

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2019 DER AKTIONÄRE DER BFW LIEGENSCHAFTEN AG

Sehr geehrte Aktionärin,
Sehr geehrter Aktionär

Wir laden Sie hiermit zur ordentlichen Generalversammlung ein.

Datum: Dienstag, 7. Mai 2019, 13.30 Uhr (Türöffnung um 13.00 Uhr)
Ort: Gasthof zum goldenen Kreuz, Zürcherstrasse 134, 8500 Frauenfeld

I. TRAKTANDEN UND ANTRÄGE

1 GENEHMIGUNG DES LAGEBERICHTS UND DER JAHRESRECHNUNG 2018

Antrag des Verwaltungsrats:

Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung 2018 der bfw liegenschaften ag.

2 VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Verwaltungsrats:

Der verfügbare Bilanzgewinn, bestehend aus:

- Gewinnvortrag	CHF 51'031'012
- Vernichtung eigene Aktien durch Beschluss der a.o. Generalversammlung 5.12.2018	CHF -35'075'663
- Jahreserfolg	CHF 13'844'273
Total	CHF 29'799'623

sei wie folgt zu verwenden:

- Dividende	CHF 0
- Vortrag auf neue Rechnung	<u>CHF 29'799'623</u>

3 ENTLASTUNG DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Antrag des Verwaltungsrats:

Es sei allen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 die Entlastung zu erteilen.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, die Abstimmung betreffend Erteilung der Entlastung für jedes Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglied einzeln durchzuführen.

4 KAPITALHERABSETZUNG UND STATUTENÄNDERUNG (AKTIENRÜCKKAUF)

Antrag des Verwaltungsrats:

- a) Herabsetzung des Aktienkapitals der bfw liegenschaften ag um CHF 2'655'000 von CHF 28'060'552.50 auf neu CHF 25'405'552.50 durch Vernichtung von 354'000 Namenaktien der Kategorie A;
- b) Verwendung des vorgetragenen Bilanzgewinns im Umfang von CHF 13'275'000 und des Kapitalherabsetzungsbetrags von CHF 2'655'000 zur Aufhebung der dann bestehenden negativen Bilanzposition "Eigene Kapitalanteile";
- c) Feststellung, dass gemäss dem Ergebnis des vorliegenden besonderen Prüfungsberichts der zugelassenen Revisionsexpertin PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, nach Art. 732 Abs. 2 OR die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind;
- d) Verwendung eines aus der Kapitalherabsetzung allfällig sich ergebenden Buchgewinns im Sinne von Art. 732 Abs. 4 OR ausschliesslich zu Abschreibungen; und
- e) Genehmigung der Änderung von Art. 5 Abs. 1 der Statuten bei Vollzug der Kapitalherabsetzung gemäss Traktandum 5 hernach.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Die Gesellschaft hat im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms im Frühling 2019 insgesamt 354'000 Namenaktien der Kategorie A erworben. Diese Aktien sollen nun wie angekündigt nach durchgeführtem Schuldenruf vernichtet und das Aktienkapital entsprechend herabgesetzt werden. Per Datum der Durchführung des Aktienrückkaufs verfügte die Gesellschaft über einen vorgetragenen Bilanzgewinn von CHF 15'955'349. Für den am 12. März 2019 angekündigten Aktienrückkauf benötigte die Gesellschaft frei verfügbares Eigenkapital von CHF 15'930'000 für insgesamt 354'000 zurückgekauft Namenaktien A. Der Verwaltungsrat schlägt vor, für die Kapitalherabsetzung vorgetragenen Bilanzgewinn im benötigten Umfang zu verwenden.

5 KAPITALHERABSETZUNG UND STATUTENÄNDERUNG (NENNWERTHERABSETZUNG)

Antrag des Verwaltungsrats:

- a) Herabsetzung des Aktienkapitals der bfw liegenschaften ag um CHF 4'742'369.80 von CHF 25'405'552.50 auf neu CHF 20'663'182.70 mittels Reduktion des Nennwertes von CHF 1.40 pro Namenaktie der Kategorie A und von CHF 0.14 pro Namenaktie der Kategorie B zur Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags an die Aktionäre;
- b) Feststellung, dass gemäss dem Ergebnis des vorliegenden besonderen Prüfungsberichts der zugelassenen Revisionsexpertin PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, nach Art. 732 Abs. 2 OR die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind;
- c) Genehmigung der folgenden Änderung von Art. 5 Abs. 1 der Statuten bei Vollzug der Kapitalherabsetzung:

Bisherige Fassung

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 28'060'552.50 und ist eingeteilt in 3'241'407 Namenaktien Kategorie A zu einem Nennwert von je CHF 7.50 nominal und in 5'000'000 Namenaktien Kategorie B zu einem Nennwert von je CHF 0.75 nominal. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Beantragte neue Fassung

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 20'663'182.70 und ist eingeteilt in 2'887'407 Namenaktien Kategorie A zu einem Nennwert von je CHF 6.10 nominal und in 5'000'000 Namenaktien Kategorie B zu einem Nennwert von je CHF 0.61 nominal. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Erläuterung des Verwaltungsrats

Anstelle einer Dividende beantragt der Verwaltungsrat eine Barausschüttung mittels Nennwertreduktion von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A und von CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B. Die Nennwertrückzahlung unterliegt bei der Gesellschaft nicht der Verrechnungssteuer und erfolgt bei

natürlichen Personen mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche die Aktien im Privatvermögen halten, einkommenssteuerfrei. Falls der Antrag auf Nennwertrückzahlung von der Generalversammlung angenommen und die Kapitalherabsetzung nach durchgeführtem Schuldenruf zwei Monate später im Handelsregister eingetragen wird, kann der Herabsetzungsbetrag von CHF 1.40 pro Namenaktie Kategorie A bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktie Kategorie B an diejenigen Aktionäre ausbezahlt werden, die am Tag vor der Auszahlung Aktien der bfw liegenschaften ag halten.

6 WEITERE STATUTENÄNDERUNGEN

Antrag des Verwaltungsrats:

Genehmigung der folgenden Änderung von Art. 31b Abs. 1 der Statuten:

Bisherige Fassung

Kein Mitglied des Verwaltungsrates kann mehr als 15 zusätzliche Tätigkeiten ausüben, wovon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

Beantragte neue Fassung

Kein Mitglied des Verwaltungsrates kann mehr als 20 zusätzliche Tätigkeiten ausüben, wovon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

7 WAHLEN

7.1 Wahlen in den Verwaltungsrat

Antrag des Verwaltungsrats:

- a) Wiederwahl von Herrn Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin als Vertreter der Aktionäre der Namenaktien Kategorie A für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Antrag des Verwaltungsrats:

- b) Wiederwahl von Herrn Beat Frischknecht als Vertreter der Aktionäre der Namenaktien Kategorie B für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Antrag des Verwaltungsrats:

- c) Wiederwahl von Herrn André Robert Spathelf für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Antrag des Verwaltungsrats:

- d) Wiederwahl von Herrn Serge Aerne für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

7.2 Wahl des Verwaltungsratspräsidenten

Antrag des Verwaltungsrats:

Wiederwahl von Herrn Beat Frischknecht zum Verwaltungsratspräsidenten für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

7.3 Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses

Antrag des Verwaltungsrats:

- a) Wiederwahl von Herrn Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin in den Vergütungsausschuss für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Antrag des Verwaltungsrats:

- b) Wiederwahl von Herrn André Robert Spathelf in den Vergütungsausschuss für eine weitere Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

7.4 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Antrag des Verwaltungsrats:

Wiederwahl von jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 9110, 8036 Zürich, als unabhängiger Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

jermann künzli rechtsanwälte hat das Amt als unabhängiger Stimmrechtsvertreter bereits in den vergangenen Jahren ausgeübt. jermann künzli rechtsanwälte sind unabhängig und üben keine anderen Mandate für die bfw liegenschaften ag aus.

7.5 Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrats:

Wahl von Deloitte AG, Zürich, als Revisionsstelle der Gesellschaft für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Der Verwaltungsrat hat das Mandat für die Revisionsstelle neu ausgeschrieben und nach sorgfältiger Prüfung der Mandatsofferten entschieden, der Generalversammlung die Wahl der Deloitte AG, Zürich, als Revisionsstelle zu beantragen.

8 VERGÜTUNGEN

Einleitende Erläuterung des Verwaltungsrats:

Die Gesellschaft hat mit der Admicasa Management AG einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der seit dem 1. Januar 2016 in Kraft ist. Die Admicasa Management AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG, deren Aktien zu 65.85% von einer Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht und Serge Aerne, gehalten werden.

Die beantragten Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der Mitglieder der Geschäftsleitung beinhalten jeweils die Vergütungen aus der maximal zu erwartenden Entschädigung, welche die Gesellschaft der Admicasa Management AG für das jeweilige Geschäftsjahr gemäss dem erwähnten Dienstleistungsvertrag für die Erbringung von verschiedenen Dienstleistungen, darunter die Zurverfügungstellung der Geschäftsleitungsmitglieder, wird bezahlen müssen. Die Entschädigung setzt sich aus einem Prozentsatz des Werts des Liegenschaftsportfolios sowie einer Maklerkommission zusammen und enthält den gesamten Betrag, welcher der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr für Vergütungen (exklusive Mehrwertsteuer) der Geschäftsleitung bzw. des Verwaltungsrats maximal anfallen wird.

Für die Zuordnung der entsprechenden Entschädigungsanteile unter dem Dienstleistungsvertrag zum Gesamtbetrag der Vergütungen des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsleitung ist massgeblich, ob und welche Mitglieder der Aktionärsgruppe der Admicasa Holding AG dem jeweiligen Gremium der Gesellschaft angehören.

8.1 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2018

Antrag des Verwaltungsrats:

Der Gesamtbetrag der tatsächlich ausgerichteten Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 1'586'291 (inklusive Mehrwertsteuer) sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Für das Geschäftsjahr 2018 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 26. April 2017 prospektiv einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütungen an die Mitglieder des Verwal-

tungsrats in Höhe von CHF 1'450'000 (gegenüber CHF 250'000 im Vorjahr) und an die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von CHF 1'300'000 (gegenüber CHF 2'500'000 im Vorjahr; alle Beträge exkl. MWSt). Der Antrag des Verwaltungsrats basierte damals auf der Situation, dass Beat Frischknecht per Ende März 2017 die Funktion des CEO an Reto Borner übergeben hatte und damit aus der Geschäftsleitung ausgetreten war. Sein für das Berichtsjahr 2018 erwarteter Gewinnanteil an der Admicasa Management AG als Verwaltungsratsmitglied wurde beim Antrag an die Generalversammlung somit als indirekte Entschädigung bei den Verwaltungsratsentschädigungen eingerechnet, weshalb der maximale Gesamtbetrag für die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats um CHF 1'200'000 erhöht wurde, mit entsprechender Reduktion bei der maximalen Gesamtvergütung der Geschäftsleitung. Aufgrund der Tatsache, dass Beat Frischknecht ab März 2018 die Funktion des CEO vorerst interimistisch und ab Juni 2018 definitiv wieder übernommen hat, muss sein Gewinnanteil an der Admicasa Management AG aber wie in den Vorjahren wieder als indirekte Entschädigung bei den Entschädigungen an die Geschäftsleitung ausgewiesen werden. Dies führt dazu, dass die tatsächlich ausbezahlte Gesamtvergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 1'586'291 (inkl. MWSt) den von der Generalversammlung vom 26. April 2017 genehmigten Gesamtbetrag von CHF 1'300'000 übersteigt, während die tatsächlich ausbezahlte Gesamtvergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 263'865 (inkl. MWSt) den von der Generalversammlung vom 26. April 2017 genehmigten Gesamtbetrag von CHF 1'450'000 massiv unterschreitet. Der Verwaltungsrat beantragt daher die Genehmigung der tatsächlich ausbezahlten Gesamtvergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 in Anwendung von Art. 31d Abs. 3 der Statuten unter dem Hinweis darauf, dass die von der Generalversammlung vom 26. April 2017 genehmigten Gesamtbeträge für beide Gremien von gesamthaft CHF 2'750'000 (exkl. MWSt) für das Geschäftsjahr 2018 mit tatsächlichen Zahlungen von insgesamt CHF 1'850'156 (inkl. MWSt) bei weitem nicht ausgeschöpft wurden.

8.2 Gesamtbetrag Vergütung Verwaltungsrat 2019

Antrag des Verwaltungsrats:

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2019 von maximal CHF 250'000 (exklusive Mehrwertsteuer) anstatt CHF 1'150'000 (exklusive Mehrwertsteuer) gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2018 sei zu genehmigen.

8.3 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2019

Antrag des Verwaltungsrats:

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 von maximal CHF 2'500'000 (exklusive Mehrwertsteuer) anstatt CHF 1'600'000 (exklusive Mehrwertsteuer) gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2018 sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Für das Geschäftsjahr 2019 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 3. Mai 2018 prospektiv einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 1'150'000 und an die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von CHF 1'600'000 (alle Beträge exkl. MWSt). Der Antrag des Verwaltungsrats basierte damals auf der Situation, dass Beat Frischknecht per Ende März 2017 die Funktion des CEO an Reto Borner übergeben hatte und damit aus der Geschäftsleitung ausgetreten war. Sein für das Berichtsjahr 2018 erwarteter Gewinnanteil an der Admicasa Management AG als Verwaltungsratsmitglied wurde beim Antrag an die Generalversammlung somit wie bereits im Vorjahr als indirekte Entschädigung bei den Verwaltungsratsentschädigungen eingerechnet. Aufgrund der Tatsache, dass Beat Frischknecht ab März 2018 die Funktion des CEO vorerst interimistisch und ab Juni 2018 definitiv wieder übernommen hat, muss sein Gewinnanteil an der Admicasa Management AG aber als indirekte Entschädigung bei den Entschädigungen an die Geschäftsleitung ausgewiesen werden. Der Verwaltungsrat beantragt daher die Aufhebung der prospektiven Vergütungsbeschlüsse der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2018 und die antragsgemässe Neuverteilung der Vergütungsanteile für das Geschäftsjahr 2019 unter dem Hinweis darauf, dass die von der Generalversammlung vom 3. Mai 2018 genehmigten maximalen Gesamtbeträge für beide Gremien von gesamthaft CHF 2'750'000 (exkl. MWSt) unverändert bleiben.

8.4 Gesamtbetrag Vergütung Verwaltungsrat 2020

Antrag des Verwaltungsrats:

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2020 von maximal CHF 250'000 (exklusive Mehrwertsteuer) sei zu genehmigen.

8.5 Gesamtbetrag Vergütung Geschäftsleitung 2020

Antrag des Verwaltungsrats:

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 von maximal CHF 2'500'000 (exklusive Mehrwertsteuer) sei zu genehmigen.

Erläuterung des Verwaltungsrats:

Die beantragten Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 250'000 sowie der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 2'500'000 für das Geschäftsjahr 2020 beinhalten die Vergütungen aus der maximal zu erwartenden Entschädigung, welche die Gesellschaft der Admicasa Management AG für das Geschäftsjahr 2020 gemäss dem bestehenden Dienstleistungsvertrag für die Erbringung von verschiedenen Dienstleistungen, darunter die Zurverfügungstellung der Geschäftsleitungsmitglieder, wird bezahlen müssen. Der maximale Gesamtbetrag der Vergütungen für beide Gremien von insgesamt CHF 2'750'000 (exkl. MWSt) bleibt im Vergleich zu den Vorjahren unverändert.

II. UNTERLAGEN

Der Geschäftsbericht 2018 mit Lagebericht und Jahresrechnung einschliesslich des Vergütungsberichts sowie dem Bericht der Revisionsstelle liegt am Sitz der Gesellschaft in Frauenfeld auf. Er kann zudem auf der Homepage der Gesellschaft www.bfwliegenschaften.ch unter der Rubrik "Investor Relations" im Untermenü "Finanzberichte" abgerufen werden (Link <http://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>). Die im Aktienregister eingetragenen Aktionäre können die Zustellung dieser Unterlagen verlangen.

III. TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG, ZUTRITTSKARTEN UND STIMMMATERIAL

Die am 12. April 2019 um 17.00 Uhr im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung einen Antwortschein. Mit diesem Antwortschein können die Zutrittskarte und das Stimmmaterial für die Generalversammlung bestellt werden. Eine frühzeitige Bestellung der Unterlagen erleichtert dem Aktienregister die Vorbereitung. Diese Unterlagen werden ab dem 29. April 2019 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 12. April 2019 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre. In der Zeit vom 12. April 2019, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 7. Mai 2019 werden keine Übertragungen von Aktien im Aktienbuch vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der ordentlichen Generalversammlung berechtigen.

Aktionäre, die ihre Aktien vor der ordentlichen Generalversammlung veräussern, sind für diese Aktien nicht mehr stimmberechtigt. Bei einem teilweisen Verkauf muss die zugestellte Zutrittskarte am Tag der Generalversammlung bei der Eingangskontrolle umgetauscht werden.

IV. VOLLMACHTEN

Gemäss Artikel 16 der Statuten kann sich jeder Aktionär an der Generalversammlung mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Bevollmächtigten, der nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten lassen. Bitte bestellen Sie hierfür eine Zutrittskarte und übergeben Sie diese unterzeichnet dem Vertreter.

Aktionäre haben zudem die Möglichkeit, sich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, jermann künzli rechtsanwälte, Steinstrasse 21, Postfach 9110, 8036 Zürich, an der ordentlichen Generalversammlung vertreten zu lassen. Die Vollmachterteilung ist mittels unterzeichnetem Antwortschein und postalischer Zustellung bis spätestens am 2. Mai 2019 (Datum des Posteingangs) zu veranlassen.

Aktionäre können sich zudem an Abstimmungen und Wahlen durch elektronische Erteilung von Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter unter www.netvote.ch/bfwliegenschaften beteiligen. Die dazu benötigten Login-Daten werden den Aktionären zusammen mit den schriftlichen Unterlagen zur Generalversammlung zugestellt. Allfällige Änderungen elektronisch abgegebener Weisungen sind bis spätestens am 4. Mai 2019, 11:59 Uhr (MESZ), möglich.

V. HINWEISE

Wir bitten Sie, sämtliche die ordentliche Generalversammlung betreffende Korrespondenz an die bfw liegenschaften ag, c/o areg.ch ag, Fabrikstrasse 10, CH-4614 Hägendorf, zu richten.

Wir freuen uns, die teilnehmenden Aktionärinnen und Aktionäre im Anschluss an die Generalversammlung zu einem Apéro-Buffer einzuladen.

Frauenfeld, den 11. April 2019

bfw liegenschaften ag

Beat Frischknecht, Präsident