

# 2005

Geschäftsbericht

**esPace**<sup>TM</sup> **real  
estate**



# Inhalt

Kennzahlen	3
Portfolio-Highlights	4
Berichtsperiode im Fokus	5
Unternehmens- und Anlagestrategie	6
Aktien und Aktionäre	8
Corporate Governance	9
<b>Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER</b>	
Bilanz	17
Erfolgsrechnung	18
Cash Flow Statement und Eigenkapitalnachweis	19
Anhang	20
Erläuterungen zur Jahresrechnung	23
Bericht der Revisionsstelle	30
<b>Jahresrechnung nach Obligationenrecht</b>	
Bilanz	33
Erfolgsrechnung	34
Anhang	35
Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung	36
Gewinnverwendung	39
Bericht der Revisionsstelle	40
<b>Immobilien-Portfolio</b>	
Investment-Beispiele	42
Statistik	44
Objektangaben	46
Nutzflächenübersicht	48



Bielersee (Luftaufnahme der Flugschule Grenchen)

# Kennzahlen

		Geschäftsjahr	Zwischen-	Zwischen-	Zwischen-	Zwischen-	Zwischen-
		2005	abschluss	abschluss	abschluss	abschluss	abschluss
			II/2005	I/2005	II/2004	I/2004	II/2003
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>							
Renditeliegenschaften	TCHF	103'689	103'689	96'505	90'753	72'257	72'240
Nicht rentabilisierte Objekte	TCHF	26'924	26'924	27'655	27'778	27'566	27'710
Total Immobilienbestand	TCHF	130'613	130'613	124'160	118'531	99'823	99'950
Versicherungswert der Immobilien	TCHF	277'623	277'623	275'599	265'798	246'092	245'684
Liegenschaftserlöse	TCHF	8'841	4'045	4'796	4'348	3'594	3'130
Liegenschaftsaufwand	TCHF	3'335	1'378	1'957	1'525	1'228	1'203
Liegenschaftserfolg	TCHF	5'506	2'667	2'839	2'823	2'366	1'927
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	4'315	2'278	2'037	2'073	1'419	1'396
Periodengewinn vor Steuern	TCHF	2'773	1'415	1'358	1'013	755	831
Periodengewinn	TCHF	2'552	1'623	929	1'755	566	435
Eigenkapital am Periodenende	TCHF	77'272	77'272	70'338	70'169	61'170	60'884
Eigenkapitalquote	%	44.78	44.78	45.20	45.86	44.39	43.21
Anlagedeckungsgrad	%	55.03	55.03	54.48	57.97	60.26	59.92
Fremdkapital am Periodenende	TCHF	95'284	95'284	85'287	82'853	76'643	80'022
Fremdkapitalquote	%	55.22	55.22	54.80	54.14	55.61	56.79
Anlage-Fremdfinanzierungsgrad	%	44.97	44.97	45.52	42.03	39.74	40.08
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	3.54	4.40	2.64	5.37	1.87	1.45
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	3.85	3.83	3.87	3.10	2.49	2.77
Gesamtkapitalrendite p.a. (gewichtet)	%	3.10	3.46	2.72	4.10	2.31	2.03
Gesamtkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	3.24	3.20	3.28	3.08	2.59	2.62
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>							
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	8.51	8.28	8.74	8.86	8.98	9.66
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.68	5.33	6.18	6.20	6.16	5.75
Leerstandsquote in Berichtsperiode (Basis CHF)	%	4.98	4.98	3.49	6.82	8.06	6.36
Leerstandsquote am Periodenende (Basis m2)	%	9.76	9.76	13.82	7.82	10.68	10.92
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		29	29	23	22	19	19
Anzahl Mieter		242	242	188	167	159	165
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>							
Ausgegebene Aktien	Anzahl	554'180	554'180	522'056	516'145	493'853	493'853
Stimmberechtigte Aktien	Anzahl	552'599	552'599	520'315	516'015	465'399	468'277
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	526'387	526'387	495'247	478'578	465'399	468'277
Gewinn pro dividendenberechtigter Aktie (gewichtet)	CHF	5.12	6.36	3.82	7.43	2.42	1.86
Eigenkapital pro Aktie	CHF	139.83	139.83	135.18	135.98	131.44	130.02
Zuwachs Eigenkapital vor Dividende / p.a.	CHF/Aktie	6.85	9.30	4.40	9.09	2.84	8.37
Zuwachs Eigenkapital vor Dividende / p.a.	%	5.04	6.88	3.24	6.92	2.18	6.65
<b>DIVIDENDEN:</b>							
2003	CHF	1.75					
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00					
2005 (Antrag des Verwaltungsrates )	CHF	3.00					

Bemerkung: Gleiche Angaben für das Geschäftsjahr 2005 und das 2. Semester 2005 bilden den Stand im Dezember 2005 ab.

# Portfolio Highlights

## Neuerwerbe

Wangen a.A.: Zeughausstrasse 19 und 21 (3'800 m<sup>2</sup> Gewerbe, Verkauf, Industrie, Lager, 1'100 m<sup>2</sup> Büros, 230 m<sup>2</sup> Wohnen)

Rothrist: Bernstrasse 116/118, Wohn- und Gewerbehaus (370 m<sup>2</sup> Verkauf/Praxis, 96 m<sup>2</sup> Büro, 19 Wohnungen)

Grenchen: verschiedene Adressen, Übernahme durch Fusion (2'034 m<sup>2</sup> Gewerbe, Industrie, Lager, 278 m<sup>2</sup> Büro, 4'071 m<sup>2</sup> Bauland, ¼ Miteigentum an 8'417 m<sup>2</sup> Bauland, 14 Wohnungen und 12 Kleinwohnungen)

Zuchwil: verschiedene Adressen, 18 Mehrfamilienhäuser per 1.1.2006 (461 Wohnungen)

Derendingen: Meisenweg 13-21, 3 Mehrfamilienhäuser per 1.1.2006 (57 Wohnungen)

## Verkäufe

Biel: Schüss UNO, per 31.12.2005 waren 43 von 53 Wohnungen und 4 von 7 Ateliers verkauft

Biel: Schüss DUE, Verkauf des Baulandes (8'616 m<sup>2</sup>) und des bewilligten Bauprojektes (108 Wohnungen, ca. 1'700 m<sup>2</sup> Verkauf und Dienstleistung)

Delémont: Verkauf der Liegenschaft Rue des Traversins 7 (2 Wohnungen)

Péry: Verkauf eines Mehrfamilienhauses (4 Wohnungen) und eines Einfamilienhauses

## Projekte

Zuchwil: Einkaufszentrum N5, Endphase Bauarbeiten 2. Etappe (2'900 m<sup>2</sup> Verkauf, Gewerbe, Büro)

Derendingen: Zentrumspark, Endphase Bauarbeiten (14 Wohnungen und 380 m<sup>2</sup> für Post und Gewerbe)

Subingen: Industriestrasse, Erteilung Baubewilligung für Erweiterung Gewerbefläche (2'400 m<sup>2</sup>)

Safenwil: Striegelstrasse 8, Umnutzung und 60% Neuvermietung des Fabrikareals Scholl (6'116 m<sup>2</sup> Verkauf, Gewerbe, Industrie, Büro)

Schaffhausen: Projekt Landhaus, Abschluss Vorprojekt (750 m<sup>2</sup> Verkauf, 4'324 m<sup>2</sup> Büro, 907 m<sup>2</sup> Wohnen) Vermietung von 82% der Bürofläche (57% des gesamten Mietertrages) an Unilever

Olten, Industriestrasse 211 -213a, Erweiterung Spedition, Produktion und Lager

# Berichtsperiode im Fokus

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem neuen Marktauftritt ansprechen zu dürfen. Die bisherigen Elemente unserer Erscheinung stammen aus der Gründungsphase der Gesellschaft. Sie haben sich bewährt, widerspiegeln aber die heutige Position nicht mehr optimal. Nebst der einzigartigen Anlagestrategie ist die Geschäftstätigkeit der Espace Real Estate AG (Kurzform neu «Espace») von Sicherheit und Dynamik geprägt, was ja Vertrauenswürdigkeit und Transparenz voraussetzt. Der neue Marktauftritt bringt dies zum Ausdruck, indem er klar, modern und zurückhaltend ist.

## Resultate 2005 im Überblick

Die Konzentration auf die langfristige und nachhaltige Steigerung der Ertragskraft zeigt erste Wirkungen. Espace erzielte im Berichtsjahr erneut eine Gewinnsteigerung. Der Gewinn beträgt CHF Mio. 2.55. Der «Vorjahresgewinn» des Langgeschäftsjahres von 18 Monaten betrug umgerechnet auf 12 Monate CHF Mio. 1.84. Die Steigerung macht somit 38.9% aus. Das Eigenkapital erhöhte sich auf CHF Mio. 77.27 (70.17) und das Eigenkapital pro Aktie auf CHF 139.83 (135.98). Unter Berücksichtigung der in der Berichtsperiode bezahlten Dividende von CHF 3.00 pro Aktie beträgt die Zunahme 5.04%.

Im Berichtsjahr stand weiterhin die Erhöhung der Rentabilität im Zentrum unserer Aktivitäten. Es galt primär, den Bestand der Renditeliegenschaften im Verhältnis zu den nicht rentablen Aktiven zu erhöhen. Espace forcierte einerseits die Planung, den Bau oder den Verkauf von sechs Projekten. Andererseits wurde angestrebt, die Anlagestrategie durch den Erwerb von Wohnobjekten umzusetzen und damit gleichzeitig die Wachstumsziele zu erreichen. Ein bedeutender Schritt in diese Richtung gelang per 1. Januar 2006 durch den Erwerb von 21, in den Gemeinden Zuchwil und Derendingen gelegenen Mehrfamilienhäusern der Sulzer Vorsorgeeinrichtungen mit 518 Wohnungen. Der Bestand an Renditeliegenschaften nahm dadurch um ca. 70.0% zu. Auch wenn dieser Erwerb in der Jahresrechnung 2005 noch nicht ersichtlich ist, erhöht er den Anteil der Rendite-

liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme per Anfang Jahr 2006 von 59.3% (31.12.2004) auf 74.5 %, was sich auf die Rentabilität positiv auswirken wird.

Espace durfte am 18. Januar 2006 den von der Berner Börse und dem Swiss Equity Magazin verliehenen Transparency Award 2006 entgegennehmen. Die Jury hat Espace aus insgesamt 420 nicht kotierten Gesellschaften evaluiert. Espace freut sich, dass die Transparenz von kompetenten Juroren gewürdigt worden ist. Dieses Ereignis hat unsere Publizität spürbar verbessert und verbreitert.

## Ausblick

Der vorerwähnte Erwerb hat unsere liquiden Mittel massiv beansprucht. Zudem verminderte sich dadurch die Eigenkapitalquote von 44.8% am 31.12.2005 auf 34.8% am 01.01.2006. Zur Stärkung des Eigenkapitals und zur Beschaffung von liquiden Mitteln für den Erwerb weiterer Renditeliegenschaften im Sinne der Anlagestrategie schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht vor. Diese ist ausgewogen gestaltet, da den bisherigen Aktionären ein angemessenes Bezugsrecht zusteht. Für allfällige Neuaktionäre ist eine Anlage attraktiv und es entsteht keine unverhältnismässige Verwässerung des Eigenkapitals pro Aktie.

## Dank

Wir danken unseren Kunden, Partnern und Aktionären für das Vertrauen. Ein besonderer Dank gebührt unserem Espace-Team, das unsere gemeinsamen Ziele sicher und dynamisch umsetzt.



Ivo Bracher  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Jürg P. Hürlimann  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats

# Unternehmens- und Anlagestrategie

## Leitbild

Wir nehmen Kapital entgegen, das wir gewinnbringend in Immobilien anlegen.

Wir sind eine profitable Immobiliengesellschaft, die bei Anlegern, Liegenschaftsnutzern, Mitarbeitern und in der Öffentlichkeit Vertrauen und Ansehen genießt.

Sorgfalt und Erfahrung gewährleisten hochwertige und beständige Leistungen.

Ideenreichtum und vorausschauendes Handeln öffnen uns den Weg in die Zukunft.

Wir erreichen unsere Ziele mit ausgewiesenen Fachkräften, die unsere Sichtweise teilen und markt- und zukunftsorientiert denken und handeln.

Wir konzentrieren uns auf die am meisten Erfolg versprechenden Projekte.

Wir kommunizieren offen und bauen damit eine starke und glaubwürdige Gesellschaftsidentität.

## Zielsetzungen 2004-2008

Der Verwaltungsrat hat sich gemeinsam mit der Geschäftsleitung folgende drei Hauptziele gesetzt:

- Die Espace-Aktien werden zur attraktiven und liquiden indirekten Immobilienanlage mit Börsenkotierung.
- Die Espace will auf solider finanzieller Grundlage markant wachsen, um Ende 2008 einen Immobilienbestand zu erreichen, der eine Kotierung erlaubt.
- Im Jahr 2008 soll ein Gewinn vor Steuern von mindestens 7% des Eigenkapitals erzielt werden.

## Anlagestrategie und Wachstum

Die Espace Real Estate AG strebt folgende Zusammensetzung des Immobilienportefeuilles (Anlagestrategie) an:

- 50 bis 80% Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften;
- 20 bis 30% Wohnhäuser;
- bis zu 25% Promotions- und Entwicklungsobjekte.

Einzelne Objekte sollen 15% des Gesamtportefeuilles nicht übersteigen. Dabei hat das Mittelland für die Espace geographisch erste Priorität. Eine Investition im Ausland wird ausgeschlossen. Die Entwicklung der im Portefeuille vorhandenen Potenzialen wird Neuerwerbungen vorgezogen, vorausgesetzt, der Immobilienmarkt ist tragfähig und die Finanzierung kann gesichert werden. 30% bis 60% des Reingewinns sollen ausgeschüttet werden. Der Erwerb von Wohnobjekten ist gegenwärtig marktbedingt teuer. Die Espace ist bestrebt, den Bestand an Wohnhäusern durch Neubauten oder günstige Übernahmemöglichkeiten zu erhöhen.

## Finanzierung

Die Fremdmittel für die Finanzierung werden im marktüblichen Umfang objektbezogen mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten bei bewährten Kreditinstituten beschafft. Wichtig ist die Vermeidung von Klumpenrisiken bei Finanzierungen mit festen Laufzeiten. Erreicht wird dies durch die Staffelung der Fälligkeiten. Espace finanziert ihre Investitionen im Durchschnitt zu 30-40% mit Eigenkapital. Die ehrgeizigen Rentabilitäts- und Wachstumsziele bedingen nicht nur Kapitalerhöhungen über eingebrachte Immobilien, sondern auch über Bareinlagen. Um das zu erreichen, muss die Attraktivität der Espace-Aktie durch eine höhere Eigenkapitalrendite, angemessene Dividendenausschüttungen, gezielte Kommunikation und eine bessere Handelbarkeit gesteigert werden.



### **Aktie**

Die Voraussetzungen für eine SWX-Kotierung ist seit Publikation der Resultate per 31.12.2004 formell weitgehend erfüllt. Der Zeitpunkt einer Kotierung hängt von der Entwicklung der Gesellschaft und den Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten ab, wobei die Kotierung ab Ende 2008 angestrebt wird. Die Ausgabebedingungen bei Kapitalerhöhungen basieren grundsätzlich auf dem Eigenkapital pro Aktie. Die Immobilien zu dem nach der DCF-Methode geschätzten Marktwert bilden die Grundlage dazu. Die Chance der Espace zur Verbreiterung der Kapitalbasis liegt im Erwerb von Immobilien ganz oder teilweise gegen Ausgabe von Aktien, in Fusionen oder ähnlichen Transaktionen sowie barliberierten Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht. Die Investition zufließender Mittel in Renditeobjekte erhöht die Eigenkapitalrendite und damit die Attraktivität der Aktie.

### **Kommunikation**

Zukünftig will die Gesellschaft ihren Namen mit Hilfe der Öffentlichkeitsarbeit noch aktiver positionieren. Der Anleger soll erkennen, dass

- die Espace-Aktie eine Anlage mit steigender Rentabilität ist,
- die Espace kompetent und kreativ handelt und
- die Espace zur lokalen Standortentwicklung beiträgt.

Um die Bekanntheit von Espace zu erhöhen, ist hohe Transparenz wesentlich. Die vollständige Offenlegung aller wichtigen Grundlagen der Geschäftstätigkeit und die Bekanntgabe von Meilensteinen in der Entwicklung des Portfolios sind für die Gesellschaft eine Selbstverständlichkeit. Zu diesem Zweck hat Espace die periodisch erscheinende Kurzinformation «focus» geschaffen. Sie wird allen Interessierten zwei- bis dreimal pro Jahr zugestellt.

### **Kosten**

Für jede Liegenschaft existiert ein rollender Fünfjahresplan. Er erlaubt, das Ergebnis jeder Liegenschaft und damit des gesamten Portfolios nachhaltig zu optimieren. Zur Minimierung der Fixkosten werden, wo es ohne Nachteile machbar ist, Leistungen von Dritten bezogen.

### **Besondere Kompetenzen**

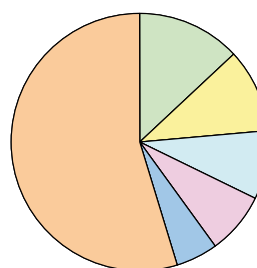
Espace hat sich darauf spezialisiert, mit internen und externen Fachkräften komplexe Transaktionen durchzuführen, die den Verkäufern von Liegenschaften steuergünstige und umfassende Lösungen ermöglichen und der Gesellschaft Eigenkapital, flüssige Mittel und Wachstum bringen. Dazu gehören Nachfolgeregelungen, Unternehmensverkäufe und Restrukturierungen von geschäftlichen und privaten Immobilien und -portfolios sowie spezielle Steueroptimierungen.

# Aktien und Aktionäre

<b>Aktionariat (Stand 31. Dezember):</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Ausgegebene Aktien	554'180	516'145	493'853	205'794	205'794
Eingetragene Aktionäre	210	149	85	53	53
Aktien im Besitz der Gesellschaft	1'581	130	25'576	10'080	10'050
Stimmberechtigte Aktien	552'599	516'015	468'277	195'214	195'244
Dividendenberechtigte Aktien	526'387	478'583	468'277	195'214	195'244
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	161'799	161'898	210'304	128'448	128'449

## Aktionäre mit Anteilen über 5% (Stand 21. März 2006)

FRANKE Immobilien AG	12.92 %
Familie Dr. Christoph M. Müller	10.57 %
Villeneuve Jean-Marc	8.61 %
Jayet Arlette	7.83 %
Bracher Ivo	5.44 %
Übrige Aktionäre	54.63 %



- FRANKE Immobilien AG
- Familie Dr. Christoph M. Müller
- Villeneuve Jean-Marc
- Jayet Arlette
- Bracher Ivo
- übrige Aktionäre

Valoren Nr. CH000.255.740.0

## Verwaltungsrat



Ivo Bracher, <sup>1)</sup>  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Jürg P. Hürlimann,  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats



Fritz Köhli, <sup>1)</sup>  
Mitglied des  
Verwaltungsrats



Frits Schepers,  
Mitglied des  
Verwaltungsrats



Jean-Marc Villeneuve,  
Mitglied des  
Verwaltungsrats

<sup>1)</sup> Mitglieder des Ausschusses des Verwaltungsrates

## Geschäftsleitung



Theodor F. Kocher,  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung



Gisela Schwinges,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung



Kurt Cerny,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
bis GV 2006



Isaak Meyer,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
ab GV 2006

**Revisionsstelle**  
Ernst & Young AG

**Immobilienbewertung**  
KPMG Fides Zürich

# Corporate Governance

## 1. Einleitung

Die Espace Real Estate AG ist eine private Gesellschaft mit 210 Aktionären (Stand 31.12.2005). Sie ist an keiner Börse kotiert und unterliegt nur den gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechtes. Ab dem Jahresabschluss per 31.12.2004 erfüllt Espace im Wesentlichen die formalen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Dazu gehören auch ein Ausbau der Berichtserstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

Die Gesellschaft wurde am 20.12.2000 in das Handelsregister eingetragen. Im Jahr 2001 hat sie durch die Fusion mit der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel, und im Jahr 2003 durch Fusion mit der Mabinvest AG, Bévillard, und der SI La Blancherie SA, Delémont, kräftige Wachstumsschritte realisiert. Das Leitbild sowie die Unternehmens- und Anlagestrategie finden Sie auf den Seiten 6 und 7.

Ab dem Geschäftsjahr 2005 sind alle Mitarbeiter von Espace, mit Ausnahme von Herrn Kurt Cerny, direkt mandatiert oder angestellt.

## 2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Seine Aufgaben richten sich in erster Linie nach dem Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement.

### Die Mitglieder:

#### **Ivo Bracher, 1957**

ist Präsident des Verwaltungsrates der Espace Real Estate AG, Verwaltungsratspräsident der Bracher und Partner Holding AG sowie geschäftsführender Partner der Bracher und Partner AG. Er studierte an der Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen für Rechtsanwälte und Notare ab. Er ist seit über zwanzig Jahren selbständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten,

Moderationen, Führen von Arbeitsteams, Projektgruppen und Einsitz in Verwaltungsräte. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben und als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

#### **Jürg P. Hürlimann, 1937**

ist Vizepräsident des Verwaltungsrats der Espace Real Estate AG. Er ist ausgebildeter dipl. Masch. Ing. ETH. Jürg Hürlimann war bis zum Jahr 2000 Verwaltungsratspräsident der Vigier Holding AG (Zementwerke, Sand- und Kiesabbau, Transportbeton- und Betonwarenhandel). Von 1979 bis 2000 war er als Geschäftsführer der TRUMPF Maschinen AG, Baar, tätig, einer führenden Herstellerin von Werkzeugmaschinen für Blechbearbeitung.

#### **Fritz Köhli, 1935**

ist Mitglied des Verwaltungsrates seit der Fusion der Espace Real Estate AG mit den beiden Immobiliengesellschaften Mabinvest SA in Bévillard und der SI La Blancherie SA in Delémont. Er ist in verschiedenen weiteren Verwaltungsräten tätig. Seine Ausbildung begann Fritz Köhli in der Amtersparniskasse Aarberg. Er wechselte später zum Schweizerischen Bankverein, wo er verschiedene Funktionen innehatte. Von 1984 bis 1991 war er Mitglied der Geschäftsleitung, zuerst als Zentralkontrollrat und anschliessend als Generaldirektor. Fritz Köhli war von 1997 bis 2002 Präsident und Delegierter der Weitnauer Holding AG in Basel.

#### **Jean-Marc Villeneuve, 1950**

ist Mitglied des Verwaltungsrates seit der Fusion der Espace Real Estate AG mit den beiden Immobiliengesellschaften Mabinvest SA in Bévillard und der SI La Blancherie SA in Delémont. Er begann seine Berufsausbildung an der Eidgenössisch Technischen Hochschule Zürich (ETHZ), wo er 1975 das Diplom als Elektrotechnik-Ingenieur erhielt. Des Weiteren erwarb er die Grade des MBA und MBI an der Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC) in Lausanne. Jean-Marc Villeneuve hat jahrzehntelange Erfahrung im Bereich R&D von Industriebetrieben, unter anderem beim Unternehmen Schaublin S.A. und später an der ETH Lausanne. Heute ist er als freiberuflicher Berater tätig.

# Corporate Governance

## **Frits Schepers, 1943**

war von 1978 bis 1991 Geschäftsführer der Wavin Benelux und anschliessend von 1991 bis 2004 Mitglied der Konzernleitung und CFO der Wavin Group Benelux. Er ist als Vertreter der Wavin B.V., Zwolle/NL (Europas führendem Hersteller von Kunststoffrohr-Leitungssystemen) Mitglied des Verwaltungsrates der Espace Real Estate AG. Seine Ausbildung startete er als Betriebswirt und erweiterte sein Know-How im Senior executive Program an der Stanford University. Er hat neben der Espace weitere Verwaltungsratsmandate in den Niederlanden inne.

## **Wahl und Amtsdauer:**

Der Verwaltungsrat wird durch die Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Eine Altersgrenze besteht nicht.

Amtsdauer:

Ivo Bracher:	2005-2009
Jürg P. Hürlimann:	2005-2009
Frits Schepers:	2005-2009
Jean-Marc Villeneuve:	2003-2007
Fritz Köhli:	2003-2007

## **Organisation:**

Der Verwaltungsrat hat im Sinne des Obligationenrechtes die oberste Verantwortung für die Unternehmensstrategie und die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen. In der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen alle nach dem Gesetz, den Statuten und den geltenden Reglementen ausschliesslich ihm vorbehaltenen Aufgaben. Die wesentlichen gemäss Organisationsreglement dem Verwaltungsrat ausschliesslich vorbehaltenen Kompetenzen sind:

- Das Leitbild, die Führungsrichtlinien, die Zielsetzungen und die Strategie;
- Die Organisation bis auf Stufe Geschäftsleitung;
- Die Funktionsbeschreibungen und die Salärierung der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Die Erteilung der Zeichnungsberechtigung;
- Die Grundsätze der Unternehmensfinanzierung;

- Die Projektionen der wichtigsten Erfolgs-, Liquiditäts- und Bilanzzahlen auf fünf Jahre;
- Die jährlichen Erfolgsbudgets und Finanzpläne mit halbjährlichen Soll-Ist-Vergleichen;
- Die Investitionen und Desinvestitionen von Immobilien sowie die Einräumung von dinglichen Rechten an Immobilien;
- Die Bestimmung der externen, unabhängigen Gutachter für die Evaluation von Immobilien;
- Das Anheben und Einstellen von Prozessen und der Abschluss von gerichtlichen Vergleichen;
- Die Bestimmung der Personalfürsorgeeinrichtung und die Wahl der Arbeitgebervertreter;
- Die Eröffnung und Schliessung von Betriebsstätten;
- Der Erwerb und der Verkauf von Beteiligungen sowie die Aufnahme von Fusionsverhandlungen.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen statt. Dem Verwaltungsrat stehen für jede Sitzung Übersichten über die Entwicklung der laufenden Geschäfte und der Projekte zur Verfügung. Es wird mindestens ein Zwischenabschluss (Halbjahr) mit Vergleichen zum Budget und zum Vorjahr erstellt.

Für alle Immobiliengeschäfte sind Schätzungen der Bewertungsstelle die Verhandlungsbasis. Die Altlasten werden abgeklärt und die Beseitigungskosten im Erwerbspreis gegebenenfalls berücksichtigt und, wo erforderlich, zurückgestellt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

Im Organisationsreglement wird ein Ausschuss des Verwaltungsrates statuiert. Seine Befugnisse umfassen:

- Die Vorberatung von Traktanden des Verwaltungsrates, soweit der Präsident dies als notwendig erachtet;
- Die Unterstützung der Geschäftsleitung in besonderen Geschäften auf deren Antrag;
- Die Evaluation neuer Projekte;
- Die Definition der Projektziele.

Dem Ausschuss des Verwaltungsrates gehören die Herren Ivo Bracher und Fritz Köhli an.

### 3. Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat eine Geschäftsleitung von drei Mitgliedern eingesetzt und die Geschäftsführung, soweit gesetzlich, statutarisch und reglementarisch nicht der Generalversammlung oder dem Verwaltungsrat vorbehalten, delegiert.

#### **Vorsitzender der Geschäftsleitung:**

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats oder des Verwaltungsratsausschusses höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzerübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäfte. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

#### **Mitglieder der Geschäftsleitung:**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Nachfolgend finden Sie die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

#### **Theodor F. Kocher, 1954 (Vorsitz)**

ist Rechtsanwalt und Notar. Er war von 2002 bis 2004 Vizepräsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung der Bracher und Partner Holding AG. Von 1997 bis 2001 war er als Mitglied der Gruppenleitung der Batigroup für den Bereich Corporate Services verantwortlich. Zuvor leitete er von 1991 bis 1996 den gleichen Bereich der Stuag als Mitglied der Gruppenleitung, nachdem er ebenfalls in der Stuag von 1987 bis 1990 als Leiter des Rechtsdienstes und Sekretär des Verwaltungsrates tätig gewesen ist.

Theodor F. Kocher ist Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Small Cap Invest AG und Mitglied der Verwaltungsräte der Ziemer Group AG, Port und der Geotechnisches Institut AG, Bern.

Theodor F. Kocher studierte an den Universitäten Neuenburg und Bern und ist Inhaber eines Patentbesitzes als Rechtsanwalt und Notar des Kantons Solothurn. Begleitend zur beruflichen Tätigkeit hat er seine Ausbildung in der Unternehmensführung, der Betriebswirtschaft, im Finanz-, Immobilien- und Versicherungsmarkt an verschiedenen Instituten laufend erweitert und in der Praxis erprobt.

#### **Kurt Cerny, 1943**

##### **(bis Generalversammlung 2006)**

ist ausgebildeter dipl. Architekt HTL/HTA. Er ist als Mitglied der Geschäftsleitung der Bracher und Partner Holding AG und als Projektleiter in dieser Gruppe tätig. Zuvor war er Projektmanager im Ausland sowie Mitglied der Geschäftsleitung eines grossen Architekturbüros. Ausserdem war er Leiter der Akquisition der Batigroup Generalunternehmung Bern und Miteigentümer und Geschäftsführer der CAD Arcoplan AG, Muri. Seine Laufbahn begann er als Abteilungsleiter und Geschäftsleiter in renommierten Architekturbüros.

#### **Gisela Schwinges, 1947**

ist Diplom-Betriebswirtin, seit dem Jahr 2001 Mitglied der Geschäftsleitung (CFO) und hat bei der Gründung und der Entwicklung der Espace Real Estate AG massgeblich mitgewirkt. Sie studierte Ökonomie in Giessen/D mit den Schwerpunkten Steuerrecht/Wirtschaftsprüfung/Finanz- und Rechnungswesen. 1987 erwarb sie das Experten-Patent beim Finanzministerium in Wiesbaden/D. Sie war rund 20 Jahre leitend in überregional ausgerichteten hessischen und südbadischen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften als Expertin für Steuer- und Gesellschaftsrecht sowie als Prüfungsleiterin bei Unternehmensprüfungen tätig. Ausserdem betreute sie begleitend Mandanten als selbständig tätige Beraterin für Steuer- und Unternehmensführungsfragen. Durch Weiterbildung an der Universität Bern und bei privaten Veranstaltern spezialisierte sich Gisela Schwinges innerhalb ihres Fachgebietes auf den Bereich des schweizerischen Immobilienmarktes.

# Corporate Governance

## **Isaak Meyer, 1975 (ab Generalversammlung 2006)**

ist lic. rer. pol. und seit 2005 als Leiter Portfolio von Espace tätig. Der Verwaltungsrat hat ihn per Datum der Generalversammlung 2006 zum Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Zuvor war er in der Expansionsabteilung eines deutschen Detailhandelsunternehmens als Immobilienleiter für die französischsprachigen Kantone zuständig. Er studierte Betriebs- und Volkswirtschaftslehre an der Universität Bern sowie der Norwegischen Handelshochschule (NHH) in Bergen. Nach Studienvertiefung in Finanzmanagement entwickelte er diese Kenntnisse als Group Accountant bei der Credit Suisse weiter. Bereits während des Studiums sammelte er Führungs- und Praxiserfahrung im Management bei McDonald's.

## **4. Entschädigungen**

### **Verwaltungsrat:**

Der Verwaltungsrat hat Anspruch auf eine fixe Entschädigung von gesamthaft CHF 90'000.00 sowie auf Ersatz der Auslagen. Dazu kommt eine erfolgsabhängige Entschädigung von CHF 79'000.00 für das Jahr 2005. Die Zuständigkeit zur Festlegung der Entschädigung und der Spesen liegt beim Verwaltungsrat. Die gesamten Bezüge der Mitglieder des Verwaltungsrates betragen im Berichtsjahr CHF 169'000.00 (zuzügl. MWST). Die höchste Entschädigung, die an ein Mitglied des Verwaltungsrates ausgerichtet worden ist, beträgt CHF 81'245.00 inkl. Spesen (zuzügl. MWST). Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine zusätzlichen Honorare, Vergütungen und/oder Darlehen gewährt. Optionen und/oder Aktien wurden keine zugeteilt.

### **Geschäftsleitung:**

Alle Mitglieder sind von Espace direkt angestellt oder mandatiert. Ausgenommen davon ist Herr Kurt Cerny (bis GV 2006 Mitglied der Geschäftsleitung), der Mitarbeiter der Bracher & Partner AG ist. Die Entschädigung, der von der Espace angestellten oder mandatierten Mitglieder, betrug in der Berichtsperiode CHF 357'340.00. Dazu kommt eine Erfolgsbeteiligung von CHF 93'000.00 für das Jahr 2005. Ferner haben

sie Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen. Die höchste ausgerichtete Entschädigung beträgt CHF 342'000.00 inkl. Spesen.

### **Transaktionen mit Nahestehenden:**

Siehe «Erläuterungen zur Jahresrechnung» Nr. 28, Seite 28.

## **5. Kapitalstruktur**

### **Aktienkapital:**

Das Aktienkapital betrug am 31. Dezember 2005 CHF 5'541'800.00 und ist in 554'180 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.00 eingeteilt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis am 22. April 2007 das Aktienkapital um höchstens CHF 2'289'040.00 auf höchstens CHF 7'830'840.00 durch die Abgabe von höchstens 228'904 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00 zu erhöhen (davon am 20. März 2006 neu ausgegeben: 82'219 Namenaktien à CHF 10.00). Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

### **Aktien:**

An der Generalversammlung der Espace Real Estate AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch eingetragenen Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimscheine oder Zertifikate auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Aktionär hat allerdings keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten.

### **Vinkulierung der Namenaktien:**

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister nur dann eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Keine Person wird für mehr als 10% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht eingetragen. Der Verwaltungsrat kann hiervon Ausnahmen bewilligen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien abzulehnen, falls die Gesellschaft nach den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran gehindert sein könnte, die durch Bundesgesetze geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen.

Vom Datum der Einladung zu einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienregister vorgenommen.

### **Aktionariat:**

Siehe Seite 8

## **6. Revisionsstelle**

Ernst & Young AG ist seit der Gründung im Jahr 2000 Revisionsstelle. Der leitende Revisor ist Herr Marco Campiotti, dipl. Wirtschaftsprüfer. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 88'366.50 (inkl. MWST) in Rechnung. Für andere Leistungen (Fusionsarbeiten/steuerliche Beratung, etc.) berechnete sie CHF 15'494.40 (inkl. MWST).

Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und unterbreitet der Generalversammlung jeweils einen Vorschlag zur Wiederwahl oder Neuwahl der Revisionsstelle für ein Jahr.

## **7. Immobilienbewertung**

Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass die Immobilien von einer unabhängigen Stelle periodisch zu bewerten sind. Er legt grössten Wert auf eine kontinuierliche und gleichartige Bewertung aller sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen und der zu erwerbenden Immobilien. Dies vor allem im Interesse einer möglichst wahrheitsgetreuen Darstellung der Situation der Gesellschaft, der Gleichbehandlung von Alt- und Neuaktionären bei Kapitalerhöhungen und der möglichst objektiven Bewertung der Aktien. Der Verwaltungsrat hat damit die KPMG Zürich beauftragt. Das Mandat wird von den Herren Stefan Pfister, lic. oec. HSG, Chartered Surveyor MRICS, und Beat Ochsenr, Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Immobilienschätzer FA.

Die Immobilien werden auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Allfällige Minderwerte werden im Marktwert berücksichtigt. Die Altlasten und, wo gegeben, deren Minderwert werden von U-Tech Zaugg, Herrn Jürg Zaugg, Thun, ermittelt.

Eine vollständige Übersicht befindet sich auf den Seiten 46 und 47.





Schüsspark UNO, Biel







Zentrumspark, Derendingen

# Bilanz

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Referenz	31.12.2005	31.12.2004
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel	1	20'272	12'459
Kurzfristige Finanzanlagen	2	450	550
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	1'017	4'634
Sonstige Forderungen	4	1'307	463
Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte	5	8'527	13'493
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	564	375
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>32'137</b>	<b>31'974</b>
<i>Finanzanlagen</i>			
Wertschriften und Beteiligungen	7	211	211
<i>Sachanlagen</i>			
Renditeliegenschaften	8	103'689	90'753
Nicht rentabilisierte Objekte	9	26'924	27'778
Bauprojekte Renditeliegenschaften	10	9'322	1'968
Übrige Sachanlagen	11	84	74
		140'019	120'573
<i>Immaterielle Anlagen</i>			
Latente Steuerguthaben	12	189	264
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>140'419</b>	<b>121'048</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>172'556</b>	<b>153'022</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	3'857	1'247
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14	11'496	10'377
Übrige Verbindlichkeiten	15	2'576	1'772
Steuerrückstellungen	16	1'505	1'024
Sonstige Rückstellungen	16	425	175
Passive Rechnungsabgrenzungen		484	140
		20'343	14'735
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	71'712	65'189
Rückstellungen für latente Steuern	18	3'229	2'929
		74'941	68'118
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>95'284</b>	<b>82'853</b>
Aktienkapital		5'542	5'162
Kapitalreserve		16'588	11'775
Neubewertungsreserven		18'511	17'583
Eigene Aktien		-156	-14
Gewinnreserven		36'787	35'663
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>77'272</b>	<b>70'169</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>172'556</b>	<b>153'022</b>

# Erfolgsrechnung

Nach Swiss GAAP FER

<b>TCHF</b>	<b>Referenz</b>	<b>01.01.2005 - 31.12.2005 (12 Monate)</b>	<b>01.07.2003 - 31.12.2004 (18 Monate)</b>
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften		8'841	11'072
Erlöse aus Immobilienhandel	19	18'168	15'912
Sonstige betriebliche Erträge	20	461	338
		<u>27'470</u>	<u>27'322</u>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand		3'335	4'074 <sup>1)</sup>
Aufwand für Immobilienverkäufe	21	17'327	15'135
Personalaufwand	22	948	0
Verwaltungsaufwand	23	250	932
Kapitalsteuern		210	309 <sup>1)</sup>
Abschreibungen		164	27
Übriger Betriebsaufwand	24	921	1'735
		<u>23'155</u>	<u>22'212</u>
<b>EBIT</b>		<b>4'315</b>	<b>5'110</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Finanzertrag	25	843	859
Finanzaufwand	26	-2'385	-3'150
		<u>-1'542</u>	<u>-2'291</u>
<b>EBT</b>		<b>2'773</b>	<b>2'819</b>
Steuern	27	-221	-63
		<u>-221</u>	<u>-63</u>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2'552</b>	<b>2'756</b>

1) Umgruppierung der Liegenschaftssteuern 2004 (TCHF 118) in die Position „Liegenschaftsaufwand“.

# Cash Flow Statement

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	01.01.2005 -31.12.2005	01.07.2003 -31.12.2004
Periodenergebnis	2'552	2'756
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	9	6
Impairment Abschreibungen auf Liegenschaften	155	0
Veränderungen Rückstellungen	691	979
Veränderungen latente Steuern	-207	-637
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-2'272	-610
Cash Flow	928	2'494
<i>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</i>		
Abnahme (Zunahme) von Forderungen	1'344	-510
Abnahme (Zunahme) von Bauprojekten/Objekten zum Verkauf	5'166	1'202
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	-189	-152
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'585	450
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	948	-4'057
<b>Cash Flow (Loss) aus operativen Tätigkeiten</b>	<b>10'782</b>	<b>-573</b>
Abnahme von Wertschriften (Veräusserung)	949	0
Investition in übrige Sachanlagen	-19	0
Erwerb von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Objekten	-4'309	-12'029
Veräusserungen von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Objekten	8'089	2'733
Investitionen in Umbauprojekte	-7'194	-1'372
Fusion mit Hoch- und Tiefbau AG Grenchen	205	0
<b>Cash Flow (Loss) aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-2'279</b>	<b>-10'668</b>
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	998	1'210
Rückkauf eigener Aktien	-260	-1'468
Ausschüttung Dividende	-1'428	0
<b>Cash Flow (Loss) aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-690</b>	<b>-258</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>7'813</b>	<b>-11'499</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>12'459</b>	<b>23'958</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>20'272</b>	<b>12'459</b>

## Eigenkapitalnachweis

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Neubewertungs- reserven	Kapitalreserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Pro-Forma per 1. Juli 2003</b>	<b>4'939</b>	<b>-3'958</b>	<b>17'130</b>	<b>7'907</b>	<b>32'907</b>	<b>58'925</b>
Nettoverkauf eigener Aktien mit Gewinn		3'944		1'226		5'170
Kapitalerhöhung	223			2'642		2'865
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			453			453
Periodenergebnis					2'756	2'756
<b>Eigenkapital per 31. Dezember 2004</b>	<b>5'162</b>	<b>-14</b>	<b>17'583</b>	<b>11'775</b>	<b>35'663</b>	<b>70'169</b>
Kapitalerhöhung	380			4'760		5'140
Zugang eigener Aktien		-142				-142
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien				53		53
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			928			928
Dividendenausschüttung					-1'428	-1'428
Periodenergebnis					2'552	2'552
<b>Eigenkapital per 31. Dezember 2005</b>	<b>5'542</b>	<b>-156</b>	<b>18'511</b>	<b>16'588</b>	<b>36'787</b>	<b>77'272</b>

Das Eigenkapital ist eingeteilt in 554'180 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.

# Anhang

## Nach Swiss GAAP FER

### Grundlagen

#### Tätigkeit und Anlagepolitik

Die Espace Real Estate AG ist eine Immobilienunternehmung mit Tätigkeit ausschliesslich in der Schweiz mit Schwerpunkt Mittelland. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios, andererseits mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zwecks Veräusserung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

#### Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der Espace Real Estate AG ist übereinstimmend mit Swiss GAAP FER.

### Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Allgemeines

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen im Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die im Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

#### Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Kassabestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

#### Wertschriften und zum Verkauf bestimmte Finanzanlagen

Wertschriften und zum Verkauf bestimmte Finanzanlagen werden zum jeweiligen Marktwert ausgewiesen. Falls kein Marktwert bekannt ist, erfolgt die Bewertung

zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Marktwertveränderungen werden über die Erfolgsrechnung erfasst. Die im Eigenbestand gehaltenen Aktien der Espace Real Estate AG werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 24 als negativer Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen. Gewinne und Verluste aus dem Verkauf eigener Aktien werden erfolgsneutral über die Kapitalreserven verbucht.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, d.h. erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit werden direkt mit den Forderungen verrechnet («Auftragssaldi»). Positive Nettopositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettopositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Mietforderungen und Ähnliches werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

#### Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

#### Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte

Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (inkl. Bauzinsen) bzw. tieferen Marktwerten abzüglich erhaltener Anzahlungen nach dem unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erwähnten Nettoprinzip bilanziert.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungen

Drittkosten im Zusammenhang mit Projekten, die noch nicht begonnen haben, mit deren Realisierung aber gerechnet wird, werden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

#### Wertschriften und nicht konsolidierte Beteiligungen

Wertschriften und nicht konsolidierte Beteiligungen werden zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

### **Renditeliegenschaften**

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF) – Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern den Bewertungsreserven im Eigenkapital gutgeschrieben bzw. belastet. Falls ein Marktwert unter die Anschaffungskosten zu stehen kommt, wird die Veränderung als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst. Wird in einem späteren Jahr die als Aufwand erfasste Abwertung rückgängig gemacht, ist sie dem Periodenergebnis gutzuschreiben.

Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwertes führen, als Aufwand in der Periode, in welcher sie anfallen, erfasst.

### **Nicht rentabilisierte Objekte**

Bei den nicht rentabilisierten Objekten handelt es sich in der Regel um zu entwickelnde Baulandparzellen, die zusammen mit einer Renditeliegenschaft erworben worden sind. Diese Objekte generieren zur Zeit keinen Ertrag. Die Espace Real Estate AG plant, diese Parzellen zu entwickeln oder zu verkaufen. Die Bewertung der nicht rentabilisierten Objekte erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cash Flow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten) abzüglich Barwert vorhandener Altlasten. Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten ermittelt und bei wesentlichen Veränderungen, jedoch spätestens nach drei Jahren, aktualisiert.

### **Altlasten**

Altlasten werden mittels Gutachten von externen Experten ermittelt. Der Barwert der abdiskontierten Altlastenrisiken wird direkt mit dem Marktwert des Objektes verrechnet. Die Verrechnung wird im Anhang ausgewiesen.

### **Bauprojekte Renditeliegenschaften**

Hierunter sind die Bauprojekte bilanziert, welche nach Fertigstellung in den eigenen Anlagebestand übergehen sollen. Diese Bauwerke werden zu den effektiv entstandenen Kosten (inkl. Eigenleistungen und Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

### **Übrige Sachanlagen**

Das übrige Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer (3-10 Jahre).

### **Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften**

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge dar, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände.

### **Gewinn und Verlust**

Der Gewinn aus dem Immobilienhandel gilt in der Regel zum Zeitpunkt der Übertragung im Grundbuch als realisiert.

Bei einem sich über mehrere Perioden hinziehenden, zum Verkauf bestimmten Bauwerk, werden für die verkauften Wohnungen etc. die aufgelaufenen Anlagekosten anteilig gekürzt. Geleistete Anzahlungen werden von den angefangenen Arbeiten im Umlaufvermögen in Abzug gebracht. Sobald die Räumlichkeiten nicht nur verkauft, sondern auch bezogen sind, wird in der Regel der anteilige Gewinn ausgewiesen. Bei dieser Berechnung wird in Anwendung der Unternehmenspolitik die Erfahrung berücksichtigt, dass finanzieller Erfolg bei grossen Projekten bis zur definitiven Abrechnung risikobehaftet ist.

Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Gesamtverlust sofort zurückgestellt.

### **Ertragssteuern und latente Steuern**

Der in der Erfolgsrechnung unter der Position Steuern ausgewiesene Aufwand umfasst die Ertragssteuern sowie die erfolgswirksame Bildung oder Auflösung latenter Steuern auf zeitlichen Bewertungsdifferenzen.

# Anhang

## Nach Swiss GAAP FER

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge fusionierter Gesellschaften und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung anhand des ausgewiesenen Ergebnisses ermittelt.

Latente Steuern werden aufgrund der «Comprehensive Balance Sheet Liability» – Methode ermittelt und zu durchschnittlichen Steuersätzen berechnet. Rückstellungen für latente Steuern berücksichtigen die ertragssteuerlichen Auswirkungen von Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Swiss GAAP FER-Jahresrechnung und der gültigen Bewertung einzelner Aktiven oder Passiven in der Steuerbilanz. Latente Steuerguthaben (aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften) werden soweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

### **Vorsorgeeinrichtungen**

Die Espace Real Estate AG ist einer BVG-Sammelstiftung mit kongruenter Risikorückdeckung bei der SwissLife angeschlossen. Für den Versicherungsnehmer besteht kein Anlagerisiko und es können weder Sanierungsbeiträge erhoben werden, noch können Einschusspflichten entstehen. Der Sparteil ist reglementarisch in Lohnprozenten definiert (altersabhängig/Beitragsprimat). Er wird zu gleichen Teilen durch den Versicherten und die Gesellschaft getragen.



# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
	<b>in TCHF</b>	<b>in TCHF</b>
<b>1 Flüssige Mittel</b>		
Bargeld, Post- und Bankguthaben	13'302	4'275
Kurzfristige Geldanlagen	6'970	8'184
	<b>20'272</b>	<b>12'459</b>
<p>Von den Bargeld-, Post- und Bankguthaben sind TCHF 8 (Vorperiode: TCHF 65) in Euro vorhanden. Diese Position ist mit einem Stichtagskurs von 1.5550 (Vorperiode: 1.5430) in Schweizer Franken umgerechnet worden. Die Fälligkeit der kurzfristigen Geldanlagen liegt unter 90 Tagen.</p>		
<b>2 Kurzfristige Finanzanlagen</b>		
Aktien der Tornos SA	0	550
Anteil Hinzihöfli, Grenchen	450	0
	<b>450</b>	<b>550</b>
<b>3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	925	2'868
Mietforderungen	190	95
Forderungen aus Diversem	30	92
Delkredere	-128	-64
Forderungen gegenüber Aktionären (Anzahlung für Liegenschaftenkauf)	0	1'643
	<b>1'017</b>	<b>4'634</b>
<b>4 Sonstige Forderungen</b>		
Vorauszahlungen	887	399
Verrechnungssteuerguthaben	17	27
Mehrwertsteuerguthaben	0	26
Forderungen gegenüber Aktionären	313	0
Übrige Forderungen	90	11
	<b>1'307</b>	<b>463</b>
<p>In den Vorauszahlungen sind Guthaben gegenüber Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaften sowie weiter zu verrechnende Nebenkosten enthalten.</p>		
<b>5 Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte</b>		
Projekt Schüss UNO, Biel	5'169	9'425
Projekt Schüss DUE/TRE, Biel	0	1'759
Projekt Schüss QUATTRO, Biel	149	104
Projekt Schüss CINQUE, Biel	440	272
Projekt Taubenlochschlucht West	1'902	1'902
Projekt Landhaus Schaffhausen	867	31
	<b>8'527</b>	<b>13'493</b>

Das Projekt Schüss UNO hat einen Fertigungsstand von rd. 96% erreicht. Es sind lediglich noch die letzten Käuferwünsche auszuführen. Per 31.12.2005 waren 83,8% der Wohnungen verkauft bzw. reserviert. Von den gesamten Wohnungen waren zum Bilanzstichtag 73,6% bezogen. Da für diese Wohnungen Nutzen und Gefahr auf die Käufer übergegangen sind, wurden die bisher ausgewiesenen Anlagekosten anteilig gekürzt. Die realisierten Anlagekosten betragen für die am Bilanzstichtag noch nicht bezogenen/nicht verkauften Wohnungen CHF 6,042 Mio. (31.12.2004: CHF 11,5 Mio.) Infolge der Nettoverbuchung wird ein Betrag von TCHF 873 (31.12.2004: CHF 2,025 Mio), welcher dem Anlagekosten-Anteil an den verkauften, aber noch nicht bezogenen Wohnungen entspricht, abgezogen. Von Projektbeginn bis zum Bilanzstichtag sind Bauzinsen von TCHF 540 aktiviert worden. Davon entfallen auf die Berichtsperiode TCHF 158, auf die Vorperiode TCHF 191.

Das Schüsspark-Projekt Schüss DUE inkl. Land wurde im Berichtsjahr verkauft, für das Projekt Schüss CINQUE inkl. Land wurde ein Kaufrecht vereinbart.

Für die Liegenschaft «Taubenlochschlucht West» wurde am 30.11.2004 ein Kaufvertrag unterzeichnet. Nutzen und Gefahr gehen jedoch erst mit Wirkung 01.01.2007 an die Käuferin über.

# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	<b>31.12.2005 in TCHF</b>	<b>31.12.2004 in TCHF</b>
<b>6 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Projektvorstudien	546	369
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	18	6
	<b>564</b>	<b>375</b>
<b>7 Wertschriften und (nicht konsolidierte) Beteiligungen</b>		
VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG, Biel	170	170
Genossenschaft Bahnhofpassage, Solothurn	41	41
	<b>211</b>	<b>211</b>

Die inaktive VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG, Biel, mit einem nominellen Aktienkapital von TCHF 200 ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Espace Real Estate AG. Das per 31. Dezember 2005 ausgewiesene Eigenkapital beträgt TCHF 191 (31.12.2004: TCHF 184) bei einer Bilanzsumme von TCHF 193 (31.12.2004: 187). Das Hauptaktivum der Gesellschaft besteht aus einer Forderung von TCHF 191 (31.12.2004: TCHF 183) gegenüber der Muttergesellschaft. Der Rest besteht aus flüssigen Mitteln. Auf eine Konsolidierung wurde wegen Unwesentlichkeit verzichtet.

Die Espace Real Estate AG besitzt ausserdem - unverändert gegenüber dem Vergleichsstichtag - 12 Anteilscheine zu je nominal TCHF 1 an der Genossenschaft Bahnhofpassage, Solothurn, welche mit dem Recht zur Nutzung von 2 Parkplätzen verbunden sind.

<b>8 Renditeliegenschaften</b>		
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete Renditeliegenschaften zu Beginn der Periode	90'753	61'871
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte per 01.01.	-332	0
	<b>90'421</b>	<b>61'871</b>
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte wd. des Jahres	-2'460	0
Umgliederung in das Umlaufvermögen	0	-1'199
Akquisitionen	13'724	31'168
Veräusserungen	-283	-824
Positive Marktwertanpassungen	2'587	345
Negative Marktwertanpassungen	-300	-608
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete Renditeliegenschaften am Ende der Periode	<b>103'689</b>	<b>90'753</b>
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen	2'932	345
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen	-908	-608

Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 46 ff. dieses Berichtes.

<b>Altlastenrückstellung</b>	<b>01.01.05</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Auflösung/ Bildung</b>	<b>31.12.05</b>	<b>Barwert</b>
Biel, Längfeldweg	1'173	57	0	1'116	883
Biel, Solothurnstr. 1	720	0	0	720	592
Biel, Neumarkstr. 33 (nicht rentabilisiert)	4'636	5	0	4'631	3'662
Total Rückstellung für Altlasten	<b>6'529</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>6'467</b>	<b>5'137</b>

Die Kosten für die Altlastensanierung wurden mittels Gutachten berechnet. Weiterhin wurde geschätzt, in welchem Jahr diese Kosten anfallen werden. Der Barwert wurde ermittelt, in dem diese gutachterlich festgestellten Sanierungskosten auf die Zeitschneide gelegt und abdiskontiert wurden. Es wurde ein Diskontierungssatz von 5% zu Grunde gelegt.

Die in den Positionen Renditeliegenschaften und nicht rentabilisierten Objekte ausgewiesenen Marktwerte wurden um die Barwerte für Altlasten vermindert.

	<b>31.12.2005 in TCHF</b>	<b>31.12.2004 in TCHF</b>
<b>9 Nicht rentabilisierte Objekte</b>		
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte zu Beginn der Periode	27'778	23'737
Umgliederung von den Renditeliegenschaften per 01.01.	332	0
	<b>28'110</b>	<b>23'737</b>
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte wd. des Jahres	2'460	0
Akquisitionen	2'768	5'482
Veräusserungen	-6'560	-1'504
Positive Marktwertanpassungen	151	63
Negative Marktwertanpassungen	-5	0
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte am Ende der Periode	<b>26'924</b>	<b>27'778</b>
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen	214	63
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen	-5	0

Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 46 ff. dieses Berichtes.

#### 10 Bauprojekte Renditeliegenschaften

Einkaufszentrum N5, Zuchwil	5'027	851
Zentrumspark Derendingen	4'188	1'117
KMU-Zentrum A 1, Subingen / Halle	107	0
	<b>9'322</b>	<b>1'968</b>

Die Bauprojekte werden zu Herstellungskosten bilanziert. Die Baukosten und der Baufortschritt entsprechen Baukosten- und Zeitplänen.

#### 11 Übrige Sachanlagen

Anschaffungswerte zu Beginn der Periode	83	83
Zugänge	19	0
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte am Ende der Periode	102	83
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Periode	-9	-3
Abschreibungen der Periode	-9	-6
Abgänge	0	0
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Periode	-18	-9
<b>Nettobuchwert</b>	<b>84</b>	<b>74</b>

#### 12 Latente Steuerguthaben

Abgrenzung für Transaktionskosten Fusion Mabinvest/BSA	754	1'055
Berücksichtigte, steuerlich verrechenbare Verlustvorträge	0	0
	754	1'055
davon 25% latente Steueraktiven	<b>189</b>	<b>264</b>

Die Gesellschaft verfügt über folgende steuerlich verrechenbare Verlustvorträge, für welche keine latenten Steuerguthaben berücksichtigt sind:

Kantons- und Gemeindesteuern:

Verfall in 2006	126	3'095
Verfall in 2007	7'107	7'107
Verfall in 2008	847	847
Verfall in 2009	52	52
	<b>8'132</b>	<b>11'101</b>

Vorbehaltlich Einschränkungen der vollumfänglichen Verlustverrechnung im interkantonalen Verhältnis. Die steuerlichen Verlustvorträge auf der Ebene direkte Bundessteuer sind verbraucht.

# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	<b>31.12.2005 in TCHF</b>	<b>31.12.2004 in TCHF</b>
<b>13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um TCHF 2'610 ist primär bedingt durch Rechnungen für die Bauprojekte N 5, Zuchwil und Zentrumspark Derendingen.		

<b>14 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Migrosbank, Baukonto Projekt Schüss UNO	2'784	8'871
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	8'712	1'506
	<b>11'496</b>	<b>10'377</b>

<b>15 Übrige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	2'549	1'745
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	27	27
	<b>2'576</b>	<b>1'772</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber 15 Aktionären in Höhe von TCHF 2'229 (31.12.2004: 12 Aktionäre mit TCHF 1'505) sowie gegenüber einer Gesellschaft, welche dem Verwaltungsratspräsidenten nahe steht, in Höhe von TCHF 320 (31.12.2004: TCHF 240).

<b>16 Rückstellungen</b>	<b>01.01.2005</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Bildung</b>	<b>31.12.2005</b>
Rückstellungen für:					
Kapital- und Gewinnsteuern	808	37	0	329	1'100
Direkte Bundessteuer	165	0	0	240	405
Grundstückgewinnsteuer / Liegenschaftssteuer	51	51	0	0	0
<b>Subtotal</b>	<b>1'024</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>569</b>	<b>1'505</b>
Diverse Leistungen	175	164	0	409	420
Gerätewartung	0	0	0	5	5
<b>Subtotal</b>	<b>175</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>414</b>	<b>425</b>
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>1'199</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>983</b>	<b>1'930</b>

<b>17 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2005 in TCHF</b>	<b>31.12.2004 in TCHF</b>
Migrosbank	24'100	24'225
Credit Suisse	17'424	12'626
Banque Cantonale du Jura	4'500	4'500
Berner Kantonalbank	1'925	1'955
UBS	8'835	8'371
Aargauer Kantonalbank	8'745	8'935
Coop Bank	900	900
Baloise Bank SoBa	5'500	0
Neue Aargauer Bank	4'900	0
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten	76'829	61'512
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-8'712	1'506
	68'117	60'006
Darlehen Wavin B.V. (Aktionär)	0	1'000
Darlehen diverser Aktionäre	3'400	4'000
Darlehen VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG	191	183
Stehbeträge bei Bauprojekten	4	0
	<b>71'712</b>	<b>65'189</b>

Das Darlehen der Wavin B.V. wird zinslos gewährt.

## 18 Rückstellungen für latente Steuern

	01.01.2005	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2005
<b>TOTAL</b>	<b>2'929</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>638</b>	<b>3'229</b>

Die latenten Steuern berechnen sich auf den folgenden zeitlichen Bewertungsunterschieden:

	31.12.2005 in TCHF	31.12.2004 in TCHF
Bewertungsdifferenzen auf Immobilien (Marktwert höher als Steuerwert)	9'134	7'834
Bewertungsunterschied Rückstellungen OR / Swiss GAAP FER	3'784	3'879
	12'918	11'713
davon 25% latente Steuern	<b>3'229</b>	<b>2'929</b>

## 19 Erlöse aus Immobilienhandel

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von TCHF 18'168 (Vorjahr TCHF 15'912) enthält die Verkaufserlöse aus dem Bauprojekt Schüss UNO in Höhe von TCHF 7'190 (Vorjahr TCHF 13'180), einen Erlös aus einem Land- und Projektverkauf in Biel über TCHF 10'274 (Vorjahr TCHF 1'466) und weitere Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften an verschiedenen Standorten zur Bereinigung des Portfolios in Höhe von TCHF 704 (Vorjahr TCHF 1'266).

## 20 Sonstige betriebliche Erträge

Im ausgewiesenen Betrag von TCHF 461 (Vorjahr TCHF 338) sind Erlöse aus Stromhandel für eigene Liegenschaften in Höhe von TCHF 178 (Vorjahr 306) enthalten. Der Stromeinkauf ist in der Position Liegenschaftsaufwand enthalten und beträgt TCHF 184 (Vorjahr 301).

Die Position enthält ausserdem aktivierte Eigenleistungen in Höhe von TCHF 241 (Vorjahr TCHF 0.)

## 21 Aufwand für Immobilienverkäufe

In dieser Aufwandsposition sind die anteiligen Herstellungskosten inkl. Bauland und Bauzinsen für das Projekt Schüss UNO in Höhe von TCHF 6'956 (Vorjahr TCHF 12'629) enthalten. Ausserdem enthält sie die Buchwerte der verkauften Liegenschaften, die Verkaufsprovisionen und die Grundstückgewinnsteuer, insgesamt TCHF 10'371 (Vorjahr TCHF 2'506).

## 22 Personalaufwand

Seit dem 01.01.2005 beschäftigt die Gesellschaft erstmals eigene Mitarbeiter. Zum Ende des Berichtsjahres waren 6 Personen mit total 500 Stellenprozenten fest angestellt (inkl. 1 Liegenschaftsverwalter für die Liegenschaften in der Romandie). Bis 31.12.2004 wurden die Kosten für die Geschäftsleitung inkl. der Leitung des Finanz- und Rechnungswesens, des Sekretariats und der Buchhaltung, da es sich nicht um eigenes Personal handelte, in der Position 23 «Verwaltungsaufwand» ausgewiesen.

	01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF	01.07.2003 -31.12.2004 in TCHF
Lohnaufwand	765	0
Sozialversicherungsaufwand (davon für BVG TCHF 52)	107	0
Personalbeschaffung	49	0
Übriger Personalaufwand	27	0
	<b>948</b>	<b>0</b>

## 23 Verwaltungsaufwand

Diese Position beinhaltet mit TCHF 250 (Vorjahr TCHF 932) den gesamten Verwaltungsaufwand der Gesellschaft. Seit dem 01.01.2005 beschäftigt die Gesellschaft eigene Mitarbeiter. Deshalb beinhaltet diese Position im Berichtsjahr, anders als in der Vergleichsperiode, lediglich die Infrastrukturkosten, spezielles Büromaterial sowie Beiträge und Gebühren.

Der Vergleichszeitraum enthält die gesamten Kosten für die Geschäftsleitung inkl. der Leitung des Finanz- und Rechnungswesens, des Sekretariats, der Buchführungserstellung sowie für die gesamte Infrastrukturnutzung.

## 24 Übriger Betriebsaufwand

Fusionskosten, soweit sie nicht in den Abschlüssen der einzelnen Gesellschaften vor Fusion bereits zurückgestellt wurden	0	657
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	261	307
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	330	259
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	170	173
Diverser Aufwand	160	339
	<b>921</b>	<b>1'735</b>

# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	<b>01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF</b>	<b>01.07.2003 -31.12.2004 in TCHF</b>
<b>25 Finanzertrag</b>		
Zinserträge	401	483
Kursgewinne aus Aktien	196	161
Erträge aus Verkauf von Aktien	246	0
Währungsgewinne Euro	0	215
	<b>843</b>	<b>859</b>
<b>26 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	2'217	2'737
Zinsaufwand Verbundene Unternehmen	7	11
Zinsaufwand Aktionärsdarlehen	123	233
Währungsverluste Euro	0	136
Sonstiger Finanzaufwand	38	33
	<b>2'385</b>	<b>3'150</b>
<b>27 Steuern</b>		
Gewinnsteuern	427	701
Latente Steuern	-206	-638
	<b>221</b>	<b>63</b>
<b>28 Transaktionen mit Nahestehenden</b>		
<p>Neben den bereits erwähnten Transaktionen mit verschiedenen Nahestehenden sind folgende weitere Zahlungen oder Abgrenzungen gegenüber der Bracher und Partner AG vorgenommen worden. Diese Beträge sind erfolgswirksam (TCHF 1'031) oder als Teil von aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (TCHF 939) verbucht worden. In der Vergleichsperiode sind u.a. auch die Kosten für die Geschäftsführung enthalten, da die Espace Real Estate AG bis 31.12.2004 über keine eigenen Mitarbeiter verfügte. Von dem in der Vergleichsperiode ausgewiesenen Betrag wurden TCHF 1'327 erfolgswirksam und TCHF 2'557 als Teil aktivierter Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst.</p>		
Beschaffungs- und Verkaufsprovisionen	147	1'207
Dienstleistungen und Verkaufsprovisionen Schüsspark	847	1'012
Geschäftsleitung inkl. Rechnungswesen/Controlling/Sekretariat	0	721
Infrastrukturkosten	193	0
Internetauftritte/Pressearbeit/Diverses	236	233
Akquisitionskosten	52	234
Liegenschaftsverwaltung	240	249
Baubetreuung bei diversen Objekten	255	228
	<b>1'970</b>	<b>3'884</b>
<p>An die Genossenschaft Schüss DUE, an welcher die Bracher und Partner AG und der Verwaltungsratspräsident Ivo Bracher indirekt mit je 1/6 beteiligt sind, wurden per 01.11.2005 verkauft:</p>		
8'616 m <sup>2</sup> Bauland in Biel, Neumarktstr. 31 / Alex-Schöni-Strasse	7'385	
Baubewilligtes Projekt für das genannte Grundstück	2'388	
Beim Bau von Schüss UNO erbrachte Leistungen für Schüss DUE	500	
	<b>10'273</b>	
<p>Ausser mit der Genossenschaft Schüss DUE wurden Kaufverhandlungen mit einem weiteren Interessenten geführt. Der Kaufvertrag wurde mit dem Meistbietenden abgeschlossen. Mit der Genossenschaft Schüss DUE wurde ausserdem ein Kaufrechtsvertrag für Land und Projekt Schüss CINQUE, Biel, abgeschlossen. Das Kaufrecht ist bis spätestens 31.10.2009 auszuüben.</p>		
<p>An die Verwaltungsräte wurden folgende Zahlungen geleistet/abgegrenzt</p>		
Espace Real Estate AG	185	38
Mabinvest AG	0	671
	<b>185</b>	<b>709</b>

	<b>01.01.2005</b> <b>-31.12.2005</b> <b>in TCHF</b>	<b>01.07.2003</b> <b>-31.12.2004</b> <b>in TCHF</b>
<b>29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
<p>Per 01.01.2006 wurde ein Immobilienpaket erworben. Es besteht aus 21 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 518 Wohnungen, welche in Zuchwil und Derendingen liegen. Der Kaufpreis betrug CHF 66,5 Mio (zuzügl. Erwerbsnebenkosten). Hierfür wurden Hypothekendarlehen in Höhe von CHF 59,0 Mio aufgenommen.</p> <p>Am 20.03.2006 wurde gemäss VR-Beschluss vom 09.03.2006 eine Kapitalerhöhung über CHF 822'190 = 82'219 Namenaktien zu je CHF 10 durchgeführt.</p>		
<b>30 Gesetzliche Angaben</b>		
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Grundpfandrechte	136'983	133'848
Barmittel	0	0
Eigene Aktien	0	0
	<b>136'983</b>	<b>133'848</b>
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Immobilien, Einrichtungen und Mobiliar	<b>278'835</b>	<b>265'799</b>
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft AG		
Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	<b>200</b>	<b>200</b>
Beteiligungsquote	100%	100%
<b>Eigene Aktien</b>		
<b>Anfangsbestand</b>	130	10'080
Zugang:		
Anzahl gekaufter Aktien	2'849	87'305
Abgang:		
Anzahl verkaufte Aktien	-1'398	-97'255
<b>Endbestand</b>	<b>1'581</b>	<b>130</b>
Kaufpreis pro Aktie / CHF	100.00	105.23
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	135.18	131.44
<b>Genehmigte Kapitalerhöhung</b>		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 22. April 2005 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 2'610'280 auf höchstens CHF 7'830'840 durch Ausgabe von höchstens 261'028 Namenaktien.		
Folgende Kapitalerhöhungen wurden im Jahr 2005 (2004) durchgeführt bzw. in das Handelsregister eingetragen (in CHF):		
	380'350	2'238'550
Die Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 16.12.2004 über CHF 59'110 = 5'911 Namenaktien zu je CHF 10 wurde erst am 26.01.2005 in das Handelsregister eingetragen.		
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 44'390 = 4'439 Namenaktien zu je CHF 10.		
Kapitalerhöhung infolge Fusion gem. GV-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 276'850 = 27'685 Namenaktien zu je CHF 10.		

An den Verwaltungsrat der  
**Espace Real Estate AG, Biel**

Bern, 28. März 2006

## Revisionsbericht

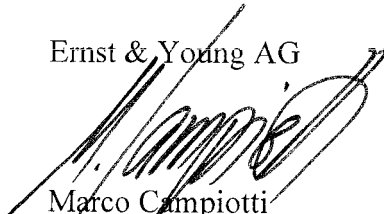
Auftragsgemäss haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Cash Flow Statement und Anhang; Seiten 17 bis 29) der Espace Real Estate AG geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Ernst & Young AG



Marco Campiotti  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



Jochen Wehrli  
dipl. Wirtschaftsprüfer







Zuchwilerstrasse 41 und 43, Solothurn

# Bilanz

## Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	31.12.2005	31.12.2004
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		20'272'293.66	12'458'646.04
Kurzfristige Finanzanlagen		450'001.00	550'000.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		91'985.10	123'075.15
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf		925'025.45	2'867'999.30
Sonstige Forderungen gegenüber Aktionären		312'614.75	1'643'000.00
Sonstige Forderungen		993'948.65	462'758.43
Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)	1	6'624'854.18	11'591'461.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen		18'335.35	6'754.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>29'689'058.14</b>	<b>29'703'694.37</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Wertschriften	2	197'481.40	54'937.00
Beteiligungen		170'000.00	170'000.00
Maschinen/Geräte, Mobilien		14'564.00	2.00
Immobilie Einrichtungen		69'441.00	73'565.00
Immobilien	3	124'593'654.00	113'055'224.00
Anlagen im Bau	4	9'321'836.15	1'967'954.98
Projekt-Vorstudien (mit Anlagecharakter)		545'881.63	369'061.09
Aktivierter Aufwand (Fusionskosten)		753'913.00	1'055'478.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>135'666'771.18</b>	<b>116'746'222.07</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>165'355'829.32</b>	<b>146'449'916.44</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		3'857'178.95	1'247'363.25
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		2'549'068.85	1'744'657.15
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		11'496'105.90	10'376'796.15
Passive Rechnungsabgrenzungen		483'563.45	140'451.20
Rückstellungen	5	2'286'814.77	1'574'018.59
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>20'672'731.92</b>	<b>15'083'286.34</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Darlehen von Kreditinstituten		68'117'250.00	60'006'250.00
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		4'000.00	0.00
Darlehen von nahestehenden Gesellschaften		190'775.00	183'368.00
Darlehen von Aktionären	6	3'399'989.00	4'999'989.00
Rückstellungen	7	6'689'775.61	6'829'054.20
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>78'401'789.61</b>	<b>72'018'661.20</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>99'074'521.53</b>	<b>87'101'947.54</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		5'541'800.00	5'161'450.00
Gesetzliche Reserven			
Allgemeine Reserve		18'054'124.45	13'518'525.55
Reserve für eigene Aktien		156'224.40	13'680.00
Freie Reserven		26'579'145.21	26'539'772.70
Bilanzgewinn		15'950'013.73	14'114'540.65
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>66'281'307.79</b>	<b>59'347'968.90</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>165'355'829.32</b>	<b>146'449'916.44</b>

# Erfolgsrechnung

## Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	01.01.2005 - 31.12.2005 (12 Monate)	01.07.2003 - 31.12.2004 (18 Monate)
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften und Zubehör		8'840'572.30	11'072'038.20
Erlöse aus Immobilienhandel		18'167'688.01	15'911'716.00
Sonstige betriebliche Erträge		220'536.95	338'462.10
Aktivierete Eigenleistung		240'984.03	0.00
		<b>27'469'781.29</b>	<b>27'322'216.30</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Aufwand für Liegenschaften und Zubehör		2'788'959.93	3'326'596.78
Aufwand für Immobilienverkäufe		14'774'975.59	14'206'309.75
<i>davon Herstellungskosten</i>	6'955'937.00		
<i>davon Restbuchwerte</i>	7'226'875.74		
<i>davon Verkaufsaufwand</i>	592'162.85		
Stromeinkauf		184'485.10	301'459.40
Personalaufwand		947'415.70	0.00
Abschreibungen	8	2'150'982.04	489'905.15
Rechts- und Beratungskosten		99'187.25	139'453.80
Verwaltungskosten		249'659.20	932'835.70
Akquisitions- und ähnlicher Aufwand		131'833.64	167'743.50
Organ- und Organnebenkosten		329'799.50	259'316.55
Fusionskosten Hoch- und Tiefbau AG		229'753.71	0.00
Kommunikation, Werbe- und Sonstige Kosten		235'063.11	173'103.61
		<b>22'122'114.77</b>	<b>19'996'724.24</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5'347'666.52</b>	<b>7'325'492.06</b>
Finanzertrag	9	858'843.13	2'083'606.45
Finanzaufwand		-2'385'302.07	-3'149'899.71
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1'526'458.94</b>	<b>-1'066'293.26</b>
Ausserordentliche Erträge	10	37'000.00	6'333'314.57
Ausserordentlicher Aufwand	11	0.00	-2'571'923.83
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>37'000.00</b>	<b>3'761'390.74</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>3'858'207.58</b>	<b>10'020'589.54</b>
Steuern	12	-637'324.60	-1'127'715.60
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3'220'882.98</b>	<b>8'892'873.94</b>

# Anhang

## Nach Obligationenrecht

	31.12.2005 CHF	31.12.2004 CHF
<b>Gesetzliche Angaben</b>		
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Grundpfandrechte	136'983'000	133'848'000
Barmittel	0	0
Eigene Aktien	0	0
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>136'983'000</b>	<b>133'848'000</b>
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Immobilien, Einrichtungen und Mobilien	<b>278'834'702</b>	<b>265'798'595</b>
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft AG		
Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>
Beteiligungsquote	100%	100%
<b>Eigene Aktien</b>		
<b>Anfangsbestand</b>	130	10'080
Zugang:		
Anzahl gekaufter Aktien	2'849	87'305
Abgang:		
Anzahl verkaufter Aktien	-1'398	-97'255
<b>Endbestand</b>	<b>1'581</b>	<b>130</b>
Kaufpreis pro Aktie / CHF	100.00	105.23
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	135.18	131.44
<b>Genehmigte Kapitalerhöhung</b>		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 22. April 2005 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 2'610'280 auf höchstens CHF 7'830'840 durch Ausgabe von höchstens 261'028 Namenaktien zu je CHF 10.00		
Folgende Kapitalerhöhungen wurden im Geschäftsjahr durchgeführt bzw. in das Handelsregister eingetragen (in CHF):		
	380'350	2'238'550
Die Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 16.12.2004 über 59'110 = 5'911 Namenaktien zu je CHF 10.00 wurde erst am 26.01.2005 in das Handelsregister eingetragen.		
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 44'390 = 4'439 Namenaktien zu je CHF 10.00.		
Kapitalerhöhung infolge Fusion gem. GV-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 276'850 = 27'685 Namenaktien zu je CHF 10.00.		
<b>Auflösung stiller Reserven/Stetigkeit</b>		
Im Vorjahr wurden die durch Fusionen übernommenen fortgeschriebenen Gebäudewerte überprüft und den Verkehrswerten, soweit dies handelsrechtlich gestattet ist, angenähert.		
Dies hat im Vorjahr zu folgenden Abweichungen in der Stetigkeit geführt:		
a) Es wurde auf die Regel-Abschreibung verzichtet		
b) Einzelne Liegenschaften wurden aufgewertet (insgesamt CHF 3,7 Mio.)		
c) Bei einem Areal wurde eine Sonderabschreibung über CHF 1,866 Mio. durchgeführt und die Rückstellung für Altlasten um CHF 2,246 Mio. vermindert.		

# Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung

## Nach Obligationenrecht

### A. BILANZ

Nachfolgend werden ausschliesslich solche Positionen erläutert, die von Bedeutung sind oder die von der Jahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER erheblich abweichen.

#### AKTIVEN

<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>1</b>	<b>Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)</b>		
	Schüss UNO	5'169'430.63	9'424'846.40
	Schüss DUE	0.00	1'758'852.26
	Schüss QUATTRO	148'716.30	104'085.95
	Schüss CINQUE	440'187.57	272'657.89
	Landhaus Schaffhausen	866'519.68	31'018.95
		<b>6'624'854.18</b>	<b>11'591'461.45</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>2</b>	<b>Wertschriften</b>		
	Eigene Aktien	156'224.40	13'680.00
	Genossenschaft Bahnhofspassage, Solothurn	41'257.00	41'257.00
		<b>197'481.40</b>	<b>54'937.00</b>
<b>3</b>	<b>Immobilien</b>		
	Anfangsbestand	113'055'224.00	64'465'185.00
	Zugang durch Fusion	4'239'000.00	11'712'938.70
	Zugang durch Kauf	13'402'083.79	36'442'148.60
	Umbuchung	0.00	0.00
	Aufwertung	0.00	3'700'000.00
	Abgang	-4'291'784.00	-1'398'624.30
	Abwertung	0.00	-1'866'414.00
	Abschreibung	-1'810'869.79	-10.00
	Stand 31.12.2005 / 31.12.2004	<b>124'593'654.00</b>	<b>113'055'224.00</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen im Bau</b>		
	Anfangsbestand	1'967'954.98	538'335.02
	Zugang	7'353'881.17	1'429'619.96
	Umbuchung	0.00	0.00
	Stand 31.12.2005 / 31.12.2004	<b>9'321'836.15</b>	<b>1'967'954.98</b>

**PASSIVEN****FREMDKAPITAL**

	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>5 KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
<b>Rückstellungen (kurzfristig)</b>		
Steuerrückstellung	1'504'938.35	1'023'565.50
Rückstellung für Fusionskosten	26'900.00	26'900.00
Rückstellung für Lieferungen und Leistungen	418'800.00	175'000.00
Rückstellung für Gerätewartung Liegenschaften	5'528.45	1'453.45
Entwicklungskosten Wavin-Areal	330'647.97	347'099.64
	<b>2'286'814.77</b>	<b>1'574'018.59</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
<b>6 Darlehen von Aktionären</b>		
Darlehen Wavin B.V., Zwolle / NL	1'000'000.00	1'400'000.00
Darlehen diverser Aktionäre	4'499'989.00	4'999'992.00
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-2'100'000.00	-1'400'003.00
	<b>3'399'989.00</b>	<b>4'999'989.00</b>
<b>7 Rückstellungen (langfristig)</b>		
Altlastenrückstellung Biel-Mett	1'116'381.80	1'172'987.10
Altlastenrückstellung Biel-Madretsch	4'631'496.80	4'636'067.10
Altlastenrückstellung Biel-Bözingen	720'000.00	720'000.00
Projektrealisierung Taubenlochschlucht	221'897.01	300'000.00
	<b>6'689'775.61</b>	<b>6'829'054.20</b>

# Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung

## Nach Obligationenrecht

<b>B. ZUR ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>01.01.2005 - 31.12.2005 CHF</b>	<b>01.07.2003 - 31.12.2004 CHF</b>
<b>8 Abschreibungen</b>		
Maschinen und andere Immobilien	5018.85	0.00
Immobilie Einrichtungen	4'124.00	6'186.00
Liegenschaften	1'810'869.79	10.00
Projekt-Vorstudien	29'404.40	31'361.00
Aktivierter Aufwand	301'565.00	452'348.15
	<b>2'150'982.04</b>	<b>489'905.15</b>
<b>9 Finanzertrag</b>		
Allgemeiner Finanzertrag	417'058.98	482'428.04
Kursgewinn aus Aktien	196'000.00	161'000.00
Erträge aus Verkauf von Wertschriften	245'600.25	1'225'157.00
Währungsgewinne Euro	183.90	215'021.41
	<b>858'843.13</b>	<b>2'083'606.45</b>
<b>10 Ausserordentliche Erträge</b>		
Erträge aus der Auflösung von Delkredere	0.00	160'005.07
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0.00	213'180.10
Erträge aus der Liegenschaft Taubenlochschlucht:		
Auflösung von Altlastenrückstellungen	0.00	2'246'000.00
Erträge aus der Aufwertung von Anlagevermögen	0.00	3'700'000.00
Diverse a.o. Erträge	37'000.00	14'129.40
	<b>37'000.00</b>	<b>6'333'314.57</b>
<b>11 Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Aufwand für das Projekt Taubenlochschlucht:		
Rückstellung für juristische Vertragsbegleitung	0.00	300'000.00
Abschreibung der Projekt-Entwicklungskosten	0.00	405'408.83
Abwertung der Gebäude auf den Marktwert	0.00	1'866'414.00
Buchwertabgang	0.00	101.00
	<b>0.00</b>	<b>2'571'923.83</b>
<b>12 Steuern</b>		
Pfandrechtssteuern	0.00	8'750.00
Gewinnsteuer Bund	240'000.00	165'000.00
Gewinnsteuern Kantone/Gemeinden	200'000.00	582'000.00
Kapitalsteuern	210'000.00	300'001.15
Liegenschaftssteuer Kt. Bern	0.00	85'222.35
Liegenschaftssteuer Kt. Jura	0.00	32'807.00
Aufwand für periodenfremde Steuern	406.95	2'500.00
Ertrag aus periodenfremden Steuern	-13'082.35	-48'564.90
	<b>637'324.60</b>	<b>1'127'715.60</b>



# Gewinnverwendung

<b>Antrag des Verwaltungsrates</b>	<b>CHF</b>
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2005	15'950'013.73
Der Verwaltungsrat beantragt: Dividende von CHF 3.00 pro Aktie 526'387 dividendenberechtigte Aktien zu CHF 10.00 nominal	<u>1'579'161.00</u>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'370'852.73</b>
Nach Genehmigung dieses Antrags durch die Generalversammlung vom 25. April 2006 ergibt sich folgende Ausschüttung pro Aktie:	
Dividende brutto	3.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	<u>1.05</u>
<b>Nettoauszahlung</b>	<b>1.95</b>

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 27. April 2006

An die Generalversammlung der  
**Espace Real Estate AG. Biel**

Bern, 28. März 2006

## **Bericht der Revisionsstelle**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 33 bis 39) der Espace Real Estate AG für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Marco Campiotti  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



Jochen Wehrli  
dipl. Wirtschaftsprüfer

### **Beilage:**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



# Investment-Beispiele



## Derendingen, Zuchwil

Am 1. Januar 2006 sind 21 Gebäude der Sulzer Vorsorgeeinrichtungen mit insgesamt 518 Wohnungen in das Eigentum der Espace Real Estate AG übergegangen. Die Mehrfamilienhäuser haben Mietwohnungen verschiedenster Grössen und Preisstufen und decken somit ein breites und marktgerechtes Nachfragesegment ab. Durch den Erwerb ergibt sich ein besserer Mix der verschiedenen Kategorien von Liegenschaften im Gesamtportfolio. Vor allem erhöht sich der Anteil der Renditeobjekte am Gesamtbestand auf rund 80%. Der Anteil der Wohnobjekte im Verhältnis zum Immobilienbestand erhöht sich auf ca. 43%.

Die Wohnungen der mehrheitlich in den Jahren 1975-1995 erbauten Liegenschaften sind hinsichtlich der Mietzinse preiswert. Espace wird sanfte Renovationen vornehmen und – wo angezeigt – für die Mieter einen zeitgerechteren Gebrauchsnutzen schaffen. Substantielle Umbauten sind vorerst nicht geplant.

Es wurden die folgenden Objekte erworben:

Derendingen, Meisenweg 13-21

Zuchwil, Amselweg 1-5, Drosselweg 40

Zuchwil, Amselweg 7-17

Zuchwil, Brunnmattstrasse 26-30, 34-38, 42-46

Zuchwil, Brunnmattstrasse 32

Zuchwil, Kornfeldstrasse 1-5

Zuchwil, Mürgelistrasse 18-24



## Safenwil

Per 1. Januar 2004 übernahm die Espace Real Estate AG von der Scholl Immobilien- und Beteiligungs-AG das 54'644 m<sup>2</sup> umfassende Areal an der Striegelstrasse in Safenwil. Neben einer Baulandreserve von 28'808 m<sup>2</sup> weist das Gelände einen weiteren zu entwickelnden Teil von rund 6'500 m<sup>2</sup> auf.

Eine Fabrikhalle aus den Anfängen des Färbereibetriebs der Firma Scholl war bereits bei der Übernahme von Espace an den «Färbiladen», ein Fachmarkt für Heimtextilien und Bastelartikel, vermietet.

Die Produktionshallen und ein Bürogebäude wurden bei der Übernahme an die Verkäuferin zurückvermietet. Nachdem jedoch Scholl 2004 den Betrieb einstellte, wurde das Gebäude geräumt.

Danach gelang es der Espace, die Werkstätte in nur sechs Monaten in gefragte Gewerbe- und Verkaufsräume grundlegend umzugestalten. Heute sind rund 60% der Flächen an neun verschiedene Gewerbeunternehmen vermietet, was zu nachhaltigen Mieterträgen mit breiter Risikostreuung führt.

Diese sind in den nachfolgenden Branchen tätig:

- Möbelfachmarkt
- Fachmarkt für Bastelartikel, Heimtextilien
- Schuhdiscount
- Fahrzeugrestauration
- Fotostudio
- Gartengeräte
- Metallbearbeitung
- Steinbearbeitung
- Storenmontage

Ort: Safenwil, Striegelstrasse 8 + 10

Baujahr: 1878 / 1951-1994

Letzte Renovation: 2005

Nutzung: Verkauf, Gewerbe, Büro

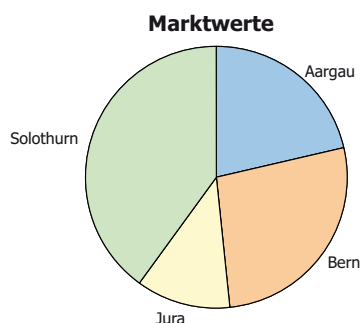
Grundstücksfläche: 54'644 m<sup>2</sup>

Anlagewert: CHF 11'877'500.00

## Marktwerte und Sollmieterträge nach geografischer Lage

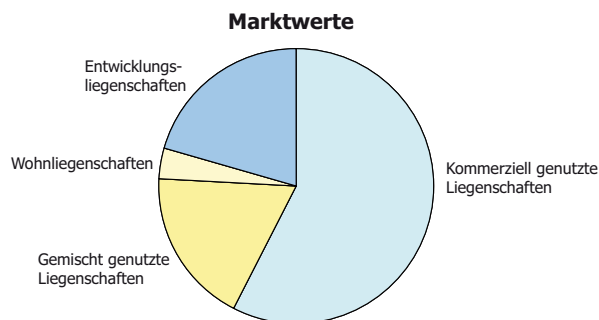
Standort	Marktwerte <sup>1)</sup>		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kanton Aargau	22'210	21.42	1'434	15.27
Kanton Bern	27'785	26.80	3'556	37.87
Kanton Jura	12'260	11.82	1'001	10.66
Kanton Solothurn	41'434	39.96	3'400	36.20
<b>TOTAL</b>	<b>103'689</b>	<b>100.00</b>	<b>9'391</b>	<b>100.00</b>

<sup>1)</sup> Die Marktwerte der Entwicklungsliegenschaften sind in dieser Aufstellung nicht ausgewiesen.



## Marktwerte und Sollmieterträge nach Anlagekategorien

Anlagekategorie	Marktwerte		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	75'225	57.60	7'173	76.39
Gemischt genutzte Liegenschaften	23'934	18.32	1'882	20.04
Wohnliegenschaften	4'530	3.47	336	3.57
Entwicklungsliegenschaften	26'924	20.61	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>130'613</b>	<b>100.00</b>	<b>9'391</b>	<b>100.00</b>



## Angaben zur Risikostreuung

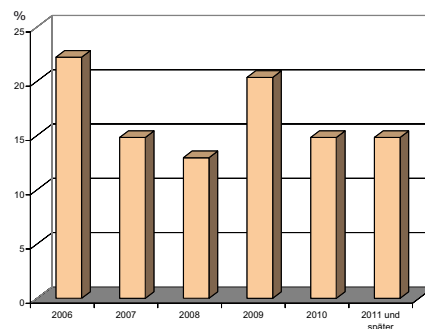
Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen im 1. Semester 2005, waren (in alphabetischer Reihenfolge): Bernex Bimetal AG, DT Swiss AG, Schaublin Machines SA, Schaublin SA, VSL Schweiz AG.

Vom gesamten Mietertrag entfielen:

	%
auf den grössten Mieter	9.95
auf die drei grössten Mieter	23.63
auf die fünf grössten Mieter	34.93
auf die zehn grössten Mieter	51.74

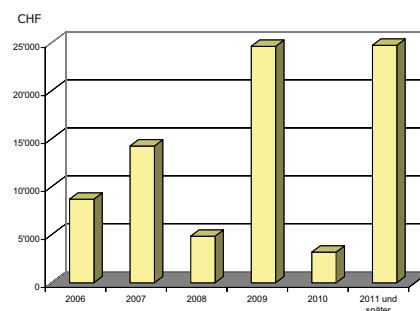
## Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge

	%
2006	22.22
2007	14.82
2008	12.96
2009	20.36
2010	14.82
2011 und später	14.82
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>



## Fälligkeitsübersicht langfristiger Finanzverbindlichkeiten

	TCHF	%
2006	8'712	10.83
2007	14'261	17.73
2008	4'850	6.03
2009	24'647	30.65
2010	3'196	3.97
2011 und später	24'758	30.79
<b>TOTAL</b>	<b>80'424</b>	<b>100.00</b>



# Renditeliegenschaften, Stand 31.12.2005

Objekt	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2) berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert CHF
						CHF	
Aarburg, Oltnerstrasse 101	01.08.2004	1965		2'582	nein	0	1'786'000
Bern, Seftigenstrasse 119 (Baurecht)	31.12.2003	2003		0	nein	0	1'600'000
Bévilard, Rue Principale 19	01.07.2003	1920		2'028	nein	0	1'380'000
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff.	01.07.2003	1929/1991	lfd.	32'261	ja	0	53'720'100
Biel, Johann-Verresiusstrasse 4	01.01.2003	1940	1990	195	nein	0	1'774'700
Biel-Bözingen, Solothurnstrasse 1 (links der Schüss)	01.01.2001	1914-1990	1993	11'580	ja	592'346	33'408'800
Biel-Bözingen, Solothurnstrasse 1 (rechts der Schüss)	01.01.2001	1914-1990	1993	7'458	ja	0	in obigem Wert enth.
Biel-Bözingen, Solothurnstrasse 8	01.01.2001	1896	1998	518	nein	0	1'452'000
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	lfd.	14'150	ja	883'022	18'671'300
Delémont, Rue de la Blancherie 9	01.07.2003	1970/1992	lfd.	15'163	in Abklärung	0	17'100'000
Delémont, Rue du Stand 49 <sup>6)</sup>	01.07.2003	1962/1928	1973	1'545	nein	0	1'780'000
Grenchen, Centralstrasse 2+4 / Bettlachstrasse 1	01.01.2003	1904/1964	1976-1999	798	nein	0	7'881'600
Grenchen, Niklaus Wengi-Strasse 105 / Wydenstrasse 10+12	01.01.2005	1982/1991-93		6'187	nein	0	2'603'740
Langenthal, Bahnhofstrasse 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	0	3'300'000
Olten, Industriestrasse 211-213a	01.08.2004	1928/1998	1997	14'589	ja	0	20'065'300
Rothrist, Bernstrasse 116/118	01.11.2005	1989-1992		1'452	nein	0	6'569'000
Safenwil, Striegelstrasse 8 und 10	31.12.2003	1878/1951-94	2005	19'336	ja	0	20'697'000
Solothurn, City West, Brunngabenstrasse 2	31.12.2001	1994		1'710	nein	0	4'804'753
Solothurn, Zuchwilerstrasse 41/43	31.12.2001	1967	1995	394	nein	0	2'576'963
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	1964/1996	lfd.	38'122	nein	0	22'899'300
Tramelan, Rue de la Promenade 14	01.07.2003	1925/1968	lfd.	6'648	nein	0	9'671'500
Wangen a.A., Zeughausstrasse 19+21	01.01.2005	1964-1990		9'892	nein	0	9'800'000
Zofingen, Untere Grabenstrasse 26	01.07.2004	1933	2000-2002	1'806	nein	0	9'130'000
Zuchwil, EKZ N 5	31.12.2001	1995		2'572	nein	0	8'217'600
<b>Total Renditeliegenschaften</b>				<b>191'311</b>		<b>1'475'368</b>	<b>260'889'656</b>

# Nicht rentabilisierte Objekte, Stand 31.12.2005

Objekt	Erwerbs- datum	Vorge- sehene Ver- wendung	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2) berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert CHF
					CHF	
Biel, Neumarktstrasse 31 / Alex.-Schöni Strasse / Jurastrasse	01.01.2001	Entwickl.	5'042	ja	0	0
Biel, Neumarktstrasse 33 / Schwanengasse 1-3	01.01.2001	Entwickl.	15'223	ja	3'662'355	3'850'000
Derendingen, Hauptstrasse 34 - Zentrumspark	01.08.2004	Entwickl.	1'565	nein	0	0
Delémont, Rue de la Blancherie	01.01.2005	Entwickl.	8'000	in Abklärung	0	0
Grenchen, Solothurnstrasse	01.01.2005	Entwickl.	2'588	nein	0	0
Grenchen, Wiesenstrasse / Tunnelstrasse 10	01.01.2005	Entwickl.	6'399	nein	0	3'546'946
Malleray, Parzelle 217	01.07.2003	Verkauf	11'694	nein	0	0
Olten, Industriestrasse 215-229	01.08.2004	Entwickl.	7'857	ja	0	2'756'900
Péry, Rue du Collège 5 / div. Landparzellen <sup>7)</sup>	31.12.2003	Verkauf	14'647	in Abklärung	0	4'305'000
Safenwil, Striegelstrasse 12 / Bauland Parzelle 648	31.12.2003	Entwickl.	35'308	ja	0	2'274'000
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	Entwickl.	63'515	nein	0	0
Tramelan, Parzellen 509/2374	01.07.2003	Verkauf	1'384	nein	0	0
Zuchwil, EKZ N 5 / 2. und 3. Etappe	31.12.2001	Entwickl.	3'924	nein	0	0
<b>Total nicht rentabilisierte Objekte</b>			<b>177'146</b>		<b>3'662'355</b>	<b>16'732'846</b>



		geschätzter Marktwert				Soll Miet-	Ist Miet-	Bruttorendite	Leerstand
01.01.2005	31.12.2005	Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung	ertrag p.a.	ertrag p.a.	auf Marktwert	
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	3)	4)	5)	(Basis CHF)
						CHF	CHF	%	%
1'920'000	1'800'000	0	0	-120'000	0	141'720	141'390	7.86%	0.23%
1'850'000	1'850'000	0	0	0	0	149'448	149'448	8.08%	0.00%
400'000	400'000	0	0	0	0	40'200	40'950	10.24%	-1.87%
5'030'000	5'060'000	0	0	30'000	0	643'727	581'231	11.49%	9.71%
1'100'000	1'100'000	0	0	0	0	95'700	95'700	8.70%	0.00%
5'007'654	5'007'654	0	0	0	0	693'084	627'277	12.53%	9.49%
0	0	0	im Umlaufvermögen bilanziert		0	451'128	410'881	34.26%	8.92%
820'000	820'000	0	0	0	0	60'520	37'869	4.62%	37.43%
3'920'372	3'976'978	0	0	56'606	0	594'260	594'960	14.96%	-0.12%
11'360'000	11'300'000	0	0	940'000	-1'000'000	933'500	933'500	8.26%	0.00%
1'423'000	960'000	0	283'000	-180'000	0	67'920	64'680	6.74%	4.77%
3'850'000	3'850'000	0	0	0	0	344'676	332'296	8.63%	3.59%
0	1'934'000	1'934'000	0	0	0	145'740	145'863	7.54%	-0.08%
2'470'000	2'470'000	0	0	0	0	172'032	174'432	7.06%	-1.40%
11'850'000	12'480'000	0	0	630'000	0	1'004'996	1'004'996	8.05%	0.00%
0	6'090'000	6'090'000	0	0	0	395'268	370'080	6.08%	6.37%
7'850'000	7'320'000	0	0	930'000	-1'460'000	416'859	267'339	3.65%	35.87%
4'560'000	4'560'000	0	0	0	0	351'972	348'185	7.64%	1.08%
2'830'000	2'830'000	0	0	0	0	223'100	241'082	8.52%	-8.06%
9'010'000	9'010'000	0	0	0	0	802'870	741'161	8.23%	7.69%
1'400'000	1'400'000	0	0	0	0	152'796	152'796	10.91%	0.00%
0	5'700'000	5'700'000	0	0	0	502'934	435'873	7.65%	13.33%
7'000'000	7'000'000	0	0	0	0	480'216	522'095	7.46%	-8.72%
6'770'000	6'770'000	0	0	0	0	526'650	509'899	7.53%	3.18%
<b>90'421'026</b>	<b>103'688'632</b>	<b>13'724'000</b>	<b>283'000</b>	<b>2'286'606</b>	<b>-2'460'000</b>	<b>9'391'316</b>	<b>8'923'983</b>	<b>8.51%</b>	<b>4.98%</b>

		geschätzter Marktwert			
01.01.2005	31.12.2005	Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
9'212'992	3'080'000	0	6'259'410	126'418	0
4'613'075	4'617'645	0	0	4'570	0
529'000	529'000	0	0	0	0
0	1'000'000	0	0	0	1'000'000
0	473'000	473'000	0	0	0
0	2'295'000	2'295'000	0	0	0
360'000	380'000	0	0	20'000	0
980'000	980'000	0	0	0	0
1'208'000	902'000	0	301'000	-5'000	0
3'097'500	4'557'500	0	0	0	1'460'000
6'350'000	6'350'000	0	0	0	0
1	1	0	0	0	0
1'760'000	1'760'000	0	0	0	0
<b>28'110'568</b>	<b>26'924'146</b>	<b>2'768'000</b>	<b>6'560'410</b>	<b>145'988</b>	<b>2'460'000</b>

- 1) Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- 2) Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.
- 3) Der Soll Mietertrag entspricht dem aktuellsten in die Ermittlung des Marktwertes eingeflossenen Soll Mietertrag abzgl. spezifisch berücksichtigte Leerstände.
- 4) Der Ist Mietertrag ist Stichtag betrachtet.
- 5) Der Bruttorendite wurde bei der in das Umlaufvermögen umgliederten Liegenschaft der dort ausgewiesene Wert von TCHF 1'199 zu Grunde gelegt.
- 6) Die Liegenschaft Delémont, Rue des Traversins, wurde verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio.
- 7) Die Liegenschaft Péry, GrandRue 64, wurde verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio. Péry, Rue du Collège 5, wurde per 01.01.2005 in die nicht rentabilisierten Objekte umgliedert.

# Nutzflächenübersicht

Stand 31.12.2005

Objekt	Grund-	Nutzbare	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro	Gewerbe	Lager	Parkplätze	Parkplätze	Anzahl
	stü-	Gebäude-					Industrie		innen	ausen	
	cks-	fläche	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl	
	fläche	TOTAL m <sup>2</sup>									
	TOTAL m <sup>2</sup>										
Aarburg, Oltnerstr. 101	2'582	1'596	350	110			810	326		14	4
Bern, Seftigenstrasse 119 (Baurecht)	0	679		679					2		1
Bévilard, Rue Principale 19	2'028	475			475					45	1
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff.	32'261	18'267		2'724			12'444	3'099	6	122	9
Biel, Johann-Verresiusstr. 4	195	614	614								10
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 (Schüss li.)	11'580	6'939		691			5'650	598		96	29
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 (Schüss re.)	7'458	9'225		640			3'388	5'197			9
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 8	518	376		376						7	2
Biel-Mett, Längfeldweg 41	14'150	7'884		110			6'786	988		29	14
Delémont, Rue de la Blancherie 9	15'163	13'104		679			12'425			106	1
Delémont, R. du Stand 49	1'545	1'054	1'054						8	10	12
Grenchen, Centralstr. 2+4, Bettlachstr. 1	798	2'567	947	528		508	584				20
Grenchen, Niklaus Wengi-Strasse 105	6'187	1'792	90	278			490	934		29	9
Langenthal, Bahnhofstr. 3	325	881	684			129		68		6	6
Olten, Industriestr. 211-213a	14'589	14'646					10'830	3'816		64	5
Rothrist, Bernstr. 116/118	1'452	2'008	1'711	150	147				26	5	31
Safenwil, Striegelstr. 8 und 10	19'336	9'442		1'267	3'143		4'899	133	6	80	24
Solothurn, City West, Brunngabenstr. 2	1'710	1'767	480	600	341	263		83	25	20	14
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	394	806			564			242	2	7	2
Subingen, KMU-Zentrum A 1	38'122	11'730		1'061			7'626	3'043		82	14
Tramelan, Rue de la Promenade 14	6'648	3'517	80				3'437			69	3
Wangen a.A., Zeughausstrasse 19+21	9'892	5'116	229	1'096	254		3'024	513	10	55	9
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	1'806	2'881		1'027	755	635	427	37		12	9
Zuchwil, EKZ N 5	2'572	3'099		2'542	486			71	26		4
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>191'311</b>	<b>120'465</b>	<b>6'239</b>	<b>14'558</b>	<b>6'165</b>	<b>1'535</b>	<b>72'820</b>	<b>19'148</b>	<b>111</b>	<b>858</b>	<b>242</b>

## Espace Real Estate AG

Solothurnstrasse 8, CH-2504 Biel

Telefon +41 (0) 32 625 95 85

Fax +41 (0) 32 625 95 90

E-Mail [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch)

[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

## Kontaktpersonen

Ivo Bracher  
Präsident des Verwaltungsrats

Telefon: +41 (0)32 625 95 95  
ivo.bracher@bracher.ch

Theodor Kocher  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Telefon: +41 (0)32 625 95 85  
theodor.kocher@espacereal.ch

Gisela Schwinges  
Mitglied der Geschäftsleitung (CFO)

Telefon: +41 (0)32 625 95 24  
gisela.schwinges@espacereal.ch

Isaak Meyer  
Mitglied der Geschäftsleitung (Portfolio)

Telefon: +41 (0)32 625 95 52  
isaak.meyer@espacereal.ch

Jacques Hennet  
Responsable d'immeubles

Telefon: +41 (0)32 491 67 15  
jacques.hennet@espacereal.ch

Katrin Ruetsch  
Assistenz/Sekretariat

Telefon: +41 (0)32 625 95 46  
katrin.ruetsch@espacereal.ch

Rosmarie Bruderemann  
Buchhaltung

Telefon: +41 (0)32 625 95 47  
rosmarie.brudermann@espacereal.ch

Stand April 2006

## Impressum

### Konzeption

Stefan Vogler, Zürich

### Redaktion und Gestaltung

Bracher und Partner AG, Solothurn  
Stéphanie Logassi Kury  
Harry Schaumburger

### Druck

Druckerei Herzog AG, Langendorf

**esPace**<sup>TM</sup> **real  
estate**