



Roadshow Präsentation
Mai | Juni 2007

Beat Frischknecht, Gründer und Verwaltungsrat
Michael Müller, CEO
Carlos Schaufelberger, CFO

Agenda

- **Management**
- Immobilienmarkt
- Strategie
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- 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 2004



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



B. Frischknecht
exekutiver VR

- Gründer der bfw group (1992)
- VR-Mitglied seit 2004

Agenda

- Management
- **Immobilienmarkt**
- Strategie
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- Investment Case



Immobilienmarkt Schweiz

- Marktsegment Wohnflächen
 - Gute wirtschaftliche Entwicklung und hohe Zuwanderung führten im 2006 zu steigenden Angebotspreisen
 - Hohe Absorptionsrate dank intakter Einkommensperspektiven
 - Abflachung der Preisentwicklung im 2007 erwartet
 - Leicht steigende Leerstände bei Mietwohnungen erwartet
 - Lediglich moderate Mietzinsanstiege
 - Nachfrage nach gut vermietbaren MFH nach wie vor hoch

Deutliche, regionale Unterschiede in den Schweizer Mietwohnungsmärkten



Immobilienmarkt Schweiz

- Marktsegment Büroflächen
 - Entspannung im Jahr 2006: Höchststände bei den Leerständen erreicht
 - Beschäftigung entwickelt sich positiv
 - Stabile Angebotsmieten
 - Deutliche Abnahme der Leerstände in den Städten (Zürich, Basel, Bern, Genf)

Weitere Entspannung des Büroflächenmarktes im laufenden Jahr erwartet

Agenda

- Management
- Immobilienmarkt
- **Strategie**
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- 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
- 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 durch mehrwertorientiertes Portfoliomanagement



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 %

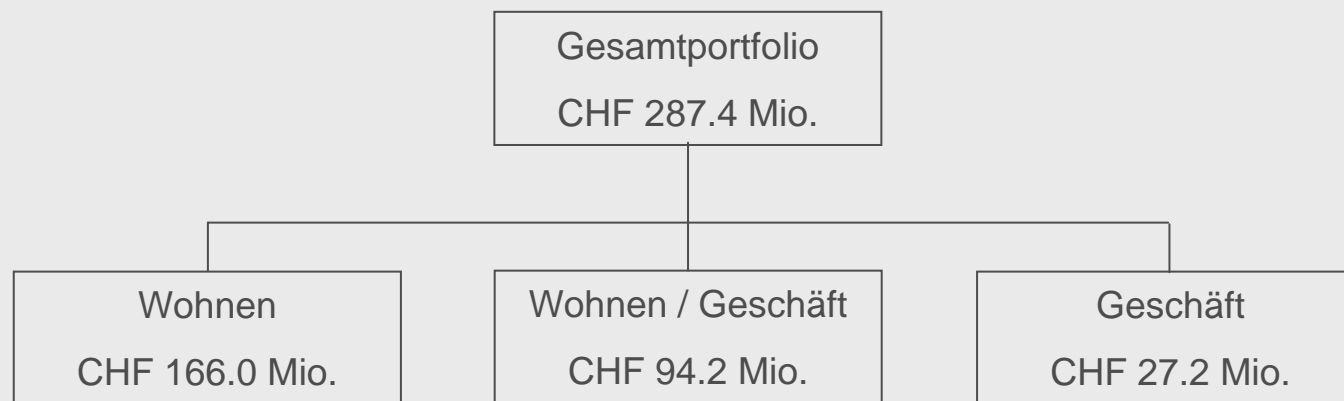
Eigenständiges Anlagekonzept (Fokus auf Wohnliegenschaften), welches sich klar von den Mitbewerbern abhebt

Agenda

- Management
- Immobilienmarkt
- Strategie
- **Portfolioanalyse**
- Finanzzahlen
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- Investment Case



Portfoliostuktur per 31.12.2006



Zelgweg, Frauenfeld



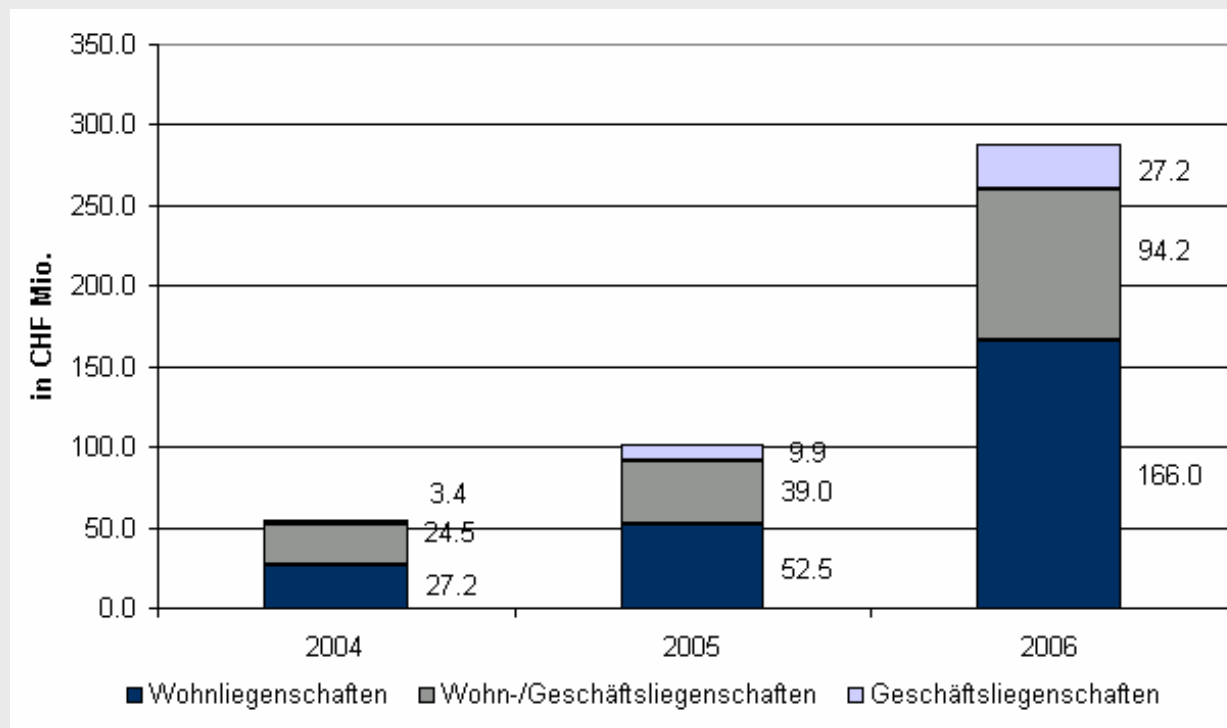
Hegenheimerstr., Basel



Schaffhauserstr., Zürich



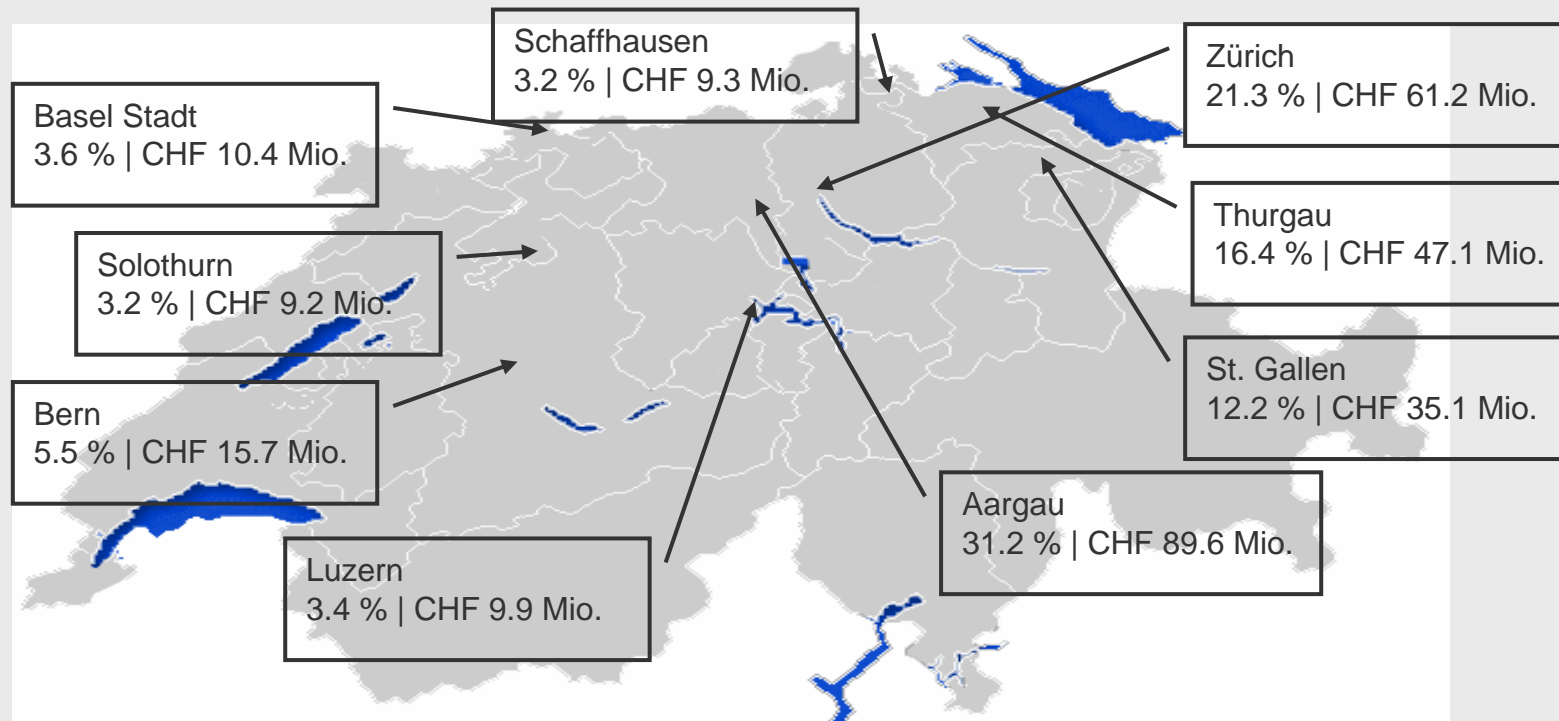
Portfolioanalyse – Signifikanter Ausbau der Anlageobjekte



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



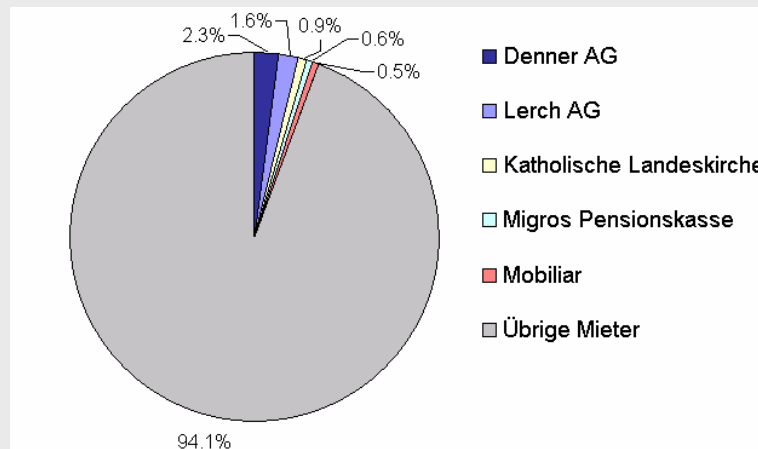
Portfolioanalyse - Regionen nach Wertquoten per 31.12.2006



Hoher regionaler Diversifikationsgrad an Pendlerlagen um Wirtschaftszentren in der Deutschschweiz



Portfolioanalyse - Grösste Mieter per 31.12.2006



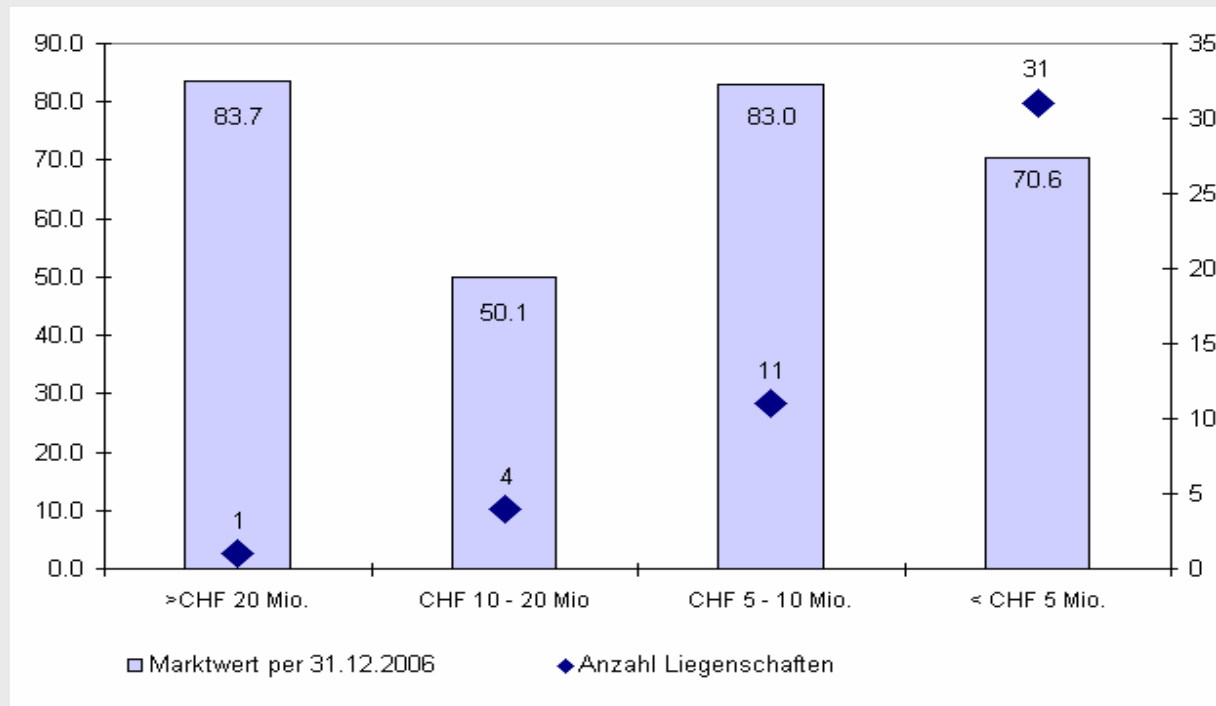
Aufteilung der Mietzinsenerträge 2006 nach befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen

- | | | | |
|---|-----|-----------|--------|
| • befristete Geschäftsmietverträge (inkl. PP) | CHF | 3.0 Mio. | 14.7 % |
| • unbefristete Geschäftsmietverträge (inkl. PP) | CHF | 2.2 Mio. | 10.8 % |
| • unbefristete Wohnungsmietverträge (inkl. PP) | CHF | 15.2 Mio. | 74.5 % |

Sehr breite Mieterstruktur – keine Mieterabhängigkeiten vorhanden



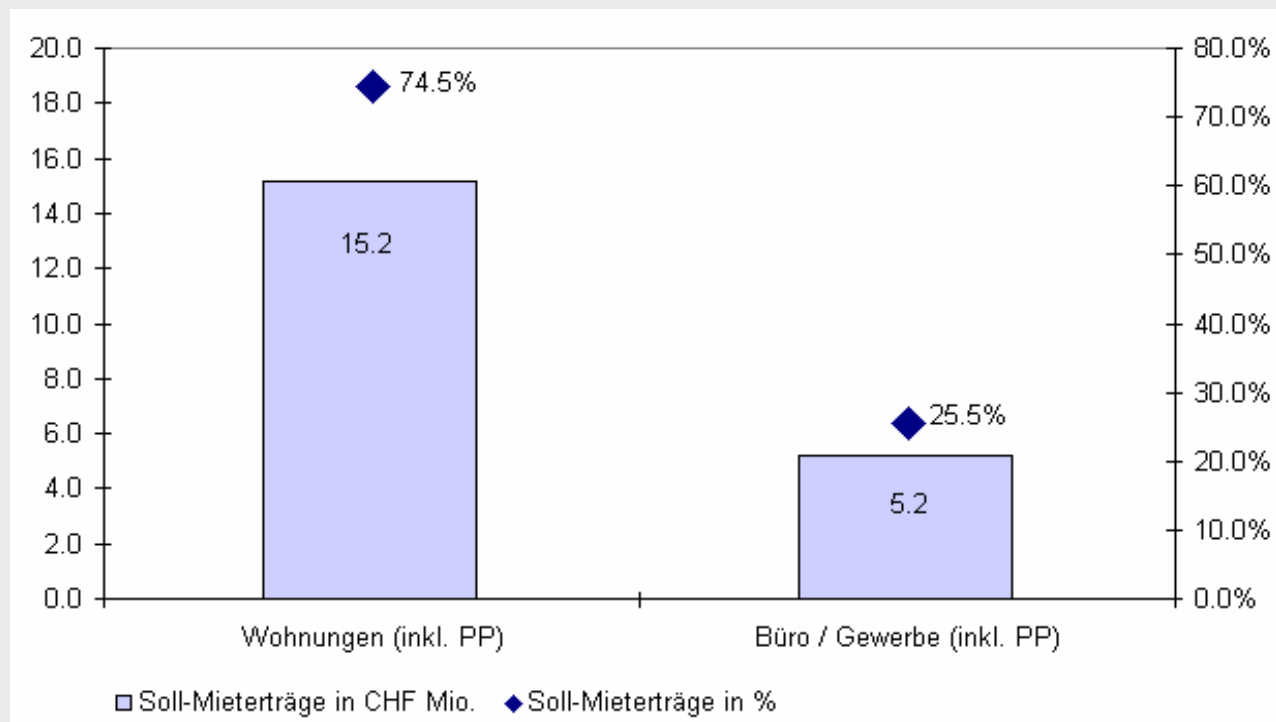
Portfolioanalyse - Nach Anlagegrösse per 31.12.2006



Durchschnittlicher Objektmarktwert (DCF) von rund CHF 6 Mio. mit steigender Tendenz



Portfolioanalyse - Soll-Mietertrag nach Nutzung per 31.12.2006



Überwiegend stabile, risikoarme Erträge aus Wohnnutzung



Portfolioanalyse – Leerstandesobjekte mit Mietzinsausfall > CHF 30'000

	Liegenschaft	Art der LS ¹⁾	Soll- Nettomiete (DCF 2006)	Mietzins- ausfall per 31.12.06	in % per 31.12.06	in % per 31.03.07
1	Neuenhof-Baden, Webermühle	W	5'677'721	737'328	13.0 %	12.0 %
2	Bern, Brunnmattstr. 24	W & G	672'768	117'230	17.4 %	n.a. ²⁾
3	Benglen, Bodenacherstr. 16/18	W	324'300	60'054	18.5 %	15.3 %
4	Winterthur, Scheideggstr. 30	G	752'290	35'526	4.7 %	3.5 %
5	Rorschach, Löwenstr. 23/25	W	633'360	33'320	5.3 %	1.8 %
6	Birri-Aristau, Steinistr.	W	363'696	31'199	8.6 %	0.3 %
	Gesamtportfolio		20'460'731	1'427'280	7.0 %	6.4 %
	Gesamtportfolio ³⁾		13'785'942	512'668	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 / Benglen, Bodenacherstr. 16/18

Tiefe bereinigte Leerstandsquote – attraktives Renditoptimierungspotential auf drei Objekten



Portfolioanalyse – Übersicht ausgewählter Anlageobjekte

Neuenhof, Webermühle (Wohnliegenschaft)

- Anschaffungswert 2006 CHF 80.0 Mio.
- Marktwert per 31.12.2006 CHF 83.7 Mio.
- Soll-Nettomiete TCHF 5'677
- Leerstandsquote 13.0 %
- Eigentümerkosten inkl. Leerstände 47.6 %



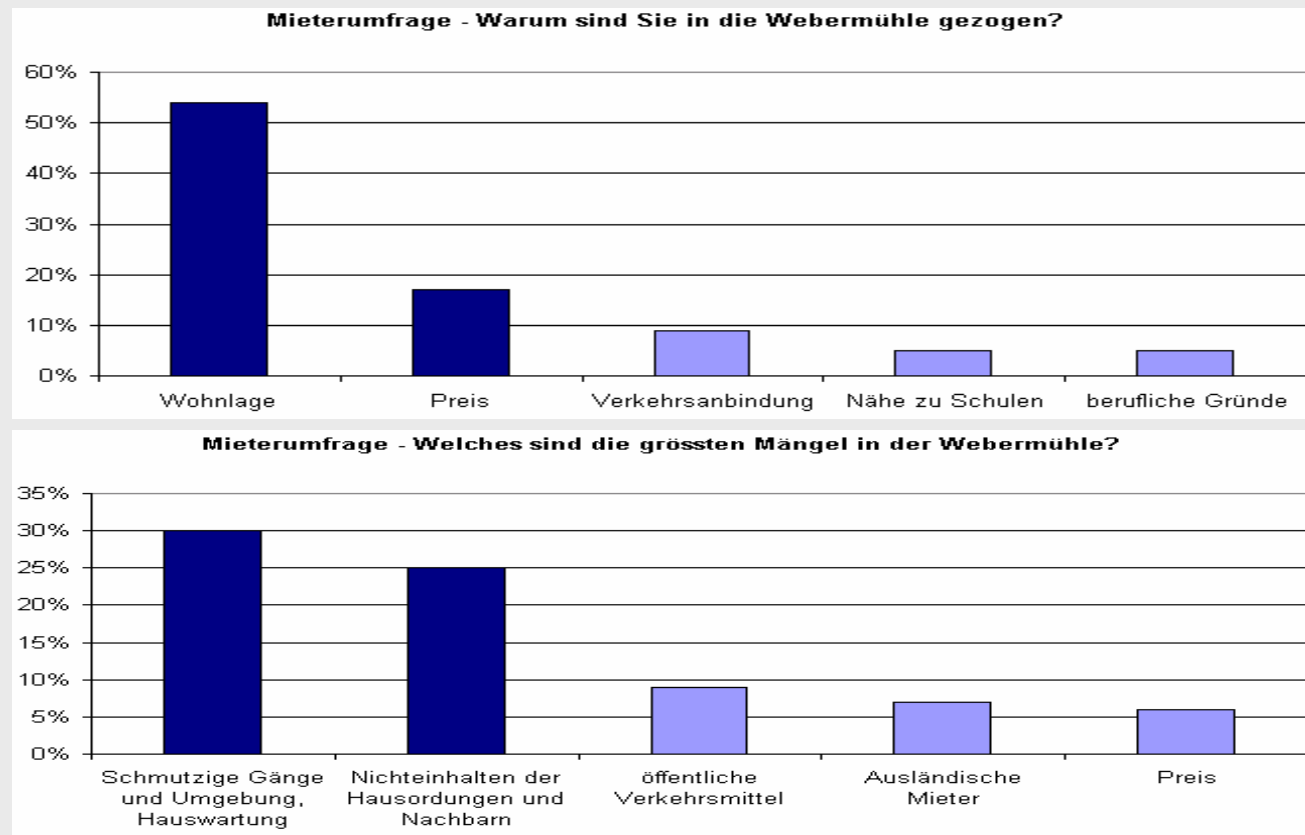
Obernau-Kriens LU, Rainacherstr. 25-31 (Wohnliegenschaft)

- Anschaffungswert 2006 CHF 9.2 Mio.
- Marktwert per 31.12.2006 CHF 9.9 Mio.
- Soll-Nettomiete TCHF 647
- Leerstandsquote 5.8 %
- Eigentümerkosten inkl. Leerstände 26.8 %





Webermühle – Massnahmen zur Leerstandsreduktion



Attraktive Wohnlage – Sofortmassnahmen eingeleitet



Webermühle – 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 – Übersicht ausgewählter Anlageobjekte

Basel, Hegenheimstr. 43-49 (Wohn-/Gewerbeliegenschaft)

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| • Anschaffungswert 2006 | CHF 9.7 Mio. |
| • Marktwert per 31.12.2006 | CHF 10.4 Mio. |
| • Soll-Nettomiete | TCHF 687 |
| • Leerstandsquote | 0.0 % |
| • Eigentümerkosten inkl. Leerstände | 16.0 % |



Zürich, Birmensdorferstr. 398 (Wohn-/Gewerbeliegenschaft)

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| • Anschaffungswert 2006 | CHF 11.7 Mio. |
| • Marktwert per 31.12.2006 | CHF 12.0 Mio. |
| • Soll-Nettomiete | TCHF 832 |
| • Leerstandsquote | 2.3 % |
| • Eigentümerkosten inkl. Leerstände | 23.9 % |





Portfolioanalyse – Übersicht ausgewählter Anlageobjekte

Zürich, Schaffhauserstr. 210 (Gewerbeliegenschaft)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| • Anschaffungswert 2006 | CHF 7.8 Mio. |
| • Marktwert per 31.12.2006 | CHF 8.4 Mio. |
| • Soll-Nettomiete | TCHF 507 |
| • Leerstandsquote | 0.0 % |
| • Eigentümerkosten inkl. Leerstände | 22.6 % |



Schaffhausen, Mühletalstr. 9/11 (Gewerbeliegenschaft)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| • Anschaffungswert 2006 | CHF 4.7 Mio. |
| • Marktwert per 31.12.2006 | CHF 5.0 Mio. |
| • Soll-Nettomiete | TCHF 375 |
| • Leerstandsquote | 1.1 % |
| • Eigentümerkosten inkl. Leerstände | 20.7 % |





Portfolioanalyse – Netto-/Bruttorenditen

	Nettorendite		Bruttorendite	
	2006	2005	2006	2005
Wohnliegenschaften	4.2 %	5.0 %	6.9 %	7.3 %
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	4.8 %	5.3 %	7.3 %	7.7 %
Geschäftsliegenschaften	5.9 %	7.6 %	7.7 %	10.7 %
Total	4.6 %	5.4 %	7.1 %	7.9 %

- Rückgang der Nettorendite 2006 im Bereich Wohnliegenschaften aufgrund des Erwerbs der Wohnüberbauung Webermühle Neuenhof

Renditesteigerungspotential in allen drei Segmenten vorhanden

Agenda

- Management
- Immobilienmarkt
- Strategie
- Portfolioanalyse
- **Finanzzahlen**
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- Investment Case



Erfolgsrechnung

(in CHF Mio.)	2006	2005	2004
Erfolg aus Vermietung	10.2	4.0	1.4
Erfolg aus Neubewertung	6.3	1.5	1.9
Erfolg aus Verkauf	0.2	0.0	0.0
Beratungsaufwand	-0.2	-0.1	-0.0
Verwaltungsaufwand	-2.3	-1.0	-0.4
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14.2	4.4	2.9
Finanzerfolg	-3.3	-0.8	-0.3
Gewinn vor Steuern (EBT)	10.9	3.6	2.6
Steuern	-2.5	-0.7	-0.5
Gewinn	8.4	2.9	2.1

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



Finanzkennzahlen

Renditen in %	2006	2005	2004
Eigenkapitalrendite (exkl. Neubewertungen)	4.9 %	6.0 %	6.8 %
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungen)	11.9 %	10.1 %	26.1 %

Gewinn je 1 Aktie (Kat. A) bzw. 10 Aktien (Kat. B) in CHF	2007	2006	2005	2004
exkl. Neubewertungen		1.50	1.63	1.10
inkl. Neubewertungen		3.60	2.71	4.24
NAV (pro Aktie in CHF)	31.56 *	31.48	27.20	19.34

* Adjustierter Net Asset Value = NAV per 30.04.2007 nach Dividende (ausbezahlt per 24.05.2007)



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 31.12.2006

Aktiven	Passiven	Kommentar
<p data-bbox="472 671 761 818">Umlaufvermögen CHF 4.8 Mio. 1.6 %</p> <p data-bbox="472 1018 761 1165">Anlagevermögen CHF 287.4 Mio. 98.4 %</p>	<p data-bbox="862 730 1151 877">Verbindlichkeiten CHF 196.0 Mio. 67.1 %</p> <p data-bbox="884 1074 1128 1220">Eigenkapital CHF 96.2 Mio. 32.9 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1294 635 1895 742">• Flüssige Mittel per 31.12.2006: CHF 1.5 Mio. <li data-bbox="1294 770 1895 941">• Das Anlagevermögen besteht nur aus Renditeliegenschaften: CHF 287.4 Mio. <li data-bbox="1294 1034 1895 1345">• Kapitalstruktur: 2'555'000 Namenaktien A von je CHF 10 Nennwert 5'000'000 Namenaktien B von je CHF 1 Nennwert



Solide Finanzierung

	2006	2005	2004
Durchschnittlicher Zinssatz	2.2 %	2.4 %	2.5 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	0.73 Jahre	0.66 Jahre	n.a.
Net Gearing (Nettoverschuldung/EK)	202 %	125 %	326 %
Zinsspread	2.4 %	3.1 %	n.a.
Eigenkapital-Quote	32.9 %	37.7 %	23.3 %

- Hypothekenmanagement: Steigende Zinsen konnten durch Reduktion der Zinsmargen überkompensiert werden
- Tiefe Restlaufzeit (Duration) aufgrund der optimalen Ausnutzung der Zinsmargen
- Attraktiver, überdurchschnittlicher Zinsspread

Agenda

- Management
- Immobilienmarkt
- Strategie
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- **Ausblick – Kapitalerhöhung 2007**
- Investment Case



Ausblick

- Abschluss von Kaufverhandlungen bei drei attraktiven Anlageobjekten
 - Kanton Zürich: Wohnliegenschaft mit 39 Wohnungen, davon 1 Wohnung nicht vermietet | Investitionsvolumen: rund CHF 12 Mio.
 - Kanton St. Gallen: Wohnliegenschaft mit 32 Wohnungen, Neubau 2008/09 | Investitionsvolumen: rund CHF 11 Mio.
 - Kanton Bern: Wohnliegenschaft mit rund 110 Wohnungen, praktisch vollvermietet | Investitionsvolumen: rund CHF 14-15 Mio.
- Identifikation und Kauf weiterer Objekte / Portfolios
- Wertsteigerung auf dem bestehenden Portfolio
 - Optimierung der Eigentümerkosten
 - Reduktion der Leerstandsquote
 - Laufende Überprüfung der Portfolio-Allokation
 - Laufende Anpassung der Mieten an die aktuellen Marktverhältnisse
- Weiterführung des aktiven Hypotheken-Managements

Attraktive Ausschüttungsrendite durch Nennwertrückzahlung angestrebt



Details zur Kapitalerhöhung 2007

Angebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre: 1'916'250 Namenaktien A ▪ Freie Platzierung: Aktien aufgrund nicht ausgeübter Bezugsrechte sowie eine Mehrzuteilungsoption von bis zu 287'500 Namenaktien A
Bezugsverhältnis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 bisherige Namenaktien A berechtigen zum Bezug von 3 neuen Namenaktien A
Bezugs- Platzierungspreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird am Ende der Platzierungsfrist („at market“ Transaktion) festgelegt und bekannt gegeben
Bezugsfrist	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 29. Mai – 6. Juni 2007 (12.00 Uhr MESZ)
Platzierungsfrist	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bis 8. Juni 2007 (12.00 Uhr MESZ)
Bezugsrechtshandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es findet kein Bezugsrechtshandel statt
1. Handelstag an der SWX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12. Juni 2007
Lieferung Zahlung der Aktien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13. Juni 2007
Kotierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SWX Swiss Exchange, Segment Immobiliengesellschaften BX Berne eXchange
Bankensyndikat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lead Manager: Bank Vontobel AG ▪ Selling Agents: Bank Sarasin & Cie AG Berner Kantonalbank bfw vermögensverwaltung ag

Agenda

- Management
- Immobilienmarkt
- Strategie
- Portfolioanalyse
- Finanzzahlen
- Ausblick – Kapitalerhöhung 2007
- **Investment Case**



Investment Case

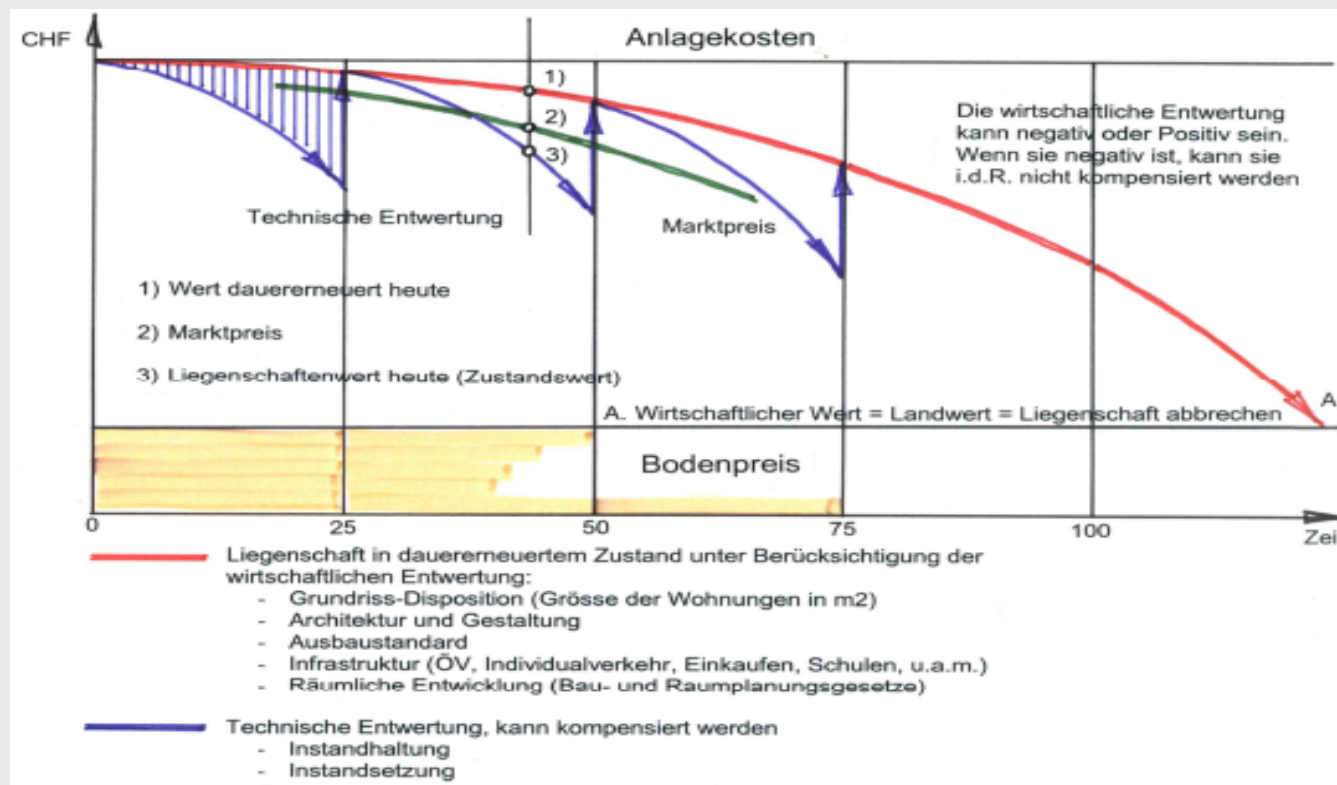
- Grösste an der SWX kotierte Immobiliengesellschaft mit Schwergewicht Wohnen
- Fundierte Immobilien- und Finanzkompetenz auf Stufe VR und Management
- Fokus auf Pendlerlagen in/um Deutschschweizer Wirtschaftszentren
- Identifizierung und Zukauf von attraktiven Einzelobjekten / Portfolios
- Optimierung und Entwicklung des Immobilien-Portfolios
- Zusammenarbeit mit den renommierten Partnern VERIT und HEV St. Gallen
- Anstreben einer attraktiven Ausschüttungsrendite durch Nennwertrückzahlung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Portfolioanalyse – Liegenschaftsbewertung, wirtschaftliche- und technische Entwertung



Langjährige Erfahrung in der Beurteilung und Wertbemessung von Renditeliegenschaften