

## **Erfolgreiches Geschäftsjahr 2015; Ergänzung Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Frauenfeld, 16. März 2016 – bfw liegenschaften ag (SIX Swiss Exchange: BLIN) erzielte im Geschäftsjahr 2015 sehr gute Ergebnisse. Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Berichtsjahr um 17% auf CHF 19.1 Mio. (2014: CHF 16.3 Mio.). Der EBIT lag bei CHF 19.5 Mio. und damit 38% über dem Vorjahr (2014: CHF 14.1 Mio.). Unter Ausklammerung der stichtagsbezogenen Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions, die im 2015 zu einem negativen Effekt (vor Steuern) von CHF -2.9 Mio. geführt hatte (2014: CHF -7.6 Mio.), belief sich der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg und latenter Steuern auf sehr gute CHF 12.6 Mio. (2014: CHF 9.1 Mio.)

Die Bilanzstruktur per 31. Dezember 2015 ist unverändert solide und weist eine Eigenkapitalquote von 45.6% aus. Der Net Asset Value pro Aktie belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 36.58.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 27. April 2016 eine Barausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 1.35 pro Namenaktie Kategorie A und CHF 0.135 pro Namenaktie Kategorie B. Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2015, einer Ausschüttungsrendite von 4.01%.

Zudem schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2016 Serge Aerne als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats zur Wahl vor. Auf den 1. April 2016 wird Serge Aerne in die erweiterte Geschäftsleitung der bfw liegenschaften ag als Chief Marketing Officer eintreten.

### **Ergebnis 2015 – Steigende Mieteinnahmen und Gewinne**

Der Wert des Liegenschaftenportfolios hat sich im Berichtsjahr 2015 um 16% auf CHF 401.9 Mio. erhöht (2014: CHF 346.6 Mio.). Dieser Anstieg ist mehrheitlich auf den Zukauf einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft an der Höggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22 in Zürich (Kaufpreis CHF 29.9 Mio.), die erfolgreiche Entwicklung der Umnutzungsprojekte und Fertigstellung der Neubauprojekte (CHF 18.3 Mio.) sowie auf positive Bewertungseffekte (CHF 6.4 Mio.) zurückzuführen. Die Soll-Mieterträge im Portfolio stiegen um rund CHF 4.5 Mio. auf CHF 21.8 Mio. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung lag bei gut 74%.

Die Netto-Mieterträge erhöhten sich im Berichtsjahr um 17% auf CHF 19.1 Mio. (2014: CHF 16.3 Mio.). Die positive Veränderung begründet sich mehrheitlich durch die neu erworbene Liegenschaft in Zürich und die Fertigstellung der Neubauprojekte in Kreuzlingen, Romanshorn, Grenchen und Zwiölten.

Die im Berichtsjahr 2015 erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten betrug 3.9% bzw. ohne Neubauprojekte 4.2% (2014: 3.7% bzw. 4.3%). Die Leerstandsquote exklusive Neubauten / Umnutzungsprojekte lag bei 7.0% (2014: 4.7%). Die höhere Leerstandsquote ist vor allem auf die Akquisition der Liegenschaft Höggerstrasse / Röschibachstrasse in Zürich (beim Kauf der Liegenschaft Leerstand von 15%) und auf die Tatsache zurückzuführen, dass beim Verwaltungswechsel von VERIT auf die admicasa ag ein erhöhter Leerbestand übernommen wurde. Die Vermietung der Liegenschaft Höggerstrasse / Röschibachstrasse kommt jedoch gut voran und per Ende Februar 2016 konnte der Leerstand bei dieser Liegenschaft auf unter 7% reduziert werden.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften reduzierte sich trotz grösserem Portfolio um TCHF 93 auf CHF 3.3 Mio., was hauptsächlich auf tiefere Unterhalts- und Reparaturkosten zurückzuführen ist. Gemessen am Netto-Mietertrag beliefen sich die direkten Aufwendungen auf 17.2% (2014: 20.7%). Der Beratungsaufwand blieb mit CHF 0.7 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um TCHF 254 auf CHF 2.0 Mio. Dies mehrheitlich aufgrund der höheren Management Fee durch die Zunahme des Immobilienportfoliowerts. Die Management Fee aus dem Dienstleistungsvertrag mit der bfw vermögensverwaltung ag belief sich auf CHF 1.7 Mio. (2014: CHF 1.5 Mio.).

Die Marktbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG AG führte per 31. Dezember 2015 zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.4 Mio. (2014: CHF 3.6 Mio.). Die Veränderung der Marktwerte ergibt sich im Wesentlichen durch eine Senkung der Diskontsätze bei Wohn- und Wohn-/Geschäftsliegenschaften durch die KPMG, den Kauf der Liegenschaft Höggerstrasse / Röschibachstrasse in Zürich sowie aufgrund der erfolgreichen Entwicklung der Umnutzungsprojekte und Fertigstellung der Neubauprojekte.

Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) weist die bfw liegenschaften ag einen soliden Gewinn von CHF 19.5 Mio. aus (2014: CHF 14.1 Mio.). Der deutliche Anstieg von 38% im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich vor allem durch die höhere Mietertragsbasis sowie durch den Erfolg aus Neubewertungen.

Der Nettofinanzaufwand lag bei CHF 3.7 Mio. (2014: CHF 2.9 Mio.). Der Anstieg ist bedingt durch die höheren Hypothekarschulden im Zusammenhang mit der Akquisition der Liegenschaft in Zürich sowie die Finanzierung der vollendeten Neubauprojekte in Romanshorn und Zweisimmen. Weiter führten die per Ende 2014 und Anfang 2015 abgeschlossenen Festhypotheken zu einer leichten Erhöhung des durchschnittlichen Zinssatzes und die von der Nationalbank eingeführten Negativzinsen belasteten die Swap-Geschäfte mit rund CHF 0.4 Mio.

Aufgrund der Veränderungen des Zinsniveaus per Jahresende 2015 führte die Fair Value Bewertung der Zinsswaps und Receiver Swaptions zu einem negativen Effekt vor Steuern von CHF 2.9 Mio. (2014: negativer Effekt von CHF 7.6 Mio.). Gemäss IAS 39 müssen die 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 10.2 Mio. (2014: CHF 2.8 Mio.). Ohne die Fair Value Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Gewinn 2015 bei sehr guten CHF 12.6 Mio. (2014: CHF 9.1 Mio.). Pro Aktie beläuft sich der Gewinn ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen auf CHF 2.42 (Vorjahr CHF 1.75).

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

Die Bilanzsumme stieg im Vergleich zum Vorjahreswert um 9% auf CHF 416.6 Mio. (2014: CHF 381.5 Mio.), was mehrheitlich auf die Investitionen und den Wertzuwachs des Immobilienportfolios zurückzuführen ist.

Im Berichtsjahr wurden verbunden mit der Liegenschafts-Akquisition und Fertigstellung der Neubauprojekte neue Hypothekarschulden im Umfang von netto CHF 28.1 Mio. aufgenommen. Für die akquirierte Liegenschaft in Zürich wurde im Januar 2015 eine Festhypothek von CHF 17.5 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren abgeschlossen. Bei den fertig gestellten Neubauliegenschaften wurden eine Festhypothek im Umfang von CHF 6.5 Mio. für Romanshorn mit einer Laufzeit von 9 Jahren und CHF 5.75 Mio. für Zweisimmen im LIBOR aufgenommen. Von den insgesamt ausstehenden Hypothekarschulden von CHF 196.5 Mio. sind CHF 62.0 Mio. durch die Zinsswaps und Receiver Swaptions, CHF 27.3 Mio. mit Festhypotheken von 6 Jahren und CHF 41.4 Mio. mit Festhypotheken von 7 bis 8 Jahren langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden belief sich per 31. Dezember 2015 auf 3.9 Jahre (31. Dezember 2014: 4.3 Jahre).

Das Eigenkapital per 31. Dezember 2015 betrug CHF 189.9 Mio., was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 45.6% entspricht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag bei 48.5%.

Der Net Asset Value erreichte CHF 36.58 (31. Dezember 2014: CHF 35.92). Die Veränderung des Net Asset Value ist durch die Ausschüttung aus Kapitalreserven per April 2015 im Umfang von CHF 6.7 Mio. und durch den Gewinnbeitrag von CHF 10.2 Mio. begründet. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzen aus den Zinsswaps und Receiver Swaptions lag der Net Asset Value in der Berichtsperiode 2015 bei CHF 38.93 (31. Dezember 2014: CHF 37.80).

#### **4 Neubauprojekte abgeschlossen, 2 Umnutzungsprojekte laufen nach Plan**

Im Berichtsjahr 2015 wurden vier Neubauprojekte mit insgesamt 140 neuen Mietwohnungen nach jeweils rund zweijährigen Bauphasen abgeschlossen. Durch diese Fertigstellungen erhöhen sich die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen im Portfolio auf rund CHF 22.5 Mio. Die beiden Umnutzungsprojekte an der Schaffhauserstrasse in Zürich und Freiestrasse in Weinfelden verlaufen planmässig und werden nach erwarteter Fertigstellung im Frühjahr 2016 bzw. Sommer 2017 den Mietertragsanteil aus Wohnnutzung nochmals erhöhen.

#### **Langfristig orientierte Ausschüttungspolitik**

Aufgrund des sehr guten operativen Ergebnisses 2015 und der langfristig intakten Aussichten des Unternehmens hält der Verwaltungsrat an seiner Ausschüttungspolitik fest und beantragt der Generalversammlung vom 27. April 2016 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 attraktiven Ausschüttungsrendite von 4.01% (bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktien A per 31. Dezember 2015).

#### **Ausblick**

Die Anlagestrategie der bfw liegenschaften ag mit Fokus auf Wohnliegenschaften bewährt sich und die Gesellschaft bleibt zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt Schweiz speziell im Wohnbereich langfristig attraktiv bleiben wird.

Die Bilanzstruktur mit starker Eigenkapitalquote ermöglicht weitere Zukäufe von Renditeliegenschaften in das Portfolio oder die Aufnahme neuer Projekte. Dabei konzentriert sich die bfw liegenschaften ag wie in den vergangenen Jahren auf eine hohe Anlagequalität und entsprechende Renditemöglichkeiten.

## **Zuwahl von Serge Aerne in den Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2016 beantragen, Serge Aerne als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen. Mit seiner breiten Erfahrung in den Bereichen Pensionskassen, Freizügigkeits- und Anlagestiftungen, Asset Management und im Immobiliensektor ist Serge Aerne eine ideale Ergänzung des bestehenden Verwaltungsrats. Zudem wird Serge Aerne auf den 1. April 2016 als CMO in die erweiterte Geschäftsleitung der bfw liegenschaften ag eintreten und seine Verbindungen zu institutionellen Anlegern und Vorsorgewerken einbringen, um zusätzliche Opportunitäten für die Gesellschaft zur Erweiterung des Portfolios der bfw liegenschaften ag zu schaffen.

## **Organisatorische Veränderung bei Vertragspartnern der bfw liegenschaften ag**

Im Zuge einer ausschliesslichen Fokussierung auf den Immobiliensektor nehmen die Vertragspartner der bfw liegenschaften ag strukturelle Anpassungen vor. Der bisher bestehende Dienstleistungsvertrag mit der bfw vermögensverwaltung ag wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2016 gekündigt und ein neuer Vertrag mit der admicasa management ag abgeschlossen. Die admicasa ag, welche seit dem 1. Januar 2015 die administrative Verwaltung der Liegenschaften der bfw liegenschaften ag übernommen hat, wird in admicasa verwaltung ag umfirmiert. Die bestehenden Vertragskonditionen betreffend Dienstleistungsvertrag und Liegenschaftsverwaltungsvertrag bleiben für die bfw liegenschaften ag jedoch unverändert. Die beiden Gesellschaften werden zusammen mit der admicasa invest ag, einer auf Spezialimmobilien fokussierten Immobiliengesellschaft, in eine Holding überführt, an welcher Beat Frischknecht (Verwaltungsrat und CEO) zu 48%, Reto Borner (CFO) zu 20% und Serge Aerne zu 30% beteiligt sein werden.

## **Kurzlebenslauf Serge Aerne**

Jahrgang 1979, Schweizer  
Selbständiger Unternehmer

### **Ausbildung**

Betriebsökonom und Master in Business Administration

### **Berufliche Tätigkeiten**

Serge Aerne besitzt eine breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagestiftung, Fonds, Asset Management und Pensionskassen. Er startete seine Berufskarriere im Dienstleistungssektor Treuhand und war anschliessend bei einer Grossbank Wertschriftenspezialist. Als Stv. Teamleiter der internen Kontrolle einer Grossbank war er für die Einhaltung der Gesetze und Reglemente sämtlicher Immobilienfonds sowie für die Zusammenlegung der Immobilienfondspalette verantwortlich. Im 2003 gründete er mit Partnern eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, welche er über 5 Jahre erfolgreich führte. Im Jahr 2010 wechselte er zu einem der grössten Generalanbieter im Vorsorgebereich. Er war als Direktor in den Themen Anlagestiftung, Vermögensverwaltung, Freizügigkeitsstiftung, Fonds und Pensionskassen eingebunden, bevor er im 2011 selbst die Pensionskasse Phoenix und zeitgleich die entsprechende Verwaltungsgesellschaft gründete. Hier war Serge Aerne Hauptaktionär und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Die Verwaltungsgesellschaft verkaufte er nach 4 Jahren Aufbau mit heute über 75 Mitarbeitenden, über 32'000 Versicherten und rund CHF 4 Milliarden verwaltetem Vermögen (alleine ca. CHF 1.2 Milliarden in Immobilien) an eine Kantonalbank und Privatinvestoren, um sich vollumfänglich dem Immobiliengeschäft widmen zu können. Seit über 18 Jahren ist er zudem Mitinhaber einer Entwicklungsgesellschaft im Bereich GU/TU, welche über 300 Wohnungen/Häuser mit einem Volumen von rund CHF 240 Mio. gebaut hat. Sein Tätigkeitsgebiet in dieser Gesellschaft konzentriert sich hauptsächlich auf die Bereiche Verkauf und Finanzen.

### **Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Serge Aerne hat verschiedene Beratungsmandate bei Schweizer Pensionskassen. Er ist zu 49% an der admicasa ag, Frauenfeld, bzw. nach erfolgter Neustrukturierung zu 30% an der admicasa holding ag, Frauenfeld, beteiligt (siehe oben organisatorische Veränderung bei Vertragspartnern der bfw liegenschaften ag).

## **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:**

27. April 2016  
13. September 2016

Ordentliche Generalversammlung  
Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2016

## Kennzahlen Jahresergebnisse

Erfolgsrechnung in TCHF	2015	2014
Mietertrag	19 147	16 349
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>19 147</b>	<b>16 349</b>
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	- 3 298	- 3 391
Beratungsaufwand	- 701	- 662
Verwaltungsaufwand	- 2 013	- 1 759
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 6 012</b>	<b>- 5 812</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>6 400</b>	<b>3 607</b>
<b>EBIT</b>	<b>19 535</b>	<b>14 143</b>
Finanzertrag	29	56
Finanzaufwand	- 3 734	- 2 967
Amortisationsanteil Zinsswaps	- 227	- 227
Fair Value Bewertung Zinsswaps	- 2 887	-7 552
Steuern	- 2 538	- 621
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>10 178</b>	<b>2 833</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	<b>5 979</b>	<b>573</b>
<b>Gewinn exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</b>	<b>12 574</b>	<b>9 100</b>
<b>Bilanz per Stichtag 31.12.</b> in TCHF	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Bilanzsumme	416 645	381 482
Total Fremdkapital	226 744	195 011
Eigenkapital	189 900	186 471
<i>Eigenkapitalquote</i>	45.6%	48.9%
Eigenkapital exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern	202 072	196 247
<i>Eigenkapitalquote exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern</i>	48.5%	51.4%
Net Asset Value (NAV) in CHF	36.58	35.92
Net Asset Value exkl. Fair Value Anpassung Swaps / latenten Steuern in CHF	38.93	37.80
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Gesamtes Liegenschaftsportfolio in TCHF	401 904	346 602
Anzahl Renditeliegenschaften	44	41
Anzahl Neubauliegenschaften	2	4
Nettorendite	3.9%	3.7%
Nettorendite exkl. Neubauten	4.2%	4.3%
Leerstandsquote	11.7%	5.0%
Leerstandsquote exkl. Neubauten	7.0%	4.7%
Ø Zinssatz exkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.0%	1.9%
Ø Zinssatz inkl. Amortisationsanteil Zinsswaps	2.2%	2.0%
Ø Restlaufzeit Hypotheken	3.9 Jahre	4.3 Jahre

Der vollständige Jahresbericht 2015 der bfw liegenschaften ag ist verfügbar unter [www.bfwliegenschaften.ch](http://www.bfwliegenschaften.ch) – Investor Relations – Finanzberichte. Direktlink <http://www.bfwliegenschaften.ch/index.php/de/investor-relations/finanzberichte>

### 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, Valorennummer 1820611, ISIN Nummer CH 001 820 6117) notiert.