



Investoren Präsentation
September 2007

Michael Müller, CEO
Carlos Schaufelberger, CFO



Agenda

- **bfw liegenschaften ag im Überblick**
- Kernkompetenzen und Strategie
- Anlagerichtlinien
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick
- Investment Case



bfw liegenschaften ag – Sitz in Frauenfeld, Bahnhofplatz 65

- Die bfw liegenschaften ag ist eine seit anfangs 2004 aktive Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Wohnliegenschaften an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz.





Verwaltungsrat – langjähriges, breites Immobilien- und Finanz-Know-how



Prof. Dr. F. Jaeger
VRP

- Wirtschaftsprofessor Uni St. Gallen
- Makroökonomischer Berater von zehn Kantonalbanken
- VR-Mitglied seit 2007



B. Frischknecht
exekutiver VR

- Gründer der bfw group (1992)
- VR-Mitglied seit 2000



Dr. H.U. Raggenbass
VR

- Selbständiger Rechtsanwalt
- Präsident des Bankrates der SNB
- VR-Mitglied seit 2005



R. Giger
VR

- Unabhängiger Berater von Immobiliengesellschaften
- Ehem. Leiter Real Estate Credit Suisse und Winterthur Versicherungen
- VR-Mitglied seit 2007



Management – langjähriges, breites Immobilien- und Finanz-Know-how



M. Müller
CEO

- Dipl. Architekt HTL
- Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
- CEO seit 1.5.2006



C. Schaufelberger
CFO

- Dipl. Betriebsökonom
- CFO seit 1.3.2005



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- **Kernkompetenzen und Strategie**
- Anlagerichtlinien
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick
- Investment Case



Kernkompetenzen

- Aktive Marktbeobachtung und –bearbeitung
 - Identifikation von interessanten Liegenschaften
 - Einkauf unter DCF-Wert
- Portfoliomanagement
 - Optimierung der Eigentümerkosten (Hauswartung und Betriebskosten)
 - Reduktion der Leerstandsquote
 - Laufende Überprüfung der Portfolio-Allokation
 - Laufende Anpassung der Mieten an die aktuellen Marktverhältnisse



Strategie

- Zukäufe mit Schwergewicht Wohnliegenschaften an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz
 - Wohnliegenschaften ermöglichen Wertsteigerungs- und Wachstumspotenzial bei beschränktem Risikoprofil
- Laufende Optimierung und Entwicklung des bestehenden Portfolios
- Ausgewogene Ertrags- und Risikostruktur mittels Portfoliodiversifikation
- Aktives Hypothekenmanagement – Optimierung Zinsmarge und Restlaufzeit
- In-house-Konzentration auf Kernkompetenzen und enge Zusammenarbeit mit externen Spezialisten (VERIT, HEV St. Gallen)

**Wachstum durch laufende Immobilienzukäufe und Rentabilitätssteigerung
mittels einem mehrwertorientierten Portfoliomanagement**



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- Kernkompetenzen und Strategie
- **Anlagerichtlinien**
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick
- Investment Case



Anlagerichtlinien

- Vorwiegend in der Deutschschweiz gelegene Wohn-, Büro-, Geschäfts- und Gewerbeimmobilien
- Mindestens zwei Drittel des Mietertrages aus Wohnnutzung (inkl. Parkplätze)
- Objektgrösse in der Regel mindestens CHF 3 Mio. | mindestens 40 Objekte
- Keine Investitionen in reine Touristikbauten, Produktionsstandorte und WEG-Objekte
- Grundsätzlich wird nicht in Risiko- und Entwicklungsobjekte investiert
- Keine TU/GU-Tätigkeiten
- Maximal erlaubte Fremdfinanzierung 75%
- Angestrebte Eigenkapitalquote von 35%

**Eigenständiges Anlagekonzept (Fokus auf Wohnliegenschaften),
welches sich klar von den Mitbewerbern abhebt**



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- Kernkompetenzen und Strategie
- Anlagerichtlinien
- **Portfolioanalyse**
- Finanzzahlen
- Ausblick
- Investment Case



Portfoliostuktur per 30. Juni 2007



Zelgweg, Frauenfeld



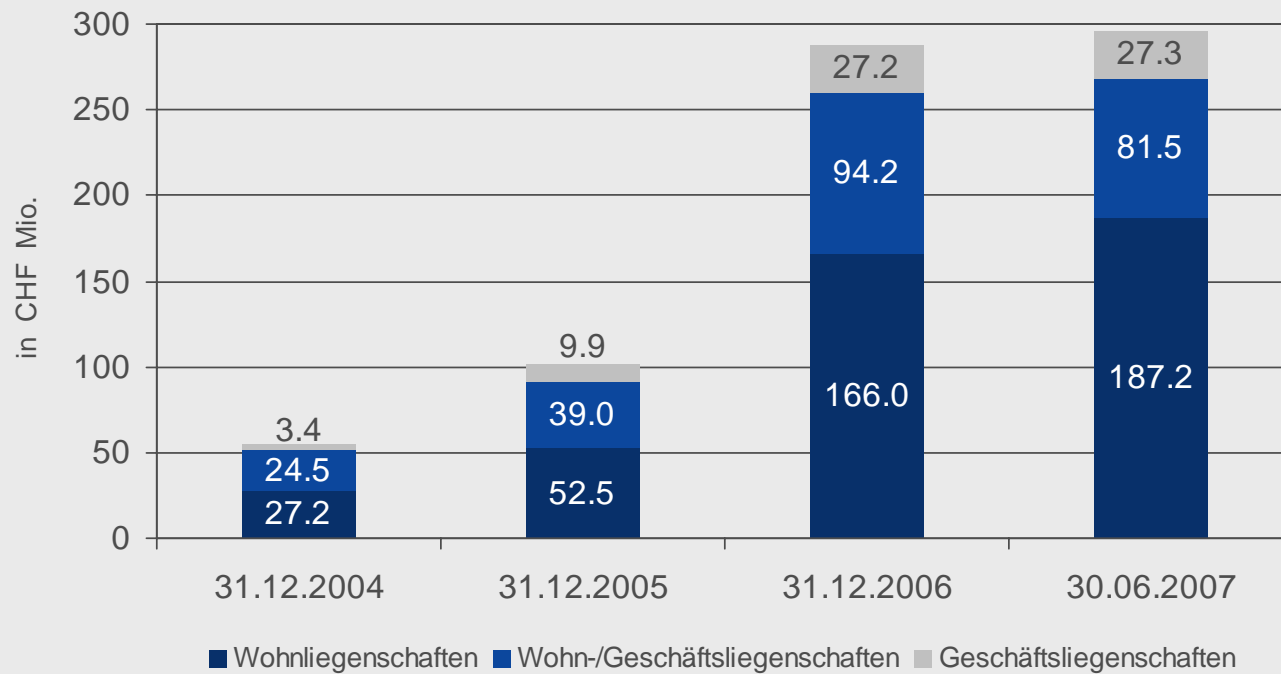
Hegenheimerstr., Basel



Schaffhauserstr., Zürich



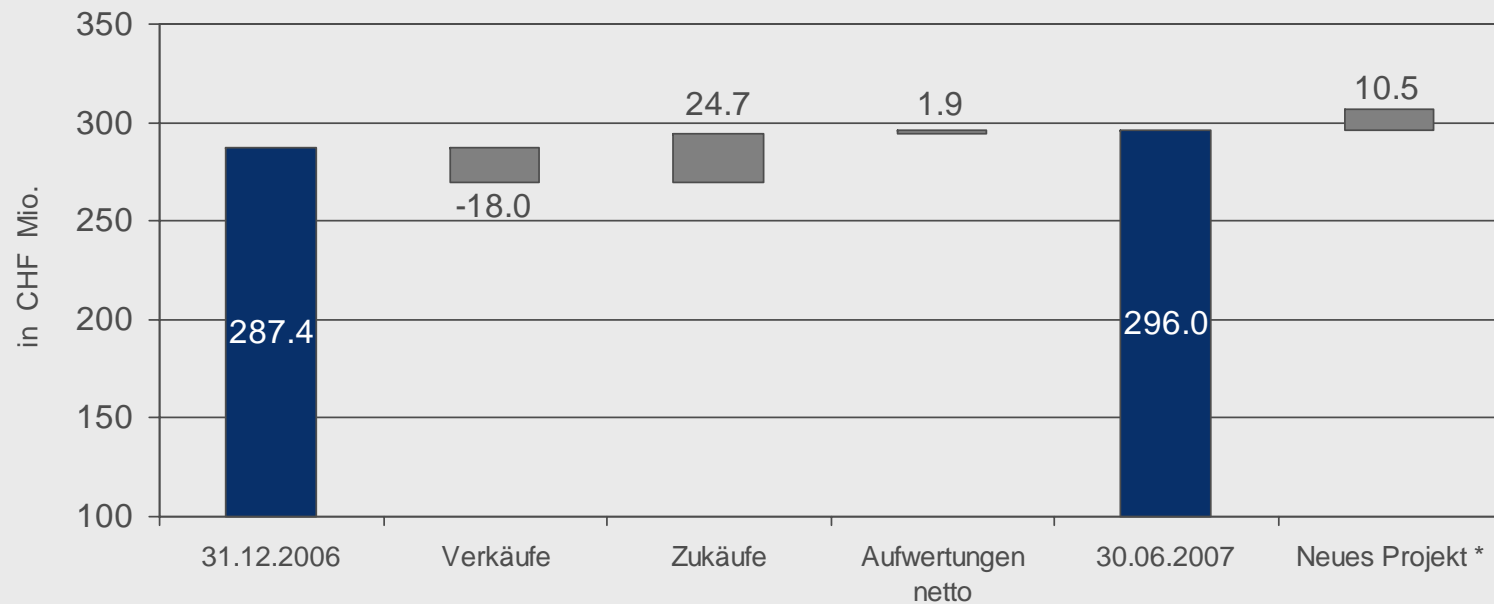
Portfolioanalyse – Signifikanter Ausbau der Anlageobjekte



**Verfünffachung des Portfolios innerhalb von 2 ½ Jahren –
Zukäufe von mehr als CHF 180 Mio. in FY 2006**



Portfolioanalyse – Veränderungen Gesamtportfolio 1. Halbjahr 2007



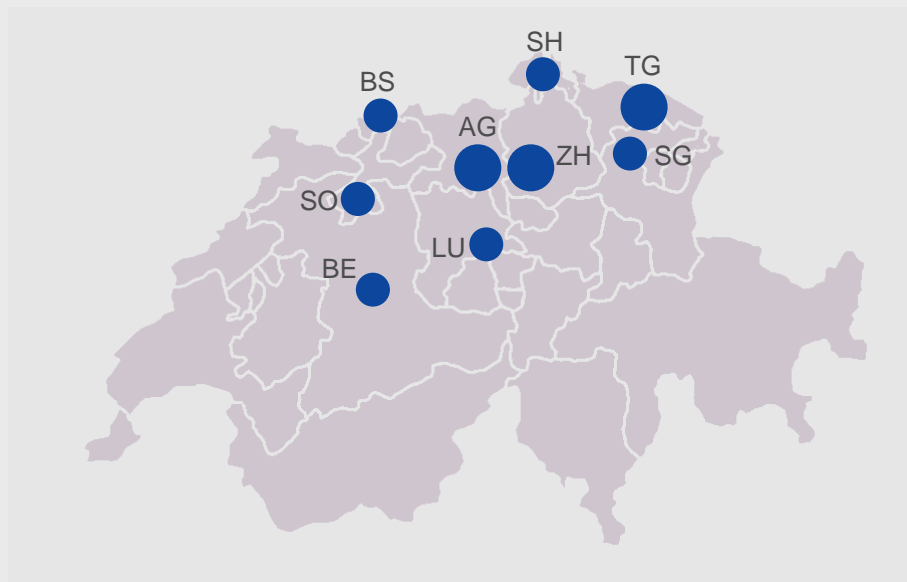
* bfw liegenschaften in der Rolle als Bauherrin. Baubewilligung/Feststellungsverfügung erwartet 2. HY 2007.

**Prüfung von zahlreichen Einzelobjekten und einigen grösseren Wohnliegen-
schaftsportfolios im Gesamtwert von über CHF 100 Mio. in 2. HY 2007.**

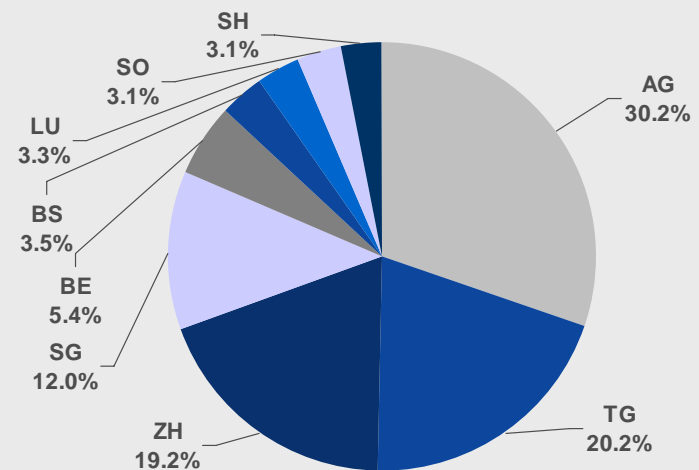


Portfolioanalyse – Regionen nach Wertquoten per 30. Juni 2007

Konzentriertes Portfolio



Total Portfolio CHF 296.0 Mio.

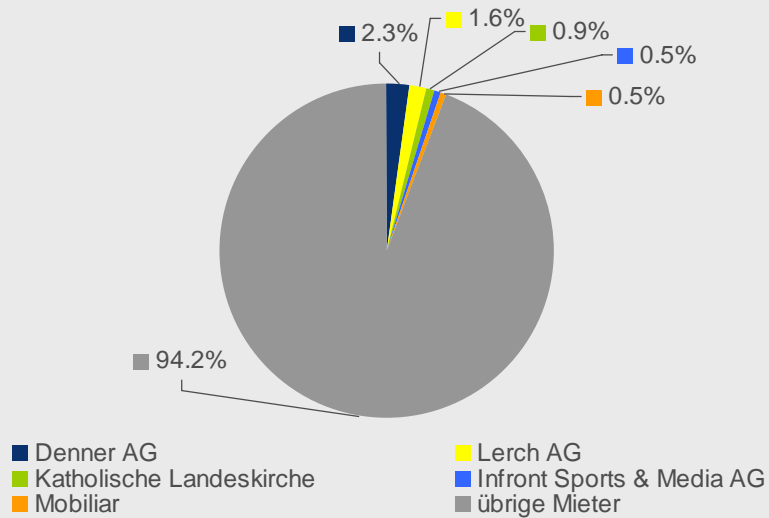


Anhaltend hoher regionaler Diversifikationsgrad an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz

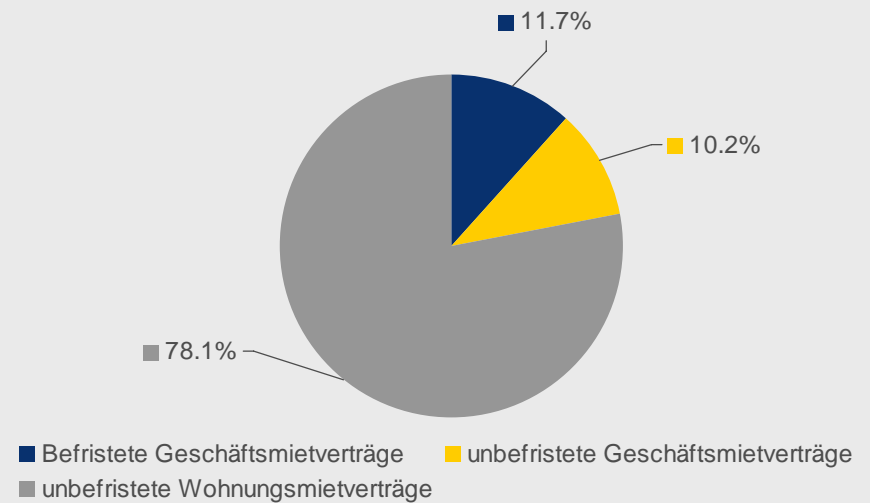


Portfolioanalyse – Mietverhältnisse per 30. Juni 2007

Grösste Mieter
Anteil am Total Soll-Mieterträge



Soll-Mieterträge
1. Halbjahr 2007 (annualisiert)
Total CHF 10.25 Mio. *

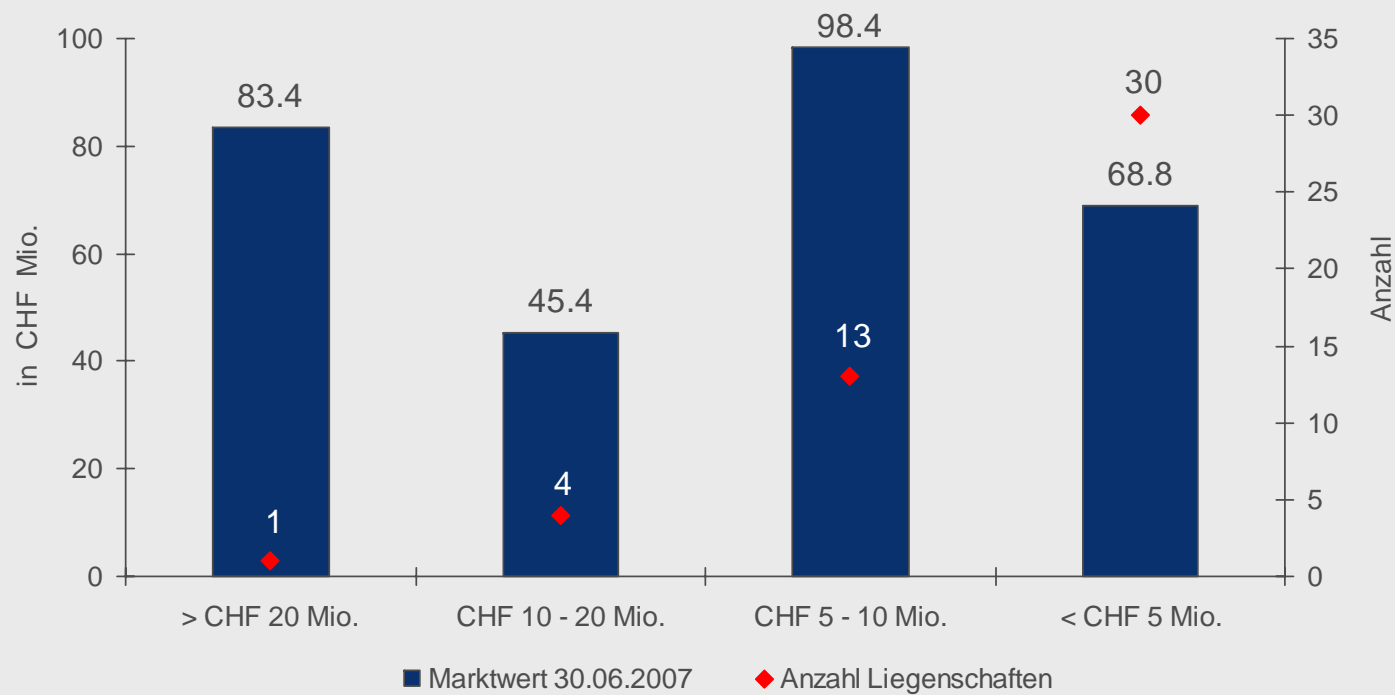


* Aufteilung inkl. PP

Sehr breite Mieterstruktur – keine Mieterabhängigkeiten vorhanden

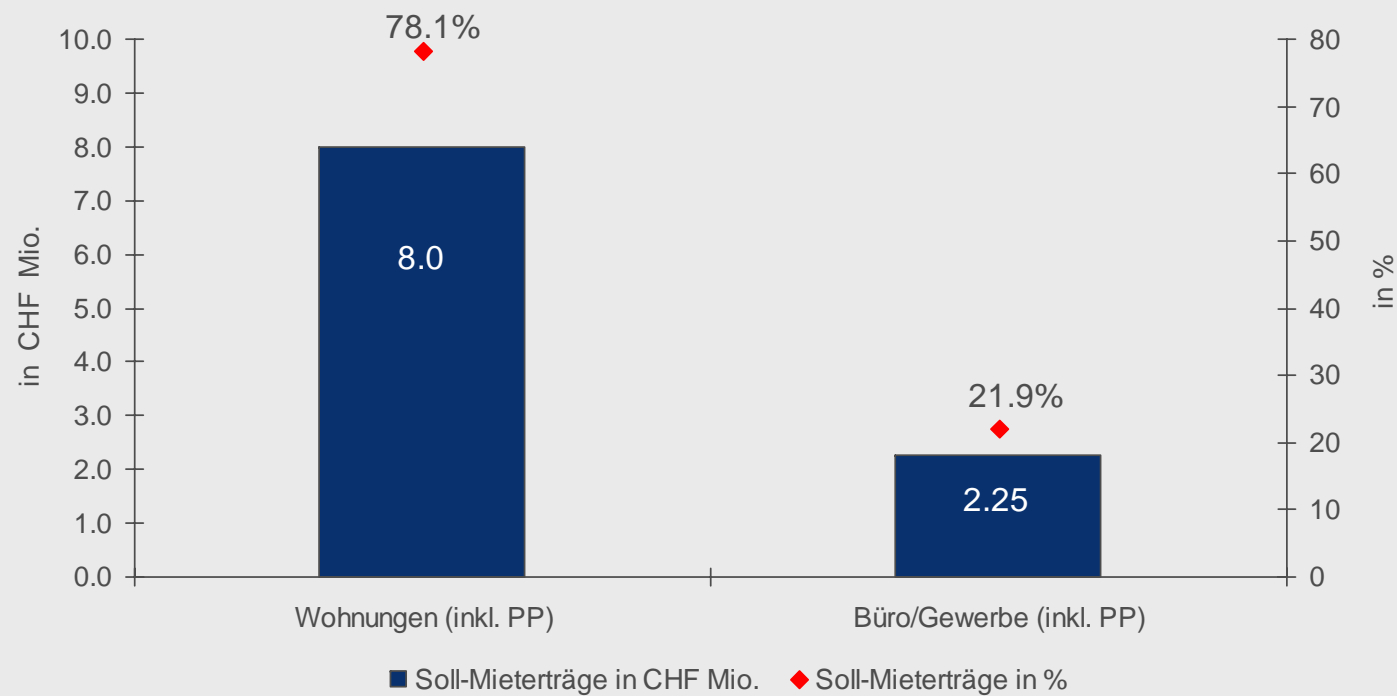


Portfolioanalyse – Nach Anlagegrösse per 30. Juni 2007





Portfolioanalyse – Soll-Mietertrag nach Nutzung per 30. Juni 2007



Überwiegend stabile, risikoarme Erträge aus Wohnnutzung



Portfolioanalyse – Leerstandsobjekte mit Mietzinsausfall > CHF 30'000

	Liegenschaft	Art der LS ¹⁾	Soll- Nettomiete (DCF 2006)	Mietzins- ausfall per 30.06.07	in % per 30.06.07	in % per 31.12.06
1	Neuenhof-Baden, Webermühle	W	5'677'721	380'548	13.4 %	13.0 %
2	Bern, Brunnmattstr. 24	W & G	672'768	60'520	18.0 %	17.4 %
3	Benglen, Bodenacherstr. 16/18	W	324'300	22'485	13.9 %	18.5 %
4	Winterthur, Scheideggstr. 30	G	752'290	12'534	3.3 %	4.7 %
5	Rorschach, Löwenstr. 23/25	W	633'360	6'590	2.1 %	5.3 %
6	Birri-Aristau, Steinistr.	W	363'696	6'870	3.8 %	8.6 %
	Gesamtportfolio		20'460'731	708'465	6.9 %	7.0 %
	Gesamtportfolio ³⁾		13'785'942	255'040	3.7 %	3.7 %

¹⁾ W = Wohnliegenschaft / W & G = Wohn-/Geschäftsliegenschaft / G = Geschäftsliegenschaft

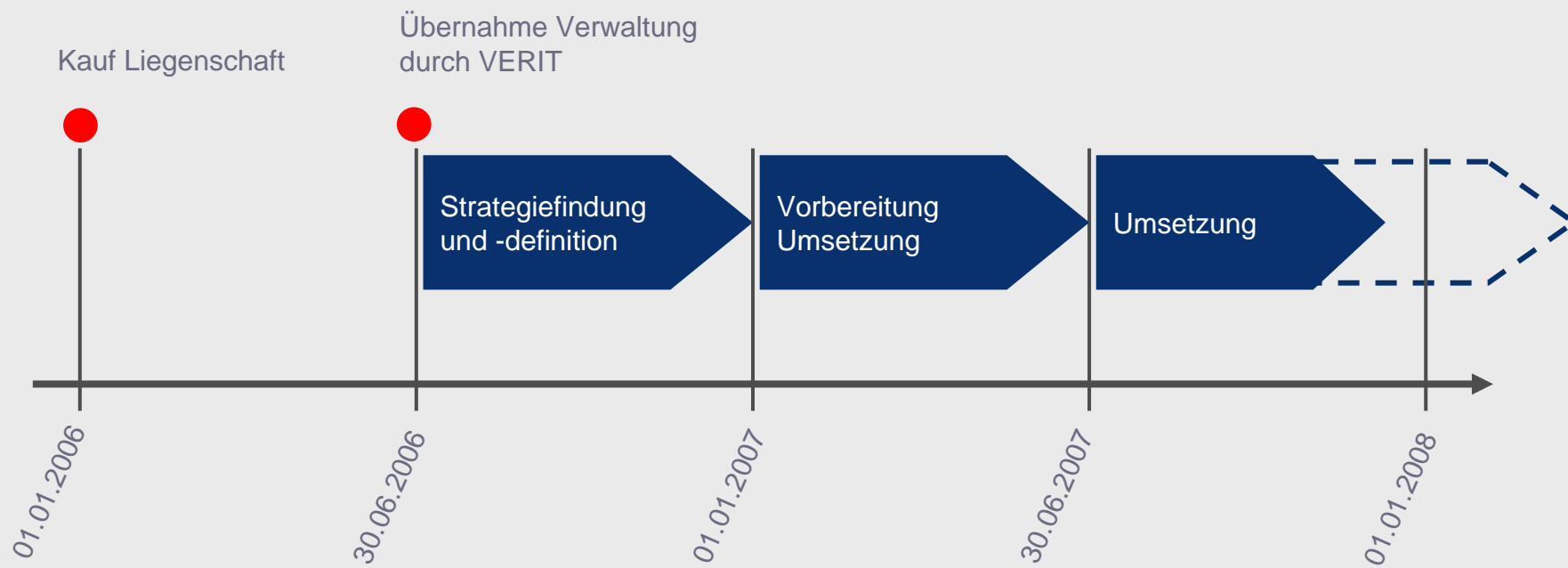
²⁾ Der Büroleerstand von 502 m2 ist ab 1. August 2007 für 10 Jahre fest vermietet

³⁾ exkl. Top 3 Leerstände: Neuenhof-Baden, Webermühle / Bern, Brunnmattstr. 24 / Obernau-Kriens, Rainacherstr. 25-31

**Tiefe bereinigte Leerstandsquote –
attraktives Renditeoptimierungspotenzial auf drei Objekten**



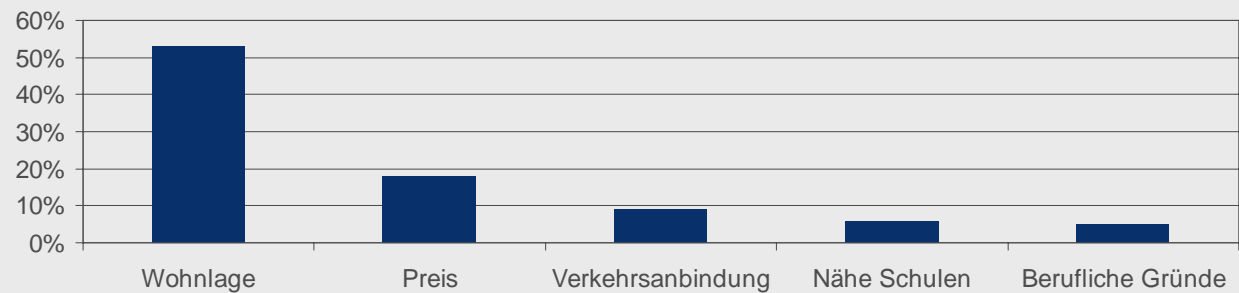
“Image-Korrektur” in der Webermühle (Wohnliegenschaft) in Neuenhof / AG



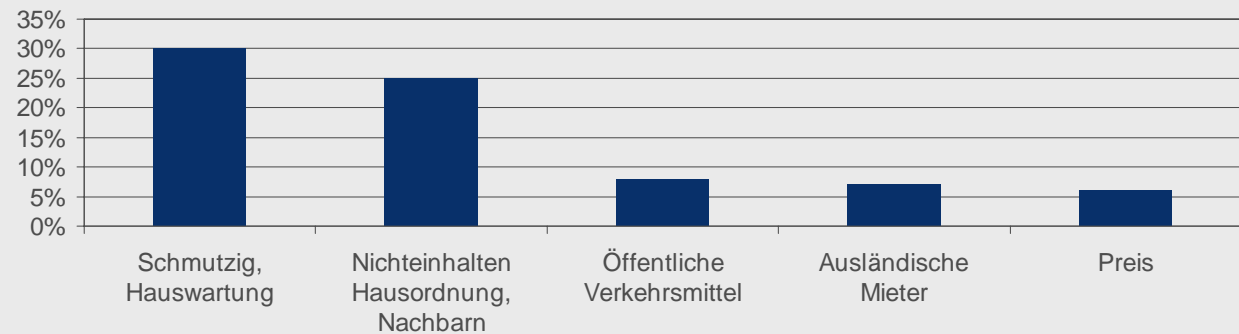


Webermühle – Mieterumfragen in Phase der Strategiefindung/-definition

Mieterumfrage - Warum sind Sie in die Webermühle gezogen?



Mieterumfrage - Welches sind die grössten Mängel in der Webermühle?



Attraktive Wohnlage – Sofortmassnahmen eingeleitet



Webermühle – Umgesetzte Massnahmen zur Leerstandsreduktion

- Professionelle Liegenschaftsbewirtschaftung durch VERIT Verwaltungs AG und Neuvergabe der Hauswartung
- Massnahmen im Umgebungsbereich
 - Neugestaltung Spielplätze
 - Instandstellen Sportplatz
 - Garten- und Umgebungsarbeiten
- Kommunikations- und Vermarktungskonzept
 - Logo
 - Internetauftritt anpassen
 - Plakatkampagnen
 - Pressearbeit / Newsletter
 - “Member get Member” – Aktionen
 - Akquisitionsmailings





Portfolioanalyse – Netto-/Bruttorenditen

	Nettorendite			Bruttorendite		
	1 HY 2007	FY 2006	FY 2005	1 HY 2007	FY 2006	FY 2005
Wohnliegenschaften	4.2%	4.2%	5.0%	6.8%	6.9%	7.3%
Wohn- / Geschäftsliegenschaften	4.6%	4.8%	5.3%	7.0%	7.3%	7.7%
Geschäftsliegenschaften	6.4%	5.9%	7.6%	7.7%	7.7%	10.7%
Total	4.5%	4.6%	5.4%	6.9%	7.1%	7.9%

Renditestärkungspotenzial in allen drei Segmenten vorhanden



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- Kernkompetenzen und Strategie
- Anlagerichtlinien
- Portfolioanalyse
- **Finanzzahlen**
- Ausblick
- Investment Case



Erfolgsrechnung

(in CHF Mio.)

	1 HY 2007	1 HY 2006
Erfolg aus Vermietung	6.8	4.4
Erfolg aus Neubewertung	1.9	-0.2
Erfolg aus Verkauf	0.0	0.2
Beratungsaufwand	-0.3	-0.1
Verwaltungsaufwand	-0.9	-0.9
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.5	3.4
Finanzerfolg	-2.5	-1.4
Gewinn vor Steuern (EBT)	5.0	2.0
Steuern	-1.2	-0.3
Gewinn	3.8	1.7

- Portfolio-Ausbau führte zu einem höheren Erfolg aus Vermietung und Neubewertung sowie einem Anstieg des Finanzaufwandes
- Erfolg aus Neubewertung resultierte aus Zukäufen unter DCF-Wert



Finanzkennzahlen

Renditen in %	1 HY	1 HY
	2007	2006
Eigenkapitalrendite (exkl. Neubewertungen)	1.8 %	3.0 %
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungen)	3.0 %	2.8 %

Gewinn je 1 Aktie (Kat. A) bzw. 10 Aktien (Kat. B) in CHF	1 HY	1 HY
	2007	2006
exkl. Neubewertungen	0.69	0.93
inkl. Neubewertungen	1.18	0.86
NAV (pro Aktie in CHF)	31.03	29.06



Verwaltungsaufwand – Geschäftsbesorgungsvertrag mit bfw vermögensverwaltung ag

- bfw liegenschaften ag hat keine eigenen Mitarbeiter
- Geschäftsbesorgungsvertrag mit bfw vermögensverwaltung ag:
 - Honorar von 0.5% p.a. (bis Ende 2006: 0.9%) berechnet auf dem durchschnittlichen Verkehrswert der Aktiven für die erbrachten Dienstleistungen
 - Erfolgshonorar, welches jährlich basierend auf dem IFRS-Abschluss wie folgt berechnet wird: ab einer EK-Rendite inkl. Neubewertungen von 8% p.a.
 - 20% des Überschussrendite-Betrages bis 8.5%
 - 30% des Überschussrendite-Betrages von 8.5 – 9.0%
 - 40% des Überschussrendite-Betrages über 9.0%
 - Es werden keine weiteren Entschädigungen wie z.B. Maklergebühren an die bfw vermögensverwaltung ag vergütet

Transparente erfolgsorientierte Entschädigung



Bilanz per 30. Juni 2007

Aktiven	Passiven
<p>Umlaufvermögen CHF 23.9 Mio. 7.5 %</p>	<p>Verbindlichkeiten CHF 166.9 Mio. 52.2 %</p>
<p>Anlagevermögen CHF 296.0 Mio. 92.5 %</p>	<p>Eigenkapital CHF 153.0 Mio. 47.8 %</p>

Kommentar

- Flüssige Mittel per 30.06.2007:
CHF 23.7 Mio.
- Das Anlagevermögen besteht nur aus Renditeliegenschaften:
CHF 296.0 Mio.
- Kapitalstruktur:
4'471'250 Namenaktien A
von je CHF 10 Nennwert
5'000'000 Namenaktien B
von je CHF 1 Nennwert



Solide Finanzierung

	1 HY 2007	31.12.2006
Durchschnittlicher Zinssatz	2.6 %	2.2 %
Net Gearing (Nettoverschuldung/EK)	92 %	202 %
Zinsspread	1.9 %	2.4 %
Eigenkapital-Quote	47.8 %	32.9 %

- Hypothekenmanagement: Steigende Zinsen konnten durch Reduktion der Hypotheken kompensiert werden
- Attraktiver, überdurchschnittlicher Zinsspread



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- Kernkompetenzen und Strategie
- Anlagerichtlinien
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- **Ausblick**
- Investment Case



Ausblick

- Abschluss Transaktion von attraktivem Anlageobjekt
 - Grenchen (Wohn- und Geschäftsliegenschaft)
- Identifikation und qualifizierte Prüfung weiterer Objekte / Portfolios
 - Einige grössere Wohnliegenschaftsportfolios im Umfang von über CHF 100 Mio.
- Wertsteigerung auf dem bestehenden Portfolio
 - Optimierung der Eigentümerkosten
 - Reduktion der Leerstandsquoten
 - Laufende Überprüfung der Portfolio-Allokation
 - Laufende Anpassung der Mieten an die aktuellen Marktverhältnisse
- Weiterführung des aktiven Hypotheken-Managements



Agenda

- bfw liegenschaften ag im Überblick
- Kernkompetenzen und Strategie
- Anlagerichtlinien
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick
- **Investment Case**



Investment Case

- An der SWX kotierte Immobiliengesellschaft mit Schwergewicht Wohnen
- Fundierte Immobilien- und finanzkompetenz auf Stufe VR und Management
- Fokus auf Pendleranlagen in/um Deutschschweizer Wirtschaftszentren
- Identifizierung und Zukauf von attraktiven Einzelobjekten / Portfolios
- Optimierung und Entwicklung des Immobilien-Portfolios
- Zusammenarbeit mit den renommierten Partnern VERIT und HEV St. Gallen

Attraktive Ausschüttungsrendite durch Nennwertrückzahlung angestrebt



Kontaktpersonen

- Michael Müller
+41 52 728 01 05
Chief Executive Officer
michael.mueller@bfwliegenschaften.ch
- Carlos Schaufelberger
+41 52 728 01 15
Chief Financial Officer
carlos.schaufelberger@bfwliegenschaften.ch
- Adresse
bfw liegenschaften ag
Bahnhofplatz 65, CH-8500 Frauenfeld
- Website
www.bfwliegenschaften.ch



Disclaimer

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN OR INTO THE UNITED STATES
THIS DOCUMENT IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO U.S. PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF BFW LIEGENSCHAFTEN AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.

This document contains statements that constitute “forward-looking statements”, relating to bfw liegenschaften ag. Because these forward-looking statements are subject to risks and uncertainties, the reader is cautioned that actual results may differ from those expressed in or implied by the statements, which constitute projections of possible developments. All forward-looking statements are based only on data available to bfw liegenschaften ag at the time of preparing this document. bfw liegenschaften ag does not undertake any obligation to update any forward-looking statements contained in this document as a result of new information, future events or otherwise.