

bfw | liegenschaften

20007

Jahresbericht

KORRIGENDA
einzelner Seiten

Auf einen Blick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Zuge einer Überprüfung des Jahresberichts 2007 unserer Gesellschaft wurde festgestellt, dass beim IFRS Abschluss die Verbuchung der IPO Kosten und Kapitalerhöhungskosten ohne Berücksichtigung der latenten Steuereffekte erfolgte. Unter Berücksichtigung dieser Effekte erhöht sich das Eigenkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2007 um TCHF 791, bzw. um 0.5%. Gleichzeitig erhöht sich der Steueraufwand 2007 in der Erfolgsrechnung aus der anteiligen Auflösung des latenten Steuerguthabens um TCHF 259. Entsprechend reduziert sich auch der Gewinn 2007 um TCHF 259, bzw. um 3.0%.

Durch diese Veränderung sind verschiedene Zahlen und Kommentare betroffen. Im vorliegenden Dokument wurden diese korrigiert und zur einfacheren Erkennung gelb markiert. Die einzelnen Seitenzahlen und Erläuterungsnummern der Korrigenda korrespondieren mit denjenigen des gedruckten Jahresberichts 2007.

Wir bitten Sie, dieses Versehen zu entschuldigen und den Jahresbericht 2007 im Zusammenhang mit der vorliegenden Korrigenda zu lesen.

Finanzielle Kennzahlen		2007	2006
Total Erfolg aus Vermietung	in CHF 1000	13'686	10'240
Total Erfolg aus Neubewertung	in CHF 1000	4'546	6'340
Total Erfolg aus Verkauf	in CHF 1000	-18	167
Betriebsergebnis (EBIT)	in CHF 1000	15'369	14'194
Gewinn	in CHF 1000	8'393	8'347
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾	in %	6,6%	11,8%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾	in %	3,7%	4,9%
		31.12.2007	31.12.2006
Bilanzsumme	in CHF 1000	410'958	292'387
Eigenkapital	in CHF 1000	159'453	96'354
Eigenkapitalquote	in %	38,8%	33,0%
Hypothekarvolumen	in CHF 1000	243'849	192'070
Fremdfinanzierungsgrad	in %	61,2%	67,0%
Fremdbelehrung der Renditeliegenschaften	in %	60,5%	66,8%
Net Gearing ³⁾	in %	154,3%	201,8%
		31.12.2007	31.12.2006
Portfoliokennzahlen			
Total Anlagevermögen	in CHF	403'804	287'591
Bruttorendite ⁴⁾	in %	6,9%	7,1%
Nettorendite ⁵⁾	in %	4,7%	4,6%
Leerstandsquote	in %	6,7%	7,0%
Durchschnittlicher Zinssatz	in %	2,8%	2,2%
Zinsspread	in %	1,9%	2,4%
Durchschnittliche Restlaufzeit	Jahre	0.6	0.7
		31.12.2007	31.12.2006
Kennzahlen pro Aktie			
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	in CHF	27.70	33.00
Net asset value (NAV) am 31. Dezember	in CHF	32.07	31.54
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	in CHF	1.99	3.58
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	in CHF	1.11	1.49

Definitionen:

¹⁾ Gewinn in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

²⁾ Gewinn abzüglich Erfolg aus Neubewertung zuzüglich latente Steuern im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

³⁾ Netto-Finanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital

⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Mietertrag (IST) abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

Vorwort des Präsidenten



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2007 der bfw liegenschaften ag war geprägt durch den Ausbau des Liegenschaftsportfolios um 40% auf CHF 403 Mio. und den per Mitte Jahr vollzogenen Kotierungswechsel an die SWX Swiss Exchange. Anlässlich der im Sommer 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung konnte zudem neues Kapital in der Grössenordnung von über CHF 62 Mio. aufgenommen werden. Dadurch verbesserte sich die Kapitalbasis der Gesellschaft, was uns ermöglichte, während der zweiten Jahreshälfte 2007 über CHF 100 Mio. in qualitativ hochstehende Renditeliegenschaften zu investieren. Die meisten dieser Neuzugänge gingen mit Verurkundung und Eigentumsübertragung per Dezember 2007 in den Bestand der bfw liegenschaften ag über.

Ihr Unternehmen weist per 31. Dezember 2007 eine äusserst solide Bilanz aus. Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag **38,8%**. Diese komfortable Finanzierungslage erlaubt uns die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital und damit werden wir auch im 2008 das Wachstum und den Ausbau des Immobilienportfolios fortsetzen. Dabei liegt der Fokus unserer Anlagestrategie weiterhin schwergewichtig auf attraktiven Wohnliegenschaften an Pendlerlagen um die wichtigen Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz.

Das Geschäftsergebnis 2007 schloss mit einem Gewinn von CHF **8,4 Mio.** ab, was einer Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen von **6,6%** entspricht. Der Verwaltungsrat schlägt der ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2008 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.10 pro Namenaktie A und CHF 0.11 pro Namenaktie B vor.

Die Kursentwicklung unserer Aktie war im Geschäftsjahr 2007, als Folge des schwierigen Börsenumfelds, zwar nicht zufriedenstellend, aber wir sind von der Qualität unseres Immobilienportfolios und von unserer langfristigen Anlagestrategie überzeugt. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen und werden alles daran setzen, im 2008 Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink that reads "Franz Jaeger". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Prof. Dr. Franz Jaeger
Präsident des Verwaltungsrates

Berichterstattung CEO

Immobilienportfolio mit hervorragendem Ertragspotenzial



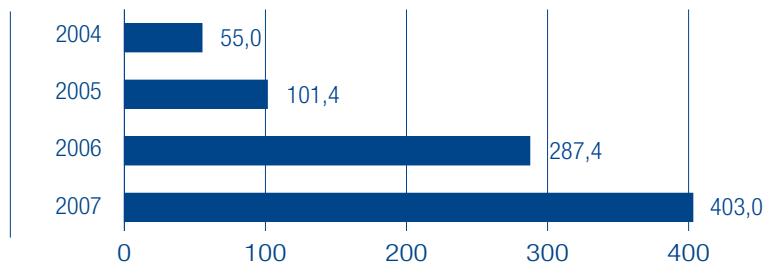
- Immobilienportfolio um 40% auf CHF 403,0 Mio. erhöht
- Erfolg aus Vermietung steigt um 34% auf CHF 13,7 Mio.
- Gewinn von CHF 8,4 Mio. entspricht Eigenkapitalrendite von 6,6%
- Solide Eigenkapitalbasis mit EK-Quote von 38,8%
- Hervorragende Wachstums- und Ertragsperspektiven

Signifikanter Ausbau des Immobilienportfolios

Durch den Kotierungswechsel an die SWX Swiss Exchange und die damit verbundene Kapitalerhöhung im Sommer 2007 konnte die bfw liegenschaften ag ihr Wachstum im Geschäftsjahr 2007 beschleunigen und verschiedene höchst attraktive Renditeliegenschaften erwerben.

Insgesamt erhöhte sich das Immobilienportfolio während der Berichtsperiode um substantielle 40% und erreichte per Bilanzstichtag einen Wert von CHF 403,0 Mio. gegenüber CHF 287,4 Mio. im Vorjahr. Dabei fand der Ausbau des Portfolios in einem anspruchsvollen Marktumfeld statt. Die Immobilienpreise, insbesondere für Wohnliegenschaften, aber auch für Wohn-/Geschäftsliegenschaften bewegten sich auf einem konstant hohen Niveau. Trotzdem gelang es auch in 2007, zu attraktiven Konditionen neue Objekte zu erwerben. Ausgestattet mit den Mitteln der Kapitalerhöhung konnten wir insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2007 einzelne Anlagobjekte und ganze Immobilienportfolios in den Immobilienbestand aufnehmen.

PORTFOLIO ENTWICKLUNG MARKTWERT IN CHF MIO.
per 31. Dezember



Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2007 belief sich auf CHF 8,4 Mio. gegenüber CHF 8,3 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht für 2007 einem Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertungen von CHF 1.99, bzw. 1.11 exkl. Neubewertungen. Aufgrund der aussichtsreichen Portfoliostruktur per Ende 2007 hat der Verwaltungsrat der bfw liegenschaften ag beschlossen, der Generalversammlung eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.10 pro Namenaktie A, bzw. CHF 0.11 pro Namenaktie B, vorzuschlagen (Dividende Vorjahr: CHF 0.70, bzw. CHF 0.07). Die Ausschüttung für 2007 entspricht, gemessen am durchschnittlichen Schlusskurs der Namenaktien A während den ersten zwei Monaten des Geschäftsjahres 2008, einer Rendite von rund 4.3%.

Solide Bilanzstruktur

bfw liegenschaften ag weist per 31. Dezember 2007 eine solide Bilanzstruktur aus. Das Eigenkapital beträgt CHF 159,5 Mio. und entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,8%. Dies ermöglicht uns die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital und dadurch werden wir auch im Geschäftsjahr 2008 weitere Investitionen von bis zu rund CHF 100 Mio. tätigen können. Als Ziel-Eigenkapitalquote haben wir uns für das Geschäftsjahr 2008 rund 30% vorgenommen.

Zusätzliches Wachstum und gute Ertragsperspektiven in 2008

Die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten und Anlageobjekten an guten Lagen und mit solider Substanz wird sich unseres Erachtens mittelfristig nicht verändern. Daher bleibt auch unsere Anlagestrategie für 2008 unverändert. Wir werden unser Portfolio speziell im Bereich Wohnen und räumlich betrachtet an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz weiter ausbauen. Hohe Priorität legen wir zudem auf die kontinuierliche Senkung der Eigentümerkosten sowie eine weitere Reduktion der Leerstandsquote. Wir sind überzeugt davon, dass sich das Ertragspotenzial der bfw liegenschaften ag durch die hohe Qualität unseres Anlageportfolios im Berichtsjahr 2008 voll entfalten wird.

Kapitalveränderungen

Übersicht der Eigenkapital-Entwicklung:

in CHF 1'000	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Aktienkapital	51'913	30'550	16'700
Eigene Aktien	- 6'493	0	0
Kapitalreserven	93'083	51'128	22'515
Gewinnreserven	20'950	14'676	6'329
Total Eigenkapital	159'453	96'354	45'544

Aktienkapital Veränderungen im Berichtsjahr 2007:

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2007 und dem Börsengang an der SWX Swiss Exchange hat die ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft am 21. Mai 2007 auf Antrag des Verwaltungsrates eine ordentliche Kapitalerhöhung von maximal CHF 19'162'500 durch Ausgabe von maximal CHF 1'916'250 voll zu liberierenden Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 10 auf maximal CHF 49'712'500 beschlossen.

Ferner beschloss die Generalversammlung auf Antrag des Verwaltungsrates, die Statutenbestimmungen zum genehmigten Aktienkapital anzupassen. Der Verwaltungsrat wurde ermächtigt, bis zum 20. Mai 2009 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 287'500 vollständig zu liberierende Namenaktien A von je CHF 10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 2'875'000 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat wurde berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen für den Fall, dass solche neuen Aktien verwendet werden (i) für die Ausübung der Mehrzuteilungsoption im Falle der Überzeichnung der Aktien im Rahmen der Kotierung der Aktien an der SWX Swiss Exchange oder (ii) zum Erwerb oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder von neuen Investitionsvorhaben der Gesellschaft.

Die Mehrzuteilungsoption im Ausmass von 220'000 Namenaktien A wurde am 18. Juli 2007 durch die IPO begleitende Bank ausgeübt. Das Aktienkapital erhöhte sich somit im Berichtsjahr 2007 um insgesamt CHF 21'362'500 auf CHF 51'912'500. Das genehmigte Aktienkapital reduzierte sich gleichzeitig auf 67'500 Namenaktien A, bzw. einen Betrag von CHF 675'000.

Jahresrechnungen nach IFRS

Bilanzen per 31. Dezember

alle Beträge in CHF 1000	Erläuterungen	2007	2006
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2	5'404	1'545
Forderungen aus Geschäftstätigkeit	3	1'272	810
Forderungen gg. Nahestehenden	4/21	261	2'427
Steuerforderungen		72	0
Übrige Forderungen	5	145	14
Total Umlaufvermögen		7'154	4'796
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	401'515	287'400
Neubauliegenschaften	6	1'499	0
Latente Steuerguthaben auf IPO Kosten und Kapitalerhöhungskosten	19	790	191
Total Anlagevermögen		403'804	287'591
Total Aktiven		410'958	292'387
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Geschäftstätigkeit	7	2'501	292
Steuerverbindlichkeiten	8	745	730
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	760	114
Kurzfristige Hypothekarschulden	10	148'899	105'225
Total kurzfristiges Fremdkapital		152'905	106'361
Langfristiges Fremdkapital			
Latente Steuerverbindlichkeiten auf Renditeliegenschaften	19	3'650	2'828
Langfristige Hypothekarschulden	10	94'950	86'845
Total langfristiges Fremdkapital		98'600	89'674
Total Fremdkapital		251'505	196'034
Eigenkapital			
Aktienkapital	11	51'913	30'550
./. eigene Aktien	11	-6'493	0
Kapitalreserven		93'083	51'128
Gewinnreserven		20'950	14'676
Total Eigenkapital		159'453	96'354
Total Passiven		410'958	292'387

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnungen

alle Beträge in CHF 1000	Erläuterungen	2007	2006
Erfolg aus Vermietung			
Mietertrag	12	19'827	15'396
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	13	-6'141	-5'156
Total Erfolg aus Vermietung		13'686	10'240
Erfolg aus Neubewertung			
Gewinne aus Neubewertung Renditeliegenschaften	14	8'204	7'233
Verluste aus Neubewertung Renditeliegenschaften	14	-3'658	-892
Total Erfolg aus Neubewertung		4'546	6'340
Total Erfolg aus Verkauf	15	-18	167
Beratungsaufwand	16	-771	-221
Verwaltungsaufwand	17/21	-2'074	-2'333
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern (EBIT)		15'369	14'194
Finanzertrag	18	131	28
Finanzaufwand	18	-4'938	-3'361
Gewinn vor Steuern (EBT)		10'562	10'861
Steueraufwand	19	-2'168	-2'514
Gewinn		8'393	8'347
Gewinn je 1 Aktie (Kategorie A) / 10 Aktien (Kategorie B) in CHF			
- inkl. Neubewertung		1.99	3.58
- exkl. Neubewertung		1.11	1.49

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Eigenkapitalnachweis

alle Beträge in CHF 1000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigene Aktien	Total
Stand 1.1.2006	16'700	22'368	6'363	0	45'431
Anpassung aus Fehlerkorrektur		147	-34		113
Gewinn 2006			8'347		8'347
Total erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0	8'347	0	8'347
Kapitalerhöhungen 2006 - Aktien Kategorie A	13'850				13'850
Agio aus Ausgabe Aktien Kategorie A ¹⁾		29'071			29'071
Kapitalerhöhungskosten		-580			-580
Steuereffekte		122			122
Stand 31.12.2006	30'550	51'128	14'676	0	96'354
Gewinn 2007			8'393		8'393
Total erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0	8'393	0	8'393
Kapitalerhöhungen 2007 - Aktien Kategorie A	21'363				21'363
Dividendenzahlung			-2'119		-2'119
Eigene Aktien		85		-6'493	-6'408
Agio aus Ausgabe Aktien Kategorie A ¹⁾		44'861			44'861
abzüglich IPO Kosten und Kapitalerhöhungskosten		-3'849			-3'849
Steuereffekte		858			858
Stand 31.12.2007	51'913	93'083	20'950	-6'493	159'453

Erläuterungen:

¹⁾ Der Emission neuer Aktien direkt zurechenbare zusätzliche externe Kosten werden als Abzug von den Kapitalreserven erfasst.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Segmentinformationen 2007

alle Beträge in CHF 1000	Wohnliegenschaften	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Neubauliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Renditeliegenschaften	266'350	107'590	27'575	0		401'515
Neubauliegenschaften	0	0	0	1'499		1'499
Total Segmentaktiven	266'350	107'590	27'575	1'499	0	403'014
Nicht zugeteilte Aktiven					7'944	7'944
Total Aktiven						410'958
Hypothekarschulden	171'648	56'925	13'856	1'420		243'849
Total Segmentsverbindlichkeiten	171'648	56'925	13'856	1'420	0	243'849
Nicht zugeteilte Verbindlichkeiten					7'656	7'656
Total Fremdkapital						251'505
Investitionen in Renditeliegenschaften	98'467	28'140	905	0		127'512
Erfolg aus Vermietung						
Mietertrag	11'572	6'150	2'104	0		19'827
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	-4'001	-1'660	-479	0		-6'141
Total Erfolg aus Vermietung	7'571	4'490	1'625	0	0	13'686
Erfolg aus Neubewertung						
Gewinne aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4'523	3'088	593	0		8'204
Verluste aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1'680	-838	-1'139	0		-3'658
Total Erfolg aus Neubewertung	2'843	2'249	-547	0	0	4'546
Total Erfolg aus Verkauf	12	-30	0	0	0	-18
Verwaltungsaufwand	-1'081	-504	-137	-4	0	-1'726
Total Segmenterfolg	9'346	6'205	942	-4	0	16'488
Beratungsaufwand						-771
Verwaltungsaufwand						-348
Hypothekaraufwand						-4'934
Finanzertrag						131
Finanzaufwand						-5
Steueraufwand						-2'168
Gewinn						8'393

Die Kostenallokation erfolgt aufgrund der effektiv angefallenen Kosten.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Segmentinformationen 2006

alle Beträge in CHF 1000	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäftslieg- schaften	Nicht zugeteilt	Total
Renditeliegenschaften	165'950	94'200	27'250		287'400
Total Segmentaktiven	165'950	94'200	27'250	0	287'400
Nicht zugeteilte Aktiven				4'987	4'987
Total Aktiven					292'387
Hypothekarschulden	123'709	51'105	17'256		192'070
Total Segmentsverbindlichkeiten	123'709	51'105	17'256	0	192'070
Nicht zugeteilte Verbindlichkeiten				3'964	3'964
Total Fremdkapital					196'034
Investitionen in Renditeliegenschaften	112'699	54'224	15'126		182'050
Erfolg aus Vermietung					
Mietertrag	9'740	4'204	1'452		15'396
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	-3'209	-1'424	-523		-5'156
Total Erfolg aus Vermietung	6'532	2'780	929	0	10'240
Erfolg aus Neubewertung					
Gewinne aus Neubewertung Renditeliegenschaften	3'360	1'457	2'416		7'233
Verluste aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-371	-521	0		-892
Total Erfolg aus Neubewertung	2'989	936	2'416	0	6'340
Total Erfolg aus Verkauf	167	0	0	0	167
Verwaltungsaufwand	-983	-600	-167	0	-1'750
Total Segmenterfolg	8'705	3'116	3'177	0	14'998
Beratungsaufwand					-221
Verwaltungsaufwand					-584
Hypothekaraufwand					-3'337
Finanzertrag					28
Finanzaufwand					-24
Steueraufwand					-2'514
Gewinn					8'347

Die Kostenallokation erfolgt aufgrund der effektiv angefallenen Kosten.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

11 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF 1000

	31.12.2007	31.12.2006
Namenaktien Kategorie A zu nom CHF 10	46'913	25'550
Namenaktien Kategorie B zu nom CHF 1	5'000	5'000
	Anzahl	Anzahl
Namenaktien zu nom CHF 10 (Kategorie A)	4'691'250	2'555'000
Namenaktien zu nom CHF 1 (Kategorie B)	5'000'000	5'000'000

Entwicklung der Anzahl Namenaktien Kategorie A im 2007:

Bestand am 1.1.2007	2'555'000
Kapitalerhöhung 13. Juni	1'916'250
Ausübung Green Shoe	220'000
Bestand am 31.12.2007	4'691'250

Anlässlich der Generalversammlung vom 21. Mai 2007 wurde eine ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 19'162'500 durch Ausgabe von maximal 1'916'250 Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von CHF 10 pro Aktie auf maximal CHF 49'712'500 beschlossen. Das Kapital wurde per 13. Juni 2007 zum Emissionspreis von CHF 31.00 pro Aktie vollständig liberiert.

Genehmigte Kapitalerhöhung

Anlässlich der Generalversammlung vom 21. Mai 2007 wurde der geltende Artikel 5bis der Statuten (genehmigte Kapitalerhöhung aus dem Vorjahr) gestrichen und neues genehmigtes Aktienkapital von höchstens CHF 2'875'000 geschaffen. Die Bedingungen lauten wie folgt:

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 20. Mai 2009 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 287'500 vollständig zu liberierenden Namenaktien Kategorie A von je CHF 10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 2'875'000 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die neuen Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 8 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen für den Fall, dass solche Aktien verwendet werden für:

- 1.) die Ausübung der sogenannten Green Shoe Option (Mehrzuteilungsoption) im Falle der Überzeichnung der Aktien im Rahmen der Kotierung der Aktien an der SWX; oder
- 2.) zum Erwerb oder zur Finanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder von neuen Investitionsvorhaben der Gesellschaft.

Basierend auf dem Beschluss der Generalversammlung vom 21. Mai 2007 wurde die Green Shoe Option (Mehrzuteilungsoption) am 18.7.2007 ausgeübt. Es wurden 220'000 Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von CHF 10 pro Aktie gezeichnet.

alle Beträge in CHF 1000

	31.12.2007	31.12.2006
Genehmigtes Aktienkapital Kategorie A	2'875	10'000
durchgeführte Kapitalerhöhungen	-2'200	-9'750
verbleibendes genehmigtes Kapital am 31. Dezember	675	250

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und Kotierung der Aktien an der SWX sind Kosten im Umfang von CHF 3,8 Mio. entstanden, welche nach Abzug der latenten Steuereffekte den Kapitalreserven belastet wurden.

Die Namenaktien der Kategorie B sind zu 100% im Besitz der bfw holding ag, Frauenfeld.

Die grössten Aktionäre mit mehr als 3% Stimmen- und/oder Kapitalanteil:

31.12.2007: bfw holding ag: Stimmquote 51,6 % aller Aktien, Kapitalquote: 9,6 %
SBB Pensionskasse, Bern: Stimmquote 6,8% aller Aktien, Kapitalquote 12,8%
LB (Swiss) Investment AG, Zürich: Stimmquote 3,3% aller Aktien, Kapitalquote 6,1%

31.12.2006: bfw holding ag: Stimmquote 67,9 % aller Aktien, Kapitalquote: 20,5 %
Deutsche Rück (Schweiz) AG: Stimmquote 2,8 % aller Aktien, Kapitalquote 6,9 %

Dividende

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2007 wurde folgende Dividende pro Aktienkategorie beschlossen:

pro Namenaktie Kategorie A: CHF 0.70 je Aktie, ausbezahlte Dividende TCHF 1'769

pro Namenaktie Kategorie B: CHF 0.07 je Aktie, ausbezahlte Dividende TCHF 350

Die Auszahlung erfolgte mit Valuta 24. Mai 2007.

11 Aktienkapital (Fortsetzung)

Kennzahl pro Aktie

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Gewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien pro Kategorie geteilt wird.

	2007	2006
Gewinn in CHF 1'000	8'393	8'347
Gewinn exklusiv Neubewertung in CHF 1'000	4'669	3'460
Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien Kategorie A / Kategorie B	4'209'795	2'329'206

Gewinn je 1 Aktie (Kategorie A) / 10 Aktien (Kategorie B) in CHF

- inkl. Neubewertung	1.99	3.58
- exkl. Neubewertung	1.11	1.49

Es bestehen keine Finanzinstrumente, welche einen verwässernden Einfluss haben könnten.

Eigene Aktien Kategorie A

Anzahl Aktien

	31.12.2007	31.12.2006
Total ausgegebene Aktien Kategorie A	4'691'250	2'555'000
./, davon eigene Aktien Kategorie A	-219'438	0
Total stimmberechtigte Aktien Kategorie A	4'471'812	2'555'000

19 Steueraufwand

alle Beträge in CHF 1000

Aufteilung Steueraufwand

	2007	2006
Laufende Ertragssteuern	1'087	714
Latente Ertragssteuern auf Renditeliegenschaften	822	1'756 ¹⁾
Latente Ertragssteuern auf IPO Kosten und Kapitalerhöhungskosten	259	43
Total Steueraufwand	2'168	2'514

Überleitung Steueraufwand

	2007	2006
Ergebnis vor Steuern	10'562	10'861
Erwarteter Steuersatz	21,50%	22,30%
Total erwarteter Steueraufwand	2'271	2'422
Effekt aus nicht steuerbaren Differenzen	0	58
Effekt aus Liegenschaftsverkäufen 2007	50	0
Effekt aus lokalen Steuersatzdifferenzen	-71	-17
Effekt aus Steuersatzänderungen für latente Steuern	-63	51
Effekt aus Verkauf eigener Aktien	-19	0
Total effektiver Steueraufwand (laufend und latent)	2'168	2'514

¹⁾ davon latente Ertragssteuern auf Renditeliegenschaften aus Neubewertung CHF 1,453 Mio.
davon latente Ertragssteuern auf Renditeliegenschaften betreffend Renovationsrückstellung CHF 0,303 Mio.

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer der Renditeliegenschaften gerechnet. Aufgrund der Neuberechnung der Steuersätze für die einzelnen Liegenschaften einerseits und der Neuschätzung der Haltedauer der Liegenschaften andererseits resultiert eine Reduktion des erwarteten Steuersatzes von 22.3% im Vorjahr auf 21.5% im laufenden Jahr.

Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

Die Latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

Latentes Steuerguthaben auf IPO Kosten und Kapitalerhöhungskosten

	2007	2006
Bilanzwert 1. Januar	191	113
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	858	122
über die Erfolgsrechnung aufgelöste latente Steuern	-221	-58
Steuersatzänderungen	-38	15
Bilanzwert 31. Dezember	790	191
Ablauf < 1 Jahr	221	58
Ablauf > 1 Jahr	569	133

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Renditeliegenschaften

	2007	2006
Bilanzwert 1. Januar	2'828	1'072
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	0	0
über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	923	1'690
Steuersatzänderungen	-101	66
Bilanzwert 31. Dezember	3'650	2'828
Ablauf < 1 Jahr	0	0
Ablauf > 1 Jahr	3'650	2'828