

bfw liegenschaften ag veröffentlicht Jahresergebnis 2019

- **Portfolioabrundung mit Verkauf von 13 Liegenschaften**
- **Gewinn auf Stufe EBIT von CHF 20.1 Mio.**
- **Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 13.1 Mio.**
- **Unabhängige Mitglieder des Verwaltungsrats beantragen der Generalversammlung 2020 Nennwertrückzahlung im Umfang des Vorjahres**
- **Veränderung im Verwaltungsrat per ordentlicher Generalversammlung 2020**
- **Hauptaktionärin BFW Holding AG lehnt Antrag auf Nennwertrückzahlung ab und strebt auch keinerlei andere Ausschüttungen an**
- **BFW Holding AG hält an beabsichtigter Privatisierung der bfw liegenschaften ag fest**

Frauenfeld, 18. März 2020 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2019 hinter sich. Wie bereits zur Halbjahresberichterstattung rapportiert, setzte die Gesellschaft ihre Portfolioabrundung fort und nutzte die aktuelle Situation im Immobilienmarkt, um Liegenschaften zu veräussern, die nicht mehr ins Kernportfolio passten. Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt dreizehn Liegenschaften zu einem Brutto-Verkaufserlös von CHF 97.6 Mio. verkauft.

Am 29. November 2019 unterbreitete die BFW Holding AG, Frauenfeld, ein freiwilliges öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien Kategorie A der bfw liegenschaften ag, welche nicht bereits durch die BFW Holding AG gehalten wurden. Beat Frischknecht, Gründer der bfw liegenschaften ag sowie Alleineigentümer und wirtschaftlich Berechtigter der BFW Holding AG hielt zu diesem Zeitpunkt indirekt durch BFW Holding AG und BFW Group AG bereits insgesamt 68.2% der Stimmrechte und 26.0% des Aktienkapitals der bfw liegenschaften ag. Bis zum Ablauf der Nachfrist am 7. Februar 2020 wurden der BFW Holding AG insgesamt 1'293'370 Namenaktien Kategorie A der bfw liegenschaften ag angedient. Unter Einbezug der Namenaktien, welche von der BFW Holding AG per Ablauf der Nachfrist gehalten wurden, beläuft sich die Beteiligung der BFW Holding AG zum Vollzugsdatum am 14. Februar 2020 auf 84.32% der Stimmrechte und 63.48% des Aktienkapitals der bfw liegenschaften ag.

Details zum Jahresergebnis 2019

In der Berichtsperiode 2019 wurden insgesamt dreizehn Renditeliegenschaften divestiert. Es handelt sich dabei um sieben Wohnliegenschaften, vier gemischt genutzte Liegenschaften und zwei Geschäftliegenschaften, die zu einem Brutto-Verkaufserlös von CHF 97.6 Mio. verkauft werden konnten.

Der Wert des Liegenschaftenportfolios per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 332.6 Mio. (31.12.2018: CHF 414.4 Mio.). Die Wertveränderung des Portfolios gegenüber dem Jahresende 2018 ist zurückzuführen auf den Verkauf der dreizehn Liegenschaften (CHF 87.8 Mio.), auf positive Bewertungseffekte (CHF 2.8 Mio.) und auf Investitionen in die Rendite- und Entwicklungliegenschaften (CHF 3.2 Mio.). Die Soll-Mieterträge der verbleibenden Renditeliegenschaften lagen per Jahresende 2019 bei CHF 16.1 Mio. (2018: CHF 20.1 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag im Berichtsjahr 2019 bei rund 78%.

Die Netto-Mietzinseinnahmen haben sich, mehrheitlich durch den Verkauf der dreizehn Liegenschaften, um rund 7% auf CHF 18.2 Mio. reduziert (2018: CHF 19.6 Mio.), wobei neun der veräusserten dreizehn Liegenschaften erst mit Eigentumsübertrag im November 2019 aus dem Portfolio fielen. Aus dem Verkauf der Liegenschaften konnte nach Abzug der zuletzt ausgewiesenen Buchwerte und sämtlicher Transaktionskosten (wie provisorisch deklarierte Grundstückgewinnsteuern, Vermittlungsprovisionen und Abgaben) ein einmaliger Erfolg aus Verkauf von CHF 5.9 Mio. erzielt werden (2018: CHF 4.1 Mio.). Die im Jahr 2019 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten lag bei 4.2% (31.12.2018: 3.7%). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften lag bei 8.4% (31.12.2018: 8.6%).

Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 6% auf CHF 4.1 Mio. (2018: CHF 4.3 Mio.) reduziert. Die anderen betrieblichen Aufwendungen von CHF 2.7 Mio. (2018: CHF 3.0 Mio.) umfassen im Wesentlichen die Management Fee, Verwaltungsrats honorare sowie Kosten für Revision, Generalversammlung, Rechtsberatung und Kommunikation.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 31. Dezember 2019 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 2.8 Mio. (2018: CHF 10.3 Mio.).

Auf Stufe Betriebliches Ergebnis (EBIT) erwirtschaftete die bfw liegenschaften ag einen Gewinn von CHF 20.1 Mio. (2018: CHF 26.5 Mio.). Die Veränderung beim EBIT ist vor allem auf die tieferen Mietzinseinnahmen aufgrund der Verkäufe der Liegenschaften und auf die unterschiedlichen Gewinnbeiträge aus dem Verkauf von Liegenschaften und aus den Neubewertungen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis betrug CHF -6.0 Mio. (2018: CHF -1.1 Mio.). Die Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps und Swaptions) führte zur Stichtagsbewertung per 31. Dezember 2019 für das Berichtsjahr 2019 zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF -3.2 Mio. (2018: positiver Effekt von CHF 2.4 Mio.). Der Hypothekarzinsaufwand bezifferte sich in beiden Jahresperioden auf CHF 3.2 Mio.

Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg lag im Berichtsjahr 2019 bei CHF 13.1 Mio. (2018: CHF 20.6 Mio.). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 7.8 Mio. (2018: CHF 11.9 Mio.). Der Gewinn je Namenaktie Kategorie A beläuft sich in der Berichtsperiode 2019 auf CHF 3.76 (2018: CHF 4.55).

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresende 2018 um CHF 43.3 Mio. auf CHF 374.4 Mio. reduziert (31.12.2018: CHF 417.6 Mio.).

Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 53.0 Mio.) insbesondere aus flüssigen Mitteln von CHF 38.3 Mio. und einer per Bilanzstichtag noch zum Verkauf bestimmten Liegenschaft von CHF 11.7 Mio. Das Anlagevermögen (CHF 321.4 Mio.) enthielt vor allem 23 Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 315.3 Mio. und zwei Entwicklungsliegenschaften mit einem Wert von CHF 5.6 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 182.9 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2019 auf 3.5 Jahre (31.12.2018: 3.0 Jahre). Das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 betrug CHF 151.5 Mio. (31.12.2018: CHF 159.9 Mio.). Die Veränderungen des Eigenkapitals sind vor allem auf die Kapitalherabsetzungen durch Vernichtung der eigenen Aktien aus den Aktienrückkaufprogrammen 2018 und 2019, die Barausschüttung durch Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B und den Gewinnbeitrag aus dem Geschäftsjahr 2019 begründet. Die Bilanz per 31. Dezember 2019 weist eine Eigenkapitalquote von 40.5% auf. Der Net Asset Value pro Namenaktie Kategorie A belief sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 44.72 (31.12.2018: CHF 42.73).

Anträge an die Generalversammlung 2020 / Veränderung im Verwaltungsrat

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin steht an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2020 für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt Christian Wunderlin für sein grosses Engagement und den wertvollen Einsatz für die bfw liegenschaften ag. Die Suche nach einer Nachfolge als Vertreter der Namenaktionäre A im Verwaltungsrat ist eingeleitet. Der Generalversammlung wird Beat Frischknecht als Verwaltungsratspräsident beantragt. André Robert Spathelf und der/die Kandidat/in zur Nachfolge von Christian Wunderlin werden der Generalversammlung als Mitglieder des Verwaltungsrats und Mitglieder des Vergütungsausschusses zur Wahl vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der Ausschüttungspolitik der Gesellschaft in den vergangenen Jahren beantragen die beiden unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder André Robert Spathelf und Christian Wunderlin der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B.

Die Hauptaktionärin, BFW Holding AG, lehnt diesen Antrag ab, da er aufgrund der beabsichtigten Privatisierung der Gesellschaft nicht im Interesse der Hauptaktionärin ist. Die unabhängigen Verwaltungsräte wurden diesbezüglich schriftlich informiert. Die BFW Holding AG strebt auch sonst keinerlei Ausschüttungen an, sei es als Dividendenzahlung oder in Form von Nennwertreduktionen.

Ausblick

Die bfw liegenschaften ag verfolgt keine erneute Wachstumsstrategie und plant auch nicht, das heute bestehende Portfolio wieder substanziell zu erhöhen. Mit dem verbleibenden Liegenschaftenportfolio von CHF 332.6 Mio. verfügt die Gesellschaft nicht mehr über die nötige, sinnvolle Grösse eines Portfolios, das eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange als Publikumsgesellschaft rechtfertigt. Die BFW Holding AG hält daher als Hauptaktionärin der bfw liegenschaften ag an der beabsichtigten Privatisierung der bfw liegenschaften ag sowie der Dekotierung der Gesellschaft von der SIX Swiss Exchange unverändert fest.

Kennzahlen Jahresergebnisse nach Swiss GAAP FER

	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Erfolgsrechnung		
in TCHF		
Nettoerlöse aus Vermietung	18 195	19 551
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	5 870	4 116
Total Betriebsertrag	24 065	23 667
Erfolg aus Neubewertung	2 787	10 254
Liegenschaftenaufwand	-4 086	-4 331
Andere betriebliche Aufwendungen	-2 714	-3 044
Total Betriebsaufwand	-6 800	-7 375
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	20 052	26 546
Finanzertrag	363	2 421
Finanzaufwand	-6 410	-3 568
Gewinn vor Ertragssteuern	14 005	25 399
Ertragssteuern	-925	-4 839
Gewinn	13 080	20 560
Bilanz	31.12.2019	31.12.2018
in TCHF		
Bilanzsumme	374 350	417 618
Total Fremdkapital	222 856	257 759
Eigenkapital	151 494	159 859
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>40.5%</i>	<i>38.3%</i>
Gesamtportfolio	31.12.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftenportfolio in TCHF	332 626	414 400
Anzahl Renditeliegenschaften	24	37
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	2	2
Nettorendite ¹⁾	4.2%	3.7%
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	8.4%	8.6%
Ø gewichteter Zinssatz ²⁾	1.8%	1.5%
Ø Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.5 Jahre	3.0 Jahre

¹⁾ Nettoerlös aus Vermietung abzüglich Liegenschaftenaufwand in Relation zum Marktwert des Liegenschaftenportfolios per Stichtag

²⁾ Auf Basis der Nominalwerte der Finanzverbindlichkeiten gewichteter Zinssatz per Stichtag, unter Berücksichtigung von derivativen Finanzinstrumenten

Ein Glossar mit Kennzahlen befindet sich auf Seite 90 im Geschäftsbericht 2019

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

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:

12. Mai 2020
09. September 2020

Ordentliche Generalversammlung 2020
Publikation Halbjahresbericht und Halbjahresergebnisse 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.