drückt den rechnerischen Wert des Eigenkapitals einer Namenaktie der Kategorie A aus. Die Berechnung berücksichtigt beide Aktienkategorien; die eigenen Aktien per Stichtag (in der Bilanz als Negativposition aufgeführt) werden nicht berücksichtigt.

³⁾ Nettomietenertrag abzüglich Betriebskosten und Unterhalt (annualisiert) in Relation zum Marktwert des Liegenschaftenportfolios per Stichtag

⁴⁾ Auf Basis der Nominalwerte der Finanzverbindlichkeiten gewichteter Zinssatz per Stichtag, unter Berücksichtigung von derivativen Finanzinstrumenten

Der vollständige Halbjahresbericht 2019 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter www.bfwliegenschaften.ch – Investor Relations – Finanzberichte. <https://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>