

## Rekordergebnis im Geschäftsjahr 2016

Frauenfeld, 15. März 2017 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) hat im Berichtsjahr 2016 ein Rekordergebnis erzielt. Der EBIT erreichte CHF 27.3 Mio. (2015: CHF 19.5 Mio.) und der Gewinn inkl. Neubewertungserfolg stieg auf CHF 18.2 Mio. (2015: CHF 10.2 Mio.). Exklusive die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn bei CHF 18.7 Mio. (2015: CHF 12.6 Mio.).

Die Bilanzstruktur ist weiterhin äusserst solide. Auf der Aktivseite der Bilanz belief sich das Liegenschaftenportfolio bestehend aus Renditeliegenschaften und einem Umnutzungsprojekt auf insgesamt CHF 424.4 Mio. Auf der Passivseite betrug das Hypothekarvolumen CHF 194.9 Mio. und das Eigenkapital CHF 201.1 Mio. Die Eigenkapitalquote lag bei 46.7% bzw. 49.6% ohne die Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions.

Die hohe Eigenkapitalquote und die robuste Bilanz erlauben es der Gesellschaft, wie bereits angekündigt, nebst der üblichen Ausschüttung aus der Reserve aus Kapitaleinlagen im Jahr 2017 auch ein Aktienrückkaufprogramm zu lancieren. Es ist vorgesehen, eine Ausschüttung aus der Reserve aus Kapitaleinlagen von CHF 1.35 pro Namenaktie A und CHF 0.135 pro Namenaktie B zu tätigen und zudem mittels Aktienrückkaufprogramm maximal 10% des Aktienkapitals zurückzukaufen.

An der Generalversammlung 2017 stellen sich alle amtierenden Verwaltungsratsmitglieder zur Wiederwahl. Als Verwaltungsratspräsident wird Beat Frischknecht vorgeschlagen. Zudem soll der Verwaltungsrat durch Zuwahl von Serge Aerne als Mitglied des Verwaltungsrats erweitert werden.

### Rekordergebnis 2016 – Steigende Netto-Mietzinseinnahmen und rekordhohe Gewinne

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich im Berichtsjahr 2016 um 5.6% auf CHF 424.4 Mio. erhöht (2015: CHF 401.9 Mio.). Der Anstieg resultiert mehrheitlich aus der erfolgreichen Entwicklung des Umnutzungsprojekts Freiestr. 4 in Weinfelden und der Fertigstellung des Umnutzungsprojekts Schaffhauserstr. 210 in Zürich (CHF 8.4 Mio.) sowie auf positive Bewertungseffekte (CHF 13.2 Mio.). Die Soll-Mieterträge im Portfolio stiegen um rund CHF 0.9 Mio. auf CHF 22.8 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag bei gut 76%.

Die Netto-Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Berichtsjahr 2016 um 6.4% auf CHF 20.4 Mio. (2015: CHF 19.1 Mio.). Die positive Veränderung ist mehrheitlich begründet durch das im 2016 fertiggestellte Umnutzungsprojekt in Zürich und die im Verlauf von 2015 fertiggestellten Neubauprojekte in Romanshorn, Zweisimmen (Glattfelden), Kreuzlingen und Grenchen. Die Leerstandsquote exklusive Umnutzungsprojekte lag bei 7.1% (2015: 7.0%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften erhöhte sich im Vorjahresvergleich um TCHF 241 auf CHF 3.5 Mio., was zur Hauptsache auf leicht höhere Unterhalts- und Reparaturkosten zurückzuführen ist. Gemessen am ebenfalls höheren Netto-Mietertrag haben sich die direkten Aufwendungen in Prozent nur unwesentlich verändert und beliefen sich auf 17.4% (2015: 17.2%). Der Beratungsaufwand blieb mit CHF 0.7 Mio. auf Vorjahresniveau (Reduktion von TCHF 38). Der Verwaltungsaufwand stieg leicht um TCHF 58 auf CHF 2.1 Mio. an, dies im Wesentlichen aufgrund der etwas höheren Management Fee durch die Zunahme des Immobilienportfoliowertes. Die Management Fee aus dem Dienstleistungsvertrag mit der admicasa management ag belief sich auf CHF 1.8 Mio. (2015: CHF 1.7 Mio.; Vertrag mit bfw vermögensverwaltung ag).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG führte per 31. Dezember 2016 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 13.2 Mio. (2015: CHF 6.4 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich vor allem aus einer nochmaligen Senkung der Diskontsätze durch KPMG sowie durch die erfolgreiche Entwicklung der Umnutzungsprojekte.

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erzielte die bfw liegenschaften ag einen Gewinn von CHF 27.3 Mio. (2015: CHF 19.5 Mio.). Dies ist der höchste Wert, den die Gesellschaft in ihrer Unternehmensgeschichte je erreicht hat. Der Anstieg im Vorjahresvergleich erklärt sich vor allem durch die oben erwähnte höhere Mietertragsbasis und durch den Erfolg aus Neubewertungen.

Der Nettofinanzaufwand lag wie bereits im Vorjahr bei CHF 3.7 Mio., was einer leichten Reduktion des Aufwands um TCHF 49 entspricht. Die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions führte im Geschäftsjahr 2016 zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF 0.7 Mio. (Vorjahr negativer Effekt von CHF 2.9 Mio.). Gründe dafür waren ein nochmaliges leichtes Absinken des Zinsniveaus bei den längeren Laufzeiten und insbesondere die Verluste auf den Receiver Swaptions, bei welchen die Eintrittswahrscheinlichkeit zur Ausübung der einseitigen Verlängerungsrechte der Banken für die Swapgeschäfte zu gleichen Konditionen aufgrund der seit längerem anhaltenden Zinssituation eine höhere Gewichtung erfuhr. 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 der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und zurechenbarer latenter Steuern bei CHF 18.2 Mio. (2015: CHF 10.2 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn bei CHF 18.7 Mio. (2015: CHF 12.6 Mio.). Auch dieser Wert repräsentiert einen Rekord. Der pro Aktie berechnete Gewinn ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen beläuft sich auf CHF 3.60 (2015: CHF 2.42).

### **Solide Bilanzstruktur ermöglicht weitere Wachstumsschritte**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert um 3.4% auf CHF 430.7 Mio. erhöht (2015: CHF 416.6 Mio.), was mehrheitlich auf die Investitionen in die Umnutzungsprojekte und den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen ist. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 5.0 Mio., das Anlagevermögen vor allem aus Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 413.7 Mio. und dem Umnutzungsprojekt in Weinfelden von CHF 10.7 Mio.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarschulden auf insgesamt CHF 194.9 Mio. Davon sind CHF 62.0 Mio. durch die Zinsswaps und Receiver Swaptions, CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von 5 Jahren und CHF 64.6 Mio. mit Festhypotheken von 6 bis 10 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2016 auf 4.3 Jahre (31. Dezember 2015: 3.9 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2016 betrug CHF 201.1 Mio., mit einer soliden Eigenkapitalquote von 46.7% (31.12.2015: CHF 189.9 Mio. und Eigenkapitalquote von 45.6%). Die Eigenkapitalquote lag ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions per Bilanzstichtag bei 49.6%.

### **Umnutzungsprojekt in Zürich abgeschlossen, jenes in Weinfelden verläuft planmässig**

Durch das im Mai 2016 fertiggestellte Umnutzungsprojekt an der Schaffhauserstrasse 210 in Zürich sind 46 neue Mietwohnungen, 14 Parkplätze und im Erdgeschoss eine Gewerbefläche von rund 194 m<sup>2</sup> entstanden. Die Erstvermietung verlief sehr erfolgreich und seit September 2016 sind über 90% der Mietflächen vermietet. Das im Portfolio verbleibende Umnutzungsprojekt an der Freiestrasse 4 in Weinfelden verläuft nach Plan und wird voraussichtlich im Spätsommer 2017 fertiggestellt.

### **Anträge an die Generalversammlung**

Der Verwaltungsrat hält an seiner langfristigen Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 26. April 2017 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.35 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.135 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.43% (bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2016).

Die amtierenden Verwaltungsräte André Robert Spathelf, Hans Jörg Brun und Beat Frischknecht stellen sich an der Generalversammlung 2017 zur Wiederwahl. Der Verwaltungsrat beantragt Beat Frischknecht als Verwaltungsratspräsident zu wählen. Des Weiteren schlägt der Verwaltungsrat die Zuwahl von Serge Aerne (Mitglied der Geschäftsleitung) als zusätzliches Verwaltungsratsmitglied vor. André Robert Spathelf und Hans Jörg Brun werden als Mitglieder des Vergütungsausschusses beantragt.

### **Aktienrückkaufprogramm**

Am 9. März 2017 hat die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm im Umfang von maximal 10% des Aktienkapitals angekündigt. Mit diesem Aktienrückkaufprogramm wird, zusätzlich zur beantragten Ausschüttung aus der Reserve aus Kapitaleinlagen, weiteres Kapital an die Aktionäre zurückgeführt. Nach erfolgtem Aktienrückkauf wird der Verwaltungsrat spätestens für die Generalversammlung 2018 die zurückgekauften Aktien zur Vernichtung beantragen und das Aktienkapital nach Zustimmung der Generalversammlung entsprechend herabsetzen.

## Neues Management Team

Wie bereits am 6. Februar 2017 mitgeteilt, hat sich Beat Frischknecht entschieden, per Ende März 2017 aus der Geschäftsleitung der bfw liegenschaften ag auszutreten. Der Verwaltungsrat hat als Nachfolger Reto Borner als neuen CEO und Philipp Hafen als neuen CFO ernannt.

## Ausblick

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

## Kontaktpersonen:

Beat Frischknecht  
Chief Executive Officer  
+41 52 728 01 02  
[beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch](mailto:beat.frischknecht@bfwliegenschaften.ch)

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

## Agenda:

26. April 2017  
14. September 2017

Ordentliche Generalversammlung  
Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2017

## 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

	2016	2015
<b>Erfolgsrechnung</b> in TCHF		
Mietertrag	20 381	19 147
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>20 381</b>	<b>19 147</b>
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 3 539	- 3 298
Beratungsaufwand	- 663	- 701
Verwaltungsaufwand	- 2 071	- 2 013
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 6 273</b>	<b>- 6 012</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>13 158</b>	<b>6 400</b>
<b>EBIT</b>	<b>27 266</b>	<b>19 535</b>
Finanzertrag	8	29
Finanzaufwand	- 3 664	- 3 734
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 227	- 227
Fair Value Bewertung Zinsswaps	- 658	- 2 887
Steuern	- 4 560	- 2 538
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>18 164</b>	<b>10 178</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>8 604</b>	<b>5 979</b>
<b>Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</b>	<b>18 711</b>	<b>12 574</b>
<b>Bilanz per Stichtag 31.12.</b> in TCHF	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	430 771	416 645
Total Fremdkapital	229 714	226 744
Eigenkapital	201 057	189 900
<i>Eigenkapitalquote</i>	46.7%	45.6%
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	213 775	202 072
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	49.6%	48.5%
Net Asset Value (NAV) in CHF	38.73	36.58
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	41.18	38.93
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	424 443	401 904
Anzahl Renditeliegenschaften	45	44
Anzahl Neubauliegenschaften	1	2
Nettorendite	4.0%	3.9%
Nettorendite exkl. Neubauten	4.1%	4.2%
Leerstandsquote	9.9%	11.7%
Leerstandsquote exkl. Neubauten	7.1%	7.0%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	1.9%	2.0%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.0%	2.2%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	4.3 Jahre	3.9 Jahre

Der vollständige Jahresbericht 2016 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>  
Der Lebenslauf von Serge Aerne ist auf Seite 28 des Jahresberichts 2016 aufgeführt.