

## Sehr gutes Ergebnis im Geschäftsjahr 2017

- **Operativ an das Rekordergebnis des Vorjahres angeknüpft**
- **Neubewertungserfolg bei CHF 8.1 Mio., rund CHF 5.1 Mio. tiefer als im Vorjahr**
- **EBIT liegt bei CHF 22.6 Mio.**
- **Gewinn inkl. Neubewertungserfolg CHF 18.0 Mio., unter Ausklammerung Fair Value Bewertung Zinsswaps und Receiver Swaptions CHF 15.9 Mio.**
- **Robuste Bilanz mit Eigenkapitalquote von 42.3% bzw. 44.7%**
- **Net Asset Value CHF 40.30 bzw. CHF 42.56 per 31.12.2017**
- **Antrag an Generalversammlung: Barausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B; Ausschüttungsrendite 3.24%**

### An Rekordergebnis des Vorjahres angeknüpft

bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat nach dem Rekordergebnis 2016 auch im Berichtsjahr 2017 ein sehr gutes Resultat erwirtschaftet und erneut ein hohes Gewinnniveau erreicht.

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich im 2017 um 3% auf CHF 437.1 Mio. erhöht (Vorjahr CHF 424.4 Mio.). Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die erfolgreiche Fertigstellung des Umnutzungsprojekts Freiestrasse 4 in Weinfelden (CHF +5.6 Mio.), positive Bewertungseffekte (CHF +8.1 Mio.), den Zukauf von Bauland in Steckborn für ein zukünftiges Wohnbauprojekt (CHF +1.3 Mio.), weitere Investitionen in Renditeliegenschaften (CHF +0.9 Mio.) sowie den Verkauf einer Wohnliegenschaft in Amriswil (CHF -3.3 Mio.) zustande gekommen. Die Soll-Mieterträge im Portfolio lagen bei CHF 23.0 Mio. (Vorjahr CHF 22.8 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag bei 78%.

Die Netto-Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Berichtsjahr 2017 um rund 2% auf CHF 20.8 Mio. (Vorjahr CHF 20.4 Mio.). Die positive Veränderung ist mehrheitlich begründet durch das auf den 1. September 2017 fertiggestellte Umnutzungsprojekt in Weinfelden. Die Leerstandsquote exklusive Neubauten/Umnutzungsprojekte lag bei 7.5% (Vorjahr 7.1%). Aus dem Verkauf der Wohnliegenschaft in Amriswil resultierte ein Gewinn aus Verkauf von CHF 0.3 Mio. (Vorjahr keine Verkäufe). Der erzielte Verkaufspreis lag rund 12% über der letzten DCF-Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers (per 30. Juni 2017).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich im Vorjahresvergleich nur unwesentlich um TCHF 181 auf CHF 3.7 Mio. Gemessen am Netto-Mietertrag beliefen sich die direkten Aufwendungen auf 17.9% (Vorjahr 17.4%). Der Beratungsaufwand stieg mehrheitlich aufgrund der Zuwahl eines weiteren Verwaltungsratsmitglieds um TCHF 67 auf CHF 0.7 Mio. Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich durch tiefere Kapitalsteuern insgesamt um TCHF 19 auf CHF 2.1 Mio. Die Management Fee aus dem Dienstleistungsvertrag mit der Admicasa Management AG belief sich auf CHF 1.9 Mio. (Vorjahr CHF 1.8 Mio.); die Erhöhung um TCHF 54 ist auf die Zunahme des Immobilienportfoliowertes zurückzuführen.

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 31. Dezember 2017 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 8.1 Mio. (Vorjahr CHF 13.2 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem aus der erfolgreichen Entwicklung des Umnutzungsprojekts Weinfelden, Freiestrasse 4, sowie einer Diskontsatzsenkung durch KPMG bei Wohn- und Wohn-/Geschäftsliegenschaften.

Auf Stufe Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erwirtschaftete die bfw liegenschaften ag einen Gewinn von CHF 22.6 Mio. (Vorjahr CHF 27.3 Mio.). Der Rückgang beim EBIT um CHF 4.7 Mio. ist vor allem den unterschiedlichen Neubewertungserfolgen in den Vergleichsjahren geschuldet (Differenz von CHF 5.1 Mio.). Exklusive die Neubewertungserfolge lag der EBIT bei CHF 14.5 Mio. (Vorjahr CHF 14.1 Mio.).

Der Nettofinanzaufwand betrug CHF 2.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.). Der Rückgang ist unter anderem auf einen tieferen Finanzaufwand von CHF 3.4 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.) aufgrund des Abschlusses neuer Hypotheken zu besseren Konditionen zurückzuführen.

Die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions führte im Geschäftsjahr 2017 zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 2.6 Mio. (Vorjahr negativer Effekt von CHF 0.7 Mio.). Grund für die positive Fair Value Anpassung im Berichtsjahr 2017 war ein leichter Anstieg des Zinsniveaus bei den längeren Laufzeiten, was insbesondere einen positiven Effekt auf die Bewertung der Receiver Swaptions hatte. Gemäss der 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 von Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern bei CHF 18.0 Mio. (Vorjahr CHF 18.2 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn bei CHF 15.9 Mio. (Vorjahr CHF 18.7 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungen beläuft sich auf CHF 3.75 (Vorjahr CHF 3.50). Der Gewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen bei den Zinsswaps und Receiver Swaptions liegt bei CHF 3.30 (Vorjahr CHF 3.60).

### **Erfolgreich umgesetztes Aktienrückkaufprogramm**

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 24.2 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 kommenden ordentlichen Generalversammlung beantragen, diese Aktien zu vernichten und das Aktienkapital nach Zustimmung der Generalversammlung entsprechend herabzusetzen.

### **Robuste Bilanz**

Die Bilanzsumme hat sich per Bilanzstichtag 2017 im Vergleich zum Jahresende 2016 um 3% auf CHF 445.5 Mio. erhöht (31.12.2016: CHF 430.8 Mio.), was mehrheitlich auf die Investitionen in das Umnutzungsprojekt Weinfeld und den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen ist. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen insbesondere aus flüssigen Mitteln von CHF 6.8 Mio. und zum Verkauf bestimmte Liegenschaften von CHF 11.8 Mio. Das Anlagevermögen enthielt vor allem Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 424.0 Mio. und Bauland von CHF 1.3 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 222.0 Mio. Davon sind CHF 62.0 Mio. durch Zinsswaps und Receiver Swaptions, CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von rund 4 Jahren und CHF 79.8 Mio. mit Festhypotheken von 5 bis 9 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2017 auf 3.5 Jahre (31.12.2016: 4.3 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2017 betrug CHF 188.5 Mio. und beinhaltet die bereits erwähnten eigenen Aktien im Wert von CHF 24.2 Mio., die in der Bilanz vom Eigenkapital abgezogen werden (31.12.2016: CHF 201.1 Mio.). Die Veränderungen des Eigenkapitals sind auf die Ausschüttung aus Kapitalreserven von total CHF 6.3 Mio. per Anfang Mai 2017, den Wert der eigenen Aktien von CHF 24.2 Mio. und den Gewinnbeitrag von CHF 18.0 Mio. zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 42.3% 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 44.7%.

Der Net Asset Value erhöhte sich auf CHF 40.30 (31.12.2016: CHF 38.73). Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value bei CHF 42.56 (31.12.2016: CHF 41.18).

### **Neues Bauvorhaben in Steckborn, Umnutzungsprojekt Weinfeld erfolgreich abgeschlossen**

Im Dezember 2017 hat bfw liegenschaften ag in Steckborn, Kanton Thurgau, rund 2'040 m<sup>2</sup> Bauland erworben. Hier ist an zentraler Lage mitten im Dorfkern über die nächsten Jahre der Bau von rund 20 Wohnungen geplant, wobei mit einer längeren Planungsphase zu rechnen ist.

Die Liegenschaft an der Freiestrasse 4 in Weinfeld, welche im 2016 und 2017 durch Umbau von einer ehemaligen Geschäftsliegenschaft in eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft eine Umnutzung erfahren hat, konnte termingerecht auf den 1. September 2017 fertiggestellt werden. Es entstanden 42 neue 1½- bis 4½-Zimmerwohnungen mit 77 Parkplätzen und im Erdgeschoss Gewerbe- sowie Dienstleistungsflächen von 870 m<sup>2</sup>. Die Erstvermietung verläuft zufriedenstellend und per Ende Jahr konnten 25 Wohnungen und 562 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbefläche vermietet werden.

### **Anträge an die Generalversammlung**

Der Verwaltungsrat hält an der langfristigen, konstanten Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 3. Mai 2018 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.24% (bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2017).

Des Weiteren beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Vernichtung der bereits erwähnten 514'492 Namenaktien A, die durch das Aktienrückkaufprogramm erworben wurden. Nach Zustimmung durch die Generalversammlung wird das Aktienkapital in der Folge entsprechend herabgesetzt.

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird erneut Beat Frischknecht und als Mitglieder des Vergütungsausschusses André Robert Spathelf sowie Hans Jörg Brun vorgeschlagen.

## **Zwei Liegenschaften im 2018 mit Gewinn veräussert**

Per 1. Januar und 1. Februar 2018 wurden zwei kleinere Wohnliegenschaften in Sevelen und Aristau zu einem Gesamtwert von CHF 14.1 Mio. veräussert. Die erzielten Verkaufswerte lagen 16% bzw. 24% über den DCF-Liegenschaftsbewertungen per 31. Dezember 2017. Aus den Transaktionen entsteht für das Berichtsjahr 2018 ein einmaliger Gewinn aus Verkauf von rund CHF 2 Mio.

## **Ausblick**

Die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag mit Fokus auf Wohnliegenschaften bewährt sich seit Jahren. Der Verwaltungsrat und das Management sind zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Wohnbereich langfristig attraktiv bleiben wird.

Die hohe Wohnbautätigkeit führt in gewissen Regionen zu steigenden Leerständen. Dem begegnet die Gesellschaft durch aktive Wiedervermietungsaktionen und punktuelle Mietzinsanpassungen. Das Portfolio wird, bei entsprechender Preisgestaltung, allenfalls durch einige potenzielle Arrondierungsverkäufe weiter optimiert. Gleichzeitig lässt die hohe Eigenkapitalquote aber auch weitere Zukäufe von Liegenschaften oder Projekten in das Portfolio zu. Dabei liegt das Augenmerk wie bisher auf einer hohen Anlagequalität und einer ansprechenden Rendite solcher Liegenschaften.

## **Kontaktpersonen:**

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

Philipp Hafen  
Chief Financial Officer  
+41 52 728 01 05  
[philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch](mailto:philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch)

## **Agenda:**

03. Mai 2018  
13. September 2018

Ordentliche Generalversammlung 2018  
Publikation Halbjahresergebnisse  
und Halbjahresbericht 2018

## **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.

## Kennzahlen Jahresergebnisse

|   | 2017              | 2016              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Erfolgsrechnung</b><br>in TCHF   |                   |                   |
| Mietertrag  | 20 764            | 20 381            |
| Erfolg aus Verkauf  | 273               | 0                 |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   | <b>21 037</b>     | <b>20 381</b>     |
| Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften                                   | - 3 720           | - 3 539           |
| Beratungsaufwand  | - 730             | - 663             |
| Verwaltungsaufwand  | - 2 052           | - 2 071           |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  | <b>- 6 502</b>    | <b>- 6 273</b>    |
| <b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>  | <b>8 068</b>      | <b>13 158</b>     |
| <b>EBIT</b>   | <b>22 603</b>     | <b>27 266</b>     |
| Finanzertrag  | 675               | 8                 |
| Finanzaufwand   | - 3 354           | - 3 664           |
| Amortisationsanteil Zinsswaps   | - 227             | - 227             |
| Fair Value Bewertung Zinsswaps  | 2 583             | - 658             |
| Steuern   | - 4 273           | - 4 560           |
| <b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>                                     | <b>18 007</b>     | <b>18 164</b>     |
| <b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>                                     | <b>12 464</b>     | <b>8 604</b>      |
| <b>Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</b>                       | <b>15 864</b>     | <b>18 711</b>     |
| <b>Bilanz per Stichtag 31.12.</b><br>in TCHF  | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| Bilanzsumme   | 445 457           | 430 771           |
| Total Fremdkapital  | 257 001           | 229 714           |
| Eigenkapital <sup>1</sup>   | 188 456           | 201 057           |
| <i>Eigenkapitalquote</i>  | 42.3%             | 46.7%             |
| Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern                        | 199 030           | 213 775           |
| <i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>            | 44.7%             | 49.6%             |
| Net Asset Value (NAV) in CHF  | 40.30             | 38.73             |
| Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF              | 42.56             | 41.18             |
| <sup>1</sup> Gehaltene eigene Aktien im Wert von CHF 24.3 Mio. werden in Abzug gebracht |                   |                   |
| <b>Gesamtportfolio</b>  | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF   | 437 079           | 424 443           |
| Anzahl Renditeliegenschaften  | 45                | 45                |
| Anzahl Neubauliegenschaften   | 1                 | 1                 |
| Nettorendite  | 3.9%              | 4.0%              |
| Nettorendite exkl. Neubauten  | 3.9%              | 4.1%              |
| Leerstandsquote   | 9.1%              | 9.9%              |
| Leerstandsquote exkl. Neubauten   | 7.5%              | 7.1%              |
| Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps  | 1.6%              | 1.9%              |
| Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps  | 1.7%              | 2.0%              |
| Ø Restlaufzeit Hypotheken   | 3.5 Jahre         | 4.3 Jahre         |

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