

**Erneut sehr gutes Resultat im Geschäftsjahr 2018; Neues Aktienrückkaufprogramm**

- **Operativ solides Ergebnis erzielt**
- **Erfolg aus Neubewertung von CHF 10.3 Mio.**
- **EBIT liegt bei CHF 26.5 Mio.**
- **Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 20.6 Mio.**
- **Solide Bilanz mit Eigenkapitalquote von 38.3%**
- **Net Asset Value CHF 42.73 per 31.12.2018**
- **Antrag an Generalversammlung: Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B; Ausschüttungsrendite 3.3%**
- **Aktienrückkaufprogramm im Umfang bis maximal 354'000 Namenaktien Kategorie A lanciert**

Frauenfeld, 12. März 2019 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat im Berichtsjahr 2018 erneut ein sehr gutes Resultat erwirtschaftet und mit einem EBIT von CHF 26.5 Mio. (2017: CHF 22.6 Mio.) und einem Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 20.6 Mio. (2017: CHF 18.0 Mio.) ein hohes Gewinnniveau erreicht. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2019 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B.

Die Gesellschaft gibt zudem heute ein weiteres Aktienrückkaufprogramm im Umfang bis maximal 9.46% des Aktienkapitals bekannt. Dadurch werden Namenaktien der Kategorie A im Gegenwert von maximal CHF 15.93 Mio. zurückgekauft. Das öffentliche Rückkaufangebot erfolgt zu einem Festpreis von CHF 45.00 je Namenaktie A, was einer Prämie von 4.26% auf dem durchschnittlichen volumengewichteten Börsenkurs der letzten 20 Handelstage (Stichtag 8. März 2019) entspricht. Nach erfolgtem Aktienrückkauf ist vorgesehen, der ordentlichen Generalversammlung 2019 die Vernichtung der zurückgekauften Aktien zu beantragen. Nach Zustimmung durch die Generalversammlung und durchgeführtem Schuldenruf kann das Aktienkapital voraussichtlich im Juli 2019 herabgesetzt werden.

**Details zum Aktienrückkaufprogramm**

Die bfw liegenschaften ag weist per 31. Dezember 2018 eine solide Bilanz und eine Eigenkapitalquote von 38.3% aus. In Anbetracht der robusten Kapitalausstattung und einem noch erwarteten Mittelzufluss aus dem Verkauf von kleineren Renditeliegenschaften plant die Gesellschaft einen Aktienrückkauf im Umfang bis maximal 9.46% des Aktienkapitals. Insgesamt werden Namenaktien der Kategorie A im Gegenwert von maximal CHF 15.93 Mio. zurückgekauft und dadurch Liquidität an die Aktionäre zurückgeführt.

Der Aktienrückkauf findet zu einem Festpreis von CHF 45.00 je Namenaktie A mit Nennwert von CHF 7.50 statt. Die Angebotsfrist läuft ab 21. März 2019 bis 3. April 2019, 17:00 Uhr MESZ. Das Rückkaufvolumen beträgt maximal 354'000 Namenaktien A bzw. 9.46% des Aktienkapitals. Beat Frischknecht beabsichtigt, lediglich mit den durch die BFW Group AG gehaltenen Namenaktien A am Rückkaufangebot teilzunehmen. Die Auszahlung des Nettorückkaufpreises unter Abzug der Verrechnungssteuer von 35% auf der Differenz zwischen dem Rückkaufpreis von CHF 45.00 und dem Nennwert von CHF 7.50 erfolgt voraussichtlich am 8. April 2019.

Aktionäre, die sich überlegen, ihre Namenaktien A im Rahmen des Rückkaufprogramms anzudienen, werden gebeten, sich vorgängig über die Steuerfolgen zu informieren oder alternativ ihre Namenaktien A während der Dauer des Rückkaufprogramms über die Börse zu veräussern.

Der Verwaltungsrat plant, der kommenden ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2019 die Vernichtung der zurückgekauften Aktien zu beantragen. Nach Zustimmung durch die Generalversammlung und durchgeführtem Schuldenruf findet der Vollzug der Kapitalherabsetzung voraussichtlich im Juli 2019 statt.

## Voraussichtlicher Zeitplan des Aktienrückkaufprogramms

12. März 2019	Publikation Aktienrückkaufinserat
21. März 2019	Start Angebotsfrist
03. April 2019	Ende Angebotsfrist um 17:00 Uhr (MESZ)
04. April 2019	Publikation Resultat des Aktienrückkaufs um 07:00 Uhr (MESZ)
08. April 2019	Settlement mit Auszahlung Nettorückkaufpreis im Austausch mit angedienten Namenaktien A
11. April 2019	Publikation Einladung zur ordentlichen Generalversammlung im Schweiz. Handelsamtsblatt
07. Mai 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019
Juli 2019	Vollzug Kapitalherabsetzung, Eintrag Kapitalherabsetzung im Handelsregister

## Details zum Jahresergebnis 2018

Der Jahresbericht 2018 wurde erstmals nach den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER (bis 2017 IFRS) erstellt. Die Umstellung auf Swiss GAAP FER hatte keine Auswirkungen auf das Eigenkapital per 1. Januar 2017 und 31. Dezember 2017 oder auf den Gewinn der Vorjahresperiode.

In der Berichtsperiode 2018 wurden sieben kleinere Liegenschaften divestiert. Es handelt sich dabei um fünf Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften, die zu einem Gesamtwert von CHF 42.3 Mio. verkauft werden konnten. Der Verkaufswert lag rund 11% über den Bewertungen des unabhängigen Immobilienschätzers per 31. Dezember 2017.

Der **Wert des Liegenschaftenportfolios** per 31. Dezember 2018 belief sich auf CHF 414.4 Mio. (31.12.2017: CHF 437.1 Mio.). Der Bilanzwert teilt sich auf in 36 Renditeliegenschaften mit CHF 398.4 Mio., zwei Entwicklungliegenschaften mit CHF 8.7 Mio. und eine zum Verkauf bestimmte Liegenschaft von CHF 7.3 Mio. (diese wurde nach Bilanzstichtag per 1. Februar 2019 ebenfalls verkauft). Die Soll-Mieterträge im Portfolio lagen bei CHF 21.9 Mio. (Vorjahr 23.0 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag im Berichtsjahr 2018 bei rund 78%.

Die **Netto-Mietzinseinnahmen** haben sich, mehrheitlich durch den Verkauf der sieben Liegenschaften, um rund 6% auf CHF 19.6 Mio. reduziert (2017: CHF 20.8 Mio.). Aus dem Verkauf der Liegenschaften konnte ein einmaliger Erfolg aus Verkauf von CHF 4.1 Mio. erzielt werden (2017: CHF 0.3 Mio.). Die im Jahr 2018 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten lag bei 3.7% (31.12.2017: 3.9%). Die Leerstandsquote exklusive Entwicklungsprojekte lag bei 8.6% (31.12.2017: 7.5%).

Der **direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 611 auf CHF 4.3 Mio. (2017: CHF 3.7 Mio.) erhöht. Dies ist vor allem eine Folge von höheren Unterhaltskosten. Gemessen am Netto-Mietertrag lagen die direkten Aufwendungen im Portfolio bei 22.2% (2017: 17.9%). Die anderen betrieblichen Aufwendungen von CHF 3.0 Mio. (2017: CHF 2.8 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 2018 zu einem **Erfolg aus Neubewertung** von CHF 10.3 Mio. (2017: CHF 8.1 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem durch eine allgemeine Senkung des Diskontsatzes seitens KPMG.

Auf Stufe **Betriebliches Ergebnis (EBIT)** erwirtschaftete die bfw liegenschaften ag einen Gewinn von CHF 26.5 Mio. (2017: CHF 22.6 Mio.). Der Anstieg beim EBIT um 17% ist vor allem auf die unterschiedlichen Gewinnbeiträge aus dem Verkauf von Liegenschaften einerseits und aus den Neubewertungen andererseits zurückzuführen.

Der **Nettofinanzaufwand** betrug CHF 1.1 Mio. (2017: CHF 0.3 Mio.). Die Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps und Swaptions) führte im Berichtsjahr 2018 zu einem positiven Effekt vor Steuern von CHF 2.4 Mio. (2017: positiver Effekt von CHF 2.6 Mio.). Der Hypothekarzinsaufwand lag nahezu unverändert bei CHF 3.2 Mio. (2017: CHF 3.3 Mio.).

Der **Gewinn inklusive Neubewertungserfolg** lag im Berichtsjahr 2018 bei CHF 20.6 Mio. (2017: CHF 18.0 Mio.). Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 11.9 Mio. (2017: CHF 12.5 Mio.). Der **Gewinn je Namenaktie** Kategorie A beläuft sich in der Berichtsperiode 2018 auf CHF 4.55 (2017: CHF 3.75) und

berücksichtigt neben der Gewinnsteigerung auch die durchschnittlich tiefere Anzahl Namenaktien A während des Berichtsjahrs 2018 aufgrund der Aktienrückkäufe im 2017 und 2018.

## Solide Bilanz

Die **Bilanzsumme** hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 um CHF 27.8 Mio. auf CHF 417.6 Mio. reduziert (31.12.2017: CHF 445.5 Mio.). Die Veränderung ist mehrheitlich auf den erwähnten Verkauf der sieben Liegenschaften (CHF 38.1 Mio.), die Investition der erzielten Mittel in den Aktienrückkauf 2018 (CHF 42.1 Mio.) und den Wertzuwachs (CHF 10.3 Mio.) der anderen Liegenschaften im Portfolio zurückzuführen.

Auf der **Aktivseite** der Bilanz bestand das Umlaufvermögen in Höhe von CHF 9.6 Mio. insbesondere aus flüssigen Mitteln von CHF 1.8 Mio. und einer per Bilanzstichtag noch zum Verkauf bestimmten Liegenschaft von CHF 7.3 Mio. Das Anlagevermögen (CHF 408.0 Mio.) enthielt vor allem 36 Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 398.4 Mio. und zwei Entwicklungsliegenschaften mit Wert von CHF 8.7 Mio. Auf der **Passivseite** der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 221.0 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2018 auf 3.0 Jahre (31.12.2017: 3.5 Jahre).

Das **Eigenkapital** per 31. Dezember 2018 betrug CHF 159.9 Mio. und beinhaltet noch eigene Aktien im Wert von CHF 42.1 Mio. aus dem Aktienrückkaufprogramm 2018, die in der Bilanz vom Eigenkapital abgezogen werden (31.12.2017: CHF 188.5 Mio.). Die Veränderungen des Eigenkapitals sind vor allem in der Ausschüttung aus Kapitalreserven von total CHF 6.5 Mio. im Mai 2018, dem Wert der eigenen Aktien von CHF 42.1 Mio. und dem Gewinnbeitrag von CHF 20.6 Mio. begründet.

Die Bilanz ist mit einer **Eigenkapitalquote** von 38.3% solide finanziert. Der Net Asset Value belief sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 42.73 (31.12.2017: CHF 40.30).

## Anträge an die Generalversammlung 2019

Der Verwaltungsrat hält an der langfristigen Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 7. Mai 2019 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.3% (bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2018).

bfw liegenschaften ag hat das Mandat für die Revisionsstelle neu ausgeschrieben, nachdem PricewaterhouseCoopers AG (PwC) 18 Jahre lang als Revisionsstelle tätig war. Nach sorgfältiger Prüfung der Mandatsofferten hat der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung vom 7. Mai 2019 neu die Deloitte als Revisionsstelle zu beantragen. Der Verwaltungsrat dankt PwC für die langjährige und sehr gute Zusammenarbeit.

Der Generalversammlung wird zudem die Vernichtung der aus dem Aktienrückkaufprogramm 2019 erworbenen Namenaktien Kat. A beantragt (siehe ersten Abschnitt betreffend Aktienrückkaufprogramm).

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird erneut Beat Frischknecht und als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin sowie André Robert Spathelf vorgeschlagen.

## Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind weiterhin von der Attraktivität des Immobilienmarktes Schweiz – speziell im Wohnbereich – überzeugt. Das Geschäftsmodell und die Anlagestrategie der Gesellschaft mit Fokus auf Wohnliegenschaften bleiben bestehen.

bfw liegenschaften ag nutzt jedoch die aktuelle Situation im Immobilienmarkt, um kleinere Liegenschaften zur Portfolioabrundung zu verkaufen. Gegenüber dem Jahresendbestand mit insgesamt 37 Renditeliegenschaften und 2 Entwicklungsliegenschaften prüft die Gesellschaft den Verkauf von weiteren bis zu 13 mehrheitlich kleineren Liegenschaften (wovon 8 Liegenschaften bereits im Dezember 2018 kommuniziert wurden).

## Kontaktpersonen:

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

Philipp Hafen  
Chief Financial Officer  
+41 52 728 01 05  
philipp.hafen@bfwliegenschaften.ch

## Kennzahlen Jahresergebnisse nach Swiss GAAP FER

Erfolgsrechnung in TCHF	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Nettoerlöse aus Vermietung	19 551	20 764
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	4 116	273
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>23 667</b>	<b>21 037</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>10 254</b>	<b>8 068</b>
Liegenschaftenaufwand	-4 331	-3 720
Andere betriebliche Aufwendungen	-3 044	-2 782
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-7 375</b>	<b>-6 502</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>26 546</b>	<b>22 603</b>
Finanzertrag	2 421	3 258
Finanzaufwand	-3 568	-3 581
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>25 399</b>	<b>22 280</b>
Ertragssteuern	-4 839	-4 273
<b>Gewinn</b>	<b>20 560</b>	<b>18 007</b>
<b>Bilanz</b> in TCHF	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Bilanzsumme	417 618	445 457
Total Fremdkapital	257 759	257 001
Eigenkapital	159 859	188 456
<i>Eigenkapitalquote</i>	38.3%	42.3%
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Total Liegenschaftsportfolio in TCHF	414 400	437 079
Anzahl Renditeliegenschaften	37	45
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	2	1
Nettorendite	3.7%	3.9%
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	8.6%	7.5%
Ø gewichteter Zinssatz <sup>1)</sup>	1.5%	1.6%
Ø Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.0 Jahre	3.5 Jahre

<sup>1)</sup> Auf Basis der Nominalwerte der Finanzverbindlichkeiten gewichteter Zinssatz per Stichtag, unter Berücksichtigung von Zinssatz-Derivaten

Der vollständige Jahresbericht 2018 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>

### Agenda:

07. Mai 2019  
13. September 2019

Ordentliche Generalversammlung 2019  
Publikation Halbjahresbericht und Halbjahresergebnisse 2019

### 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.