

2006

Geschäftsbericht

esPaceTM **real
estate**

Inhalt

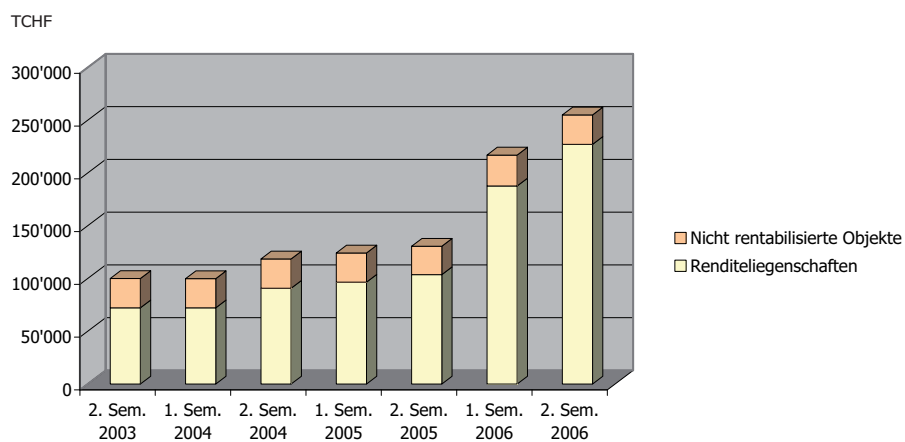
Kennzahlen im Überblick	2
Espace Highlights	4
Berichtsperiode im Fokus	5
Unternehmens- und Anlagestrategie	6
Aktionäre und Organe	8
Corporate Governance	9
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	17
Cash Flow Statement	18
Eigenkapitalnachweis	19
Anhang	20
Erläuterungen zur Jahresrechnung	23
Bericht der Revisionsstelle	30
Jahresrechnung nach Obligationenrecht	
Bilanz	33
Erfolgsrechnung	34
Anhang	35
Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung	36
Gewinnverwendung	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Portfolio und Statistik	
Investment-Beispiel	
Schaffner Areal Luterbach	42
Entwicklung	
Espace Real Estate AG in Kennzahlen	44
Immobilien-Portfolio	
Statistik	46
Renditeliegenschaften	48
Nicht rentabilisierte Objekte	50
Nutzflächenübersicht	52
Kontakt und Impressum	53

Kennzahlen im Überblick



N5, Zuchwil

Immobilienportfolio



		2006 bzw. 31.12.2006 ¹⁾	2005 bzw. 31.12.2005 ¹⁾	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	227'121	103'689	119.04
Nicht rentabilisierte Objekte	TCHF	27'938	26'924	3.77
Total Immobilienbestand ²⁾	TCHF	255'059	130'613	95.28
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	16'268	8'841	84.01
Liegenschaftsaufwand	TCHF	4'961	3'151	57.44
Liegenschaftserfolg	TCHF	11'307	5'690	98.72
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	9'031	4'315	109.29
Periodengewinn vor Steuern	TCHF	5'071	2'773	82.87
Periodengewinn	TCHF	4'602	2'552	70.81
Marktwertanpassungen ³⁾	TCHF	5'796	928	524.57
Periodengewinn zzgl. Marktwertanpassungen	TCHF	10'398	3'480	191.81
Eigenkapital	TCHF	139'686	77'272	80.77
Eigenkapitalquote	%	45.21	44.78	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet) ⁴⁾	%	4.46	3.85	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet) ⁴⁾	%	4.05	3.54	
Eigenkapitalrendite inkl. Marktwertanpassungen p.a. (gewichtet) ⁴⁾	%	9.15	4.88	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	7.42	8.51	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.63	5.68	
Leerstandsquote (Basis CHF)	%	6.91	4.98	
Leerstandsquote (Basis m ²)	%	12.36	9.76	
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		39	29	34.48
Anzahl Mieter		789	242	226.03
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'024'556	554'180	84.88
Stimmberechtigte Aktien	Anzahl	1'020'453	552'599	84.66
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	746'449	526'387	41.81
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigter Aktie	CHF	6.17	4.85	27.22
Eigenkapital pro Aktie	CHF	136.89	139.83	-2.10
DIVIDENDEN				
2003	CHF	1.75		
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00		
2005	CHF	3.00		
2006 (Antrag an die Generalversammlung)	CHF	3.25		
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		CH000.255.740.0		
Espace Real Estate Emission 2006		CH002.584.517.0		

¹⁾ Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das jeweilige Jahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2006 bzw. 31.12.2005

²⁾ Immobilienbestand ohne Bauprojekte

³⁾ Nicht erfolgswirksame Anpassungen der Marktwerte in den Neubewertungsreserven

⁴⁾ Rendite auf dividendenberechtigtem Kapital:
vor Steuern 5.19%
nach Steuern 4.71%
inkl. Marktwertanpassungen 10.63%

Espace Highlights

Allgemeines

- 18.01.2006: Verleihung des otc transparency award 2006.
20.03.2006: Einführung neuer Marktauftritt.
20.03.2006: Sacheinlage Franke Immobilien AG, Aarburg, im Umfang von CHF 11.25 Mio.
20.04.2006: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht, Bruttomittelzufluss CHF 12.85 Mio.
27.06.2006: Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht, Bruttomittelzufluss CHF 30.10 Mio.
27.06.2006: Sacheinlage Haecky Drink & Wine AG, Reinach BL, im Umfang von CHF 0.73 Mio.

Neuerwerbe

- Zuchwil: verschiedene Adressen, 18 Mehrfamilienhäuser (461 Wohnungen).
Derendingen: Meisenweg 13 – 21, 3 Mehrfamilienhäuser (57 Wohnungen).
Opfikon: Wallisellerstrasse 114 / 116, Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen 870 m², Büro/Verkauf/Praxen 2'857 m²).
Langenthal: Eisenbahnstrasse 11 / Bahnhofstrasse 45 (Wohnen 260 m², Büro 400 m², Bauland 2'600 m²).
Solothurn: Zuchwilerstrasse 41 / 43, Arrondierungskauf (Verkauf 317 m², Wohnen 32 m²).
Grenchen: Wiesenstrasse, Erwerb eines Miteigentumsanteils als Arrondierung zu Alleineigentum.
Derendingen: Abschluss Vorvertrag für den Erwerb von 68'442 m² Gewerbe- und Industrieland.
Köniz: Erwerb Geschäftshaus Gartenstadtstrasse 7A (3'799 m² Verkauf, Gewerbe und Lager).
Luterbach: Erwerb Industrie- und Bürogebäude Nordstrasse 11 (11'942 m² Büro, Industrie, Gewerbe und Lager).
Lengnau BE: Solothurnstrasse 44 (Büro 1'156 m², Gewerbe/Industrie 1'264 m², Lager 3'200 m²).

Verkäufe

- Biel: Schüss UNO, per 31.12.2006 waren alle 53 Wohnungen und 6 von 7 Ateliers verkauft oder reserviert.
Zuchwil: Ausserfeldweg 1, Stockwerkanteil 14/100 (Verkauf 486 m²).
Péry: Rue du Collège 5, leerstehendes Fabrikgebäude.
Delémont: Rue du Stand 49 (Wohnen 1'054 m², 10 Wohnungen).
Biel: Johann-Verresius-Strasse 4 (Wohnen 614 m², 9 Wohnungen).

Projekte

- Biel: Einleitung Vorprojekt Schüss SEI (21 Wohnungen, 255 m² Gewerbe/Dienstleistung).
Derendingen: Zentrumspark, Abschluss Bauarbeiten (14 Wohnungen und 380 m² Verkauf/Gewerbe).
Derendingen: Einleitung Verfahren Teilzonenplan Wissensteinfeld (68'442 m² Industrieland).
Biel, Safenwil und Subingen: Einleitung Wettbewerb «New Loft» (Standard-Wohnbauten).
Schaffhausen: Erteilung Baubewilligung Projekt Landhaus (Wohnen 907 m², Verkauf 750 m², Büro 4'324 m²).
Zuchwil: Einkaufszentrum N5, Abschluss Bauarbeiten 2. Etappe (2'900 m² Verkauf/Gewerbe/Büro).

Berichtsperiode im Fokus

Sehr geehrte Damen und Herren

Espace darf über ein erfolgreiches Geschäftsjahr berichten. Die Gesellschaft erzielte eine markante Steigerung des Periodengewinns und erreichte ein Wachstum des Immobilienportfolios um CHF 124.5 Mio. auf CHF 255.1 Mio. (CHF 130.6 Mio.). Zusätzlich baute sie das Eigenkapital um CHF 62.4 Mio. auf CHF 139.7 Mio. (77.3 Mio.) aus und sicherte damit die finanzielle Konsolidierung des Wachstums. Gleichzeitig gelang es, beachtliche flüssige Mittel im Betrag von CHF 39.2 Mio. (CHF 20.3 Mio.) für weitere Engagements bereit zu stellen.

Der Aktienmarkt schenkte Espace vermehrt Beachtung. Namhafte Investoren haben in Espace investiert und weitere zeigen Interesse. Der Aktienkurs stieg trotz zweier aktionärsfreundlicher Kapitalerhöhungen von CHF 103.00 auf CHF 127.00 resp. CHF 132.00 per 28.02.2007 an. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende.

Resultate im Überblick

Auch im Jahr 2006 stand die nachhaltige Erhöhung der Rentabilität im Zentrum aller Aktivitäten. Es gelang, die Sockelkosten im Verhältnis zu den Erträgen zu senken. Der Bestand der Renditeliegenschaften stieg auf CHF 227.1 Mio. (CHF 103.7 Mio.) und derjenige der nicht rentabilisierten Objekte auf CHF 27.9 Mio. (CHF 26.9 Mio.) an. Der Anteil der Renditeobjekte am Portfolio hat sich damit auf 89.05% (79.39%) erhöht. Nebst den neu erworbenen Liegenschaften überführte Espace die Projekte Derendingen, Zentrumspark, und Zuchwil, Einkaufszentrum 2. Etappe, ins Anlageportfolio.

Dieser Zuwachs steigerte die Erlöse aus Vermietung auf CHF 16.3 Mio. (CHF 8.8 Mio.). Das Betriebsergebnis erhöhte sich um 109.29% auf CHF 9.0 Mio. (CHF 4.3 Mio.) und der Jahresgewinn um 70.81% auf CHF 4.6 Mio. (CHF 2.6 Mio.). Espace hat die neuen Gelder aus den Kapitalerhöhungen noch nicht voll investiert. Gleichwohl erhöhte sich die Eigenkapitalrendite vor Steuern auf 4.46% (3.85%) und nach Steuern auf 4.05% (3.54%). Die Rendite des dividendenberechtigten Kapitals betrug vor Steuern 5.19% und nach Steuern 4.71%. Diese Entwicklung entspricht der Mittelfristplanung. Sehr erfreulich ist die Neubewertung des Portfolios. Ausserhalb der Erfolgsrechnung erhöhten positive Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften das Eigenkapital zusätzlich um CHF 5.8 Mio. Der durch die Gesellschaft geschaffene

Wertzuwachs (Periodengewinn zzgl. Marktwertanpassungen) betrug im Geschäftsjahr somit CHF 10.4 Mio., was 9.15% des durchschnittlichen Eigenkapitals resp. 10.63% des dividendenberechtigten Kapitals entspricht.

Die Fremdfinanzierung der Gesellschaft ist ausgewogen und gefestigt. Die mittlere Laufzeit beträgt 6.0 Jahre und die mittlere Verzinsung 3.12%. Die Steigerung der Geldmarktzinsen konnte gut aufgefangen werden.

Ausblick

Die verfügbaren flüssigen Mittel sind sowohl für die Finanzierung der laufenden Projekte als auch für den Erwerb neuer Renditeliegenschaften reserviert. Sie dienen damit unmittelbar der Steigerung der Rentabilität.

Die letzten Monate zeigten, dass Espace ein gefragter Immobilienpartner von Dienstleistungs- und Industrieunternehmen ist. So sind zum Beispiel für beide Seiten Sale-and-rent-back Geschäfte hoch interessant. Espace baut diese Aktivität derzeit mit Kraft aus.

Die heutige Grösse des Anlagevermögens erfordert und erlaubt ein wirksames Portfoliomanagement und eine effizientere Liegenschaftsbewirtschaftung. Der Verwaltungsrat wählte deshalb mit Herrn Stefan Ringler, dipl. Arch. FH, einen weiteren Kadermitarbeiter und erteilte der Geschäftsleitung den Auftrag, sowohl die Informatik auszubauen und – als Folge der Expansion der letzten Jahre – grössere Büroräume zu beziehen.

Dank

Das Erreichte gelang nur dank des Vertrauens unserer nun ca. 400 Aktionäre. Ebenso wie eine gute Zusammenarbeit mit all unseren Kunden und Geschäftspartnern ist dieses Vertrauen ein wesentlicher Eckpfeiler unserer Entwicklung. Ihnen allen danken wird ganz herzlich. Ebenso danken wir dem Espace-Team für die zielstrebige Umsetzung unserer Ziele.



Ivo Bracher
Präsident des
Verwaltungsrats



Jürg P. Hürliemann
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 2009 soll ein Gewinn vor Steuern von mindestens 7.0% 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 50% Wohnhäuser;
- bis zu 25% Promotions- und Entwicklungsobjekte.

Einzelne Objekte sollen 15% des Gesamtportefeuilles nicht übersteigen. Das Mittelland hat 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 bis 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 Sacheinlagen 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 unter anderem 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,
- 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

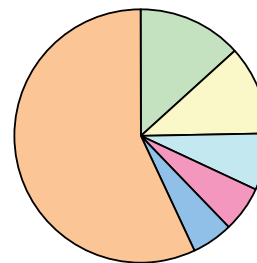
Espace hat sich darauf spezialisiert, mit internen und externen Fachkräften komplexe Transaktionen durchzuführen, die den Verkäufern von Liegenschaften steuergünstige und umfassende Lösungen ermöglichen und der Gesellschaft Eigenkapital, flüssige Mittel und Wachstum bringen. Dazu gehören Sale-and-rent-back-Geschäfte,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

Aktionäre und Organe

Aktionariat	2006	2005	2004	2003	2002
Ausgegebene Aktien	1'024'556	554'180	516'145	493'853	205'794
Eingetragene Aktionäre	388	210	149	85	53
Aktien im Besitz der Gesellschaft	4'103	1'581	130	25'576	10'080
Stimmberechtigte Aktien	1'020'453	552'599	516'015	468'277	195'214
Dividendenberechtigte Aktien	746'449	526'387	478'583	468'277	195'214
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	250'378	161'799	161'898	210'304	128'448

Aktionäre mit Anteilen über 5%

Franke Immobilien AG	13.31%
Familie Dr. Christoph M. Müller	11.31%
Realis PCC Ltd.	7.32%
Villeneuve Jean-Marc	5.88%
Jayet Arlette	5.10%
Übrige Aktionäre	57.08%



- Franke Immobilien AG
- Fam. Dr. Christoph M. Müller
- Realis PCC Ltd.
- Jean-Marc Villeneuve
- Arlette Jayet
- Übrige Aktionäre

Verwaltungsrat



Ivo Bracher, ¹⁾
Präsident des
Verwaltungsrats



Jürg P. Hürlimann,
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Fritz Köhli, ¹⁾
Mitglied des
Verwaltungsrats



Jean-Marc Villeneuve,
Mitglied des
Verwaltungsrats



Dr. iur. Andreas
Hauswirth,
Mitglied des
Verwaltungsrats

¹⁾ Mitglieder des Ausschusses des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung



Theodor F. Kocher,
Vorsitzender der
Geschäftsleitung



Gisela Schwinges,
Mitglied der
Geschäftsleitung



Isaak Meyer,
Mitglied der
Geschäftsleitung

Revisionsstelle
Ernst & Young AG

Immobilienbewertung
KPMG Fides Zürich

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate AG ist eine private Gesellschaft mit 388 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2006). 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 Immobilienengesellschaft 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. Alle Mitarbeitenden sind direkt von Espace 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, Schweizer

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 als Rechtsanwalt und Notar 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, Schweizer

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, Schweizer

ist Mitglied des Verwaltungsrates. 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 Zentraldirektor und anschliessend als Generaldirektor. Fritz Köhli war von 1997 bis 2002 Präsident und Delegierter der Weitnauer Holding AG in Basel.

Jean-Marc Villeneuve, 1950, Schweizer

ist Mitglied des Verwaltungsrates. 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.

Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer

ist Mitglied des Verwaltungsrats. Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften, ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt und promovierte zum Dr. iur. Seit 1987 ist Andreas Hauswirth bei der Franke Management AG tätig. In seinen ersten Jahren arbei-

Corporate Governance

tete er als Assistent der Konzernleitung, 1994 avancierte er zu deren Mitglied. Er zeichnet sich für den Bereich Corporate Services verantwortlich. Ausserdem untersteht ihm auf Konzernleitungsebene der gesamte Immobilienbereich in der Schweiz (Franke Immobilien AG; Facility Management Mutterhaus in Aarburg). Andreas Hauswirth übt in zahlreichen Gesellschaften der Franke Group ein Verwaltungsratsmandat aus.

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
Jean-Marc Villeneuve:	2003-2007
Fritz Köhli:	2003-2007
Dr. Andreas Hauswirth:	2006-2010

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 Salärrierung 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 vorgängig 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 Kompetenzausübung 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, der Geotechnisches Institut AG, Bern und der GZK Immobilien AG, Port.

Theodor F. Kocher studierte an den Universitäten Neuenburg und Bern und ist Inhaber eines Patentes 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.

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.

Isaak Meyer, 1975

ist lic. rer. pol. und seit 2005 als Leiter Portfolio von Espace tätig. Der Verwaltungsrat ernannte ihn im Jahr 2006 zum Mitglied der Geschäftsleitung. 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.

Corporate Governance

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 120'000.00 für das Jahr 2006. Die Zuständigkeit zur Festlegung der Entschädigung und der Spesen liegt beim Verwaltungsrat. Die gesamten Bezüge der Mitglieder des Verwaltungsrates betragen im Berichtsjahr CHF 210'000.00 (zuzügl. MWST). Die höchste Entschädigung, die an ein Mitglied des Verwaltungsrates ausgerichtet worden ist, beträgt CHF 105'000.00 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 direkt von Espace angestellt oder mandatiert. Die Entschädigung betrug in der Berichtsperiode CHF 509'520.00. Dazu kommt eine Erfolgsbeteiligung von CHF 216'000.00 für das Jahr 2006. Ferner haben sie Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen. Die höchste ausgerichtete Entschädigung beträgt CHF 418'600.00 inkl. Spesen.

Transaktionen mit Nahestehenden:

Siehe «Erläuterungen zur Jahresrechnung» Nr. 29, Seite 28.

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital:

Das Aktienkapital betrug am 31. Dezember 2006 CHF 10'245'560.00 und ist in 1'024'556 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.00 eingeteilt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ab dem Bilanzstichtag bis zum 25. April 2008 das Aktienkapital um höchstens CHF 588'640.00 auf höchstens CHF 10'834'200.00 durch die Abgabe von höchstens 58'864 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00 zu erhöhen. 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.

Von den an Dritte ausgegebenen Aktien sind 252'382 erst ab 1. Januar 2007 und 21'622 ab 1. Januar 2008 dividendenberechtigt, d.h. die erste Dividende gelangt frühestens im Jahr 2008 bzw. im Jahr 2009 zur Auszahlung.

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 Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat allerdings keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im Auftrag der Gesellschaft von der SAG SIS Aktienregister AG geführt. Die Aktien wurden in das SIS-Girosystem aufgenommen.

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 76'819.25 (inkl. MWST) in Rechnung. Für andere Leistungen (Fusionsarbeiten/steuerliche Beratung, etc.) berechnete sie CHF 16'545.25 (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 betreut.

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 48 bis 51.



Gewerbeliegenschaft Industriestrasse 211 bis 213, Olten

Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

Bilanz

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Referenz	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	39'241	20'272
Kurzfristige Finanzanlagen	2	450	450
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	1'191	1'017
Sonstige Forderungen	4	1'851	1'307
Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte	5	9'326	8'527
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	617	564
Total Umlaufvermögen		52'676	32'137
<i>Finanzanlagen</i>			
Wertschriften und Beteiligungen	7	211	211
<i>Sachanlagen</i>			
Renditeliegenschaften	8	227'121	103'689
Nicht rentabilisierte Objekte	9	27'938	26'924
Bauprojekte Renditeliegenschaften	10	512	9'322
Übrige Sachanlagen	11	424	84
		255'995	140'019
<i>Immaterielle Anlagen</i>			
Latente Steuerguthaben	12	114	189
Total Anlagevermögen		256'320	140'419
Total Aktiven		308'996	172'556
PASSIVEN			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	3'297	3'857
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14	16'332	11'496
Übrige Verbindlichkeiten	15	1'235	2'576
Steuerrückstellungen	16	2'059	1'505
Sonstige Rückstellungen	17	493	425
Passive Rechnungsabgrenzungen		242	484
		23'658	20'343
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18	140'583	71'712
Rückstellungen für latente Steuern	19	5'069	3'229
		145'652	74'941
Total Fremdkapital		169'310	95'284
<i>Aktienkapital</i>			
Aktienkapital		10'246	5'542
Kapitalreserve		65'815	16'588
Neubewertungsreserven	20	23'578	18'511
Eigene Aktien		-494	-156
Gewinnreserven		40'541	36'787
Total Eigenkapital		139'686	77'272
Total Passiven		308'996	172'556

Erfolgsrechnung

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Referenz	01.01.2006 - 31.12.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	21	16'268	8'841
Erträge aus Immobilienhandel	22	154	841
Sonstige betriebliche Erträge	23	604	277
		<u>17'026</u>	<u>9'959</u>
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand		4'961	3'151
Personalaufwand	24	1'133	948
Verwaltungsaufwand		189	250
Kapitalsteuern		383	210
Abschreibungen		250	164
Übriger Betriebsaufwand	25	1'079	921
		<u>7'995</u>	<u>5'644</u>
EBIT		9'031	4'315
Finanzergebnis			
Finanzertrag	26	598	843
Finanzaufwand	27	-4'558	-2'385
		<u>-3'960</u>	<u>-1'542</u>
EBT		5'071	2'773
Steuern	28	-469	-221
Periodenergebnis		4'602	2'552

Cash Flow Statement

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	01.01.2006 -31.12.2006	01.01.2005 -31.12.2005
Periodenergebnis	4'602	2'552
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen	29	9
Impairment Abschreibungen auf Liegenschaften	221	155
Veränderungen Rückstellungen	489	691
Veränderungen latente Steuern	-114	-207
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-1'044	-2'272
Cash Flow	<u>4'183</u>	<u>928</u>
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme (Zunahme) von Forderungen	-718	1'344
Abnahme (Zunahme) von Bauprojekten/Objekten zum Verkauf	2'299	5'166
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	-53	-189
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-560	2'585
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	-1'583	948
Cash Flow (Loss) aus operativen Tätigkeiten	<u>3'568</u>	<u>10'782</u>
Abnahme von Wertschriften (Veräusserung)	0	949
Investition in übrige Sachanlagen	-369	-19
Erwerb von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Objekten	-21'927	-4'309
Veräusserungen von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Objekten	5'555	8'089
Desinvestitionen (Investitionen) in Umbauprojekte	-2'009	-7'194
Fusion mit H+T	0	205
Cash Flow (Loss) aus Investitionstätigkeiten	<u>-18'750</u>	<u>-2'279</u>
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	-5'982	998
Mittelzufluss aus Aktienaussgabe	41'966	0
Rückkauf eigener Aktien	-256	-260
Ausschüttung Dividende	-1'577	-1'428
Cash Flow (Loss) aus Finanzierungstätigkeiten	<u>34'151</u>	<u>-690</u>
Veränderung der flüssigen Mittel	18'969	7'813
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	20'272	12'459
Flüssige Mittel am Ende der Periode	39'241	20'272

Eigenkapitalnachweis

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Neubewer- tungsreserven	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01. Januar 2005	5'162	-14	17'583	11'775	35'663	70'169
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
Eigenkapital per 31. Dezember 2005	5'542	-156	18'511	16'588	36'787	77'272
Kapitalerhöhung	4'704			49'186		53'890
Zugang eigener Aktien		-338				-338
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien				41		41
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			5'067		729	5'796
Dividendenausschüttung					-1'577	-1'577
Periodenergebnis					4'602	4'602
Eigenkapital per 31. Dezember 2006	10'246	-494	23'578	65'815	40'541	139'686

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 1'024'556 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.00.
Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 5'123.

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 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 Swiss Life 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

	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
1 Flüssige Mittel		
Bargeld, Post- und Bankguthaben	39'027	13'302
Kurzfristige Geldanlagen	214	6'970
	39'241	20'272
<p>Von den Bargeld-, Post- und Bankguthaben sind TCHF 6 (Vorperiode: TCHF 8) in Euro vorhanden. Diese Position ist mit einem Stichtagskurs von 1.6080 (Vorperiode: 1.5550) in Schweizer Franken umgerechnet worden. Die Fälligkeit der kurzfristigen Geldanlagen liegt unter 90 Tagen.</p>		
2 Kurzfristige Finanzanlagen		
Anteil an der Einfachen Gesellschaft Hinzihöfli Grenchen (Baulandparzelle)	450	450
	450	450
3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	790	925
Mietforderungen	504	190
Forderungen aus Diversem	0	30
Delkredere	-103	-128
	1'191	1'017
4 Sonstige Forderungen		
Geleistete Vorauszahlungen	1'437	887
Verrechnungssteuerguthaben	108	17
Mehrwertsteuerguthaben	275	0
Forderungen gegenüber Aktionären	16	313
Übrige Forderungen	15	90
	1'851	1'307
<p>In den Vorauszahlungen sind Guthaben gegenüber Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaften sowie weiter zu verrechnende Nebenkosten enthalten.</p>		
5 Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte		
Projekt Schüss UNO, Biel	2'033	5'169
Projekt Schüss QUATTRO, Biel	175	149
Projekt Schüss CINQUE, Biel	0	440
Projekt Taubenlochschlucht West, Biel	1'902	1'902
Projekt Taubenlochschlucht Ost, Biel	4	0
Projekt Landhaus Schaffhausen	2'114	867
Projekt Bauland Safenwil	3'098	0
	9'326	8'527

Das Projekt Schüss UNO hat einen Fertigungsstand von rd. 98 % erreicht. Es sind lediglich noch die letzten Käuferwünsche auszuführen. Per 31.12.2006 waren 96,8 % der Wohnungen verkauft bzw. reserviert. Von den gesamten Wohnungen waren zum Bilanzstichtag 86,9 % bezogen. Da für diese Wohnungen Nutzen und Gefahr auf die Käufer übergegangen sind, wurden die bisher ausgewiesenen Anlagekosten anteilig gekürzt. Die aufgelaufenen Anlagekosten betragen für die am Bilanzstichtag noch nicht bezogenen/nicht verkauften Wohnungen CHF 3,076 Mio. (31.12.2005: CHF 6,042 Mio.) Infolge der Nettoverbuchung wird ein Betrag von CHF 1,043 Mio (31.12.2005: TCHF 873), welcher dem Anlagekosten-Anteil an den verkauften, aber noch nicht bezogenen Wohnungen entspricht, abgezogen. Von Projektbeginn bis zum Bilanzstichtag sind Bauzinsen von TCHF 645 aktiviert worden. Davon entfallen auf die Berichtsperiode TCHF 146, auf die Vorperiode TCHF 158.

Das Schüsspark-Projekt Schüss CINQUE inkl. Land wurde im Berichtsjahr verkauft.

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

Am 08.01.2007 wurde mit dem Bau des Landhauses Schaffhausen begonnen. Der obige Betrag enthält Projektierungskosten.

Als Folge des am 23.12.2005 für das Bauland in Safenwil abgeschlossenen Kaufrechtsvertrages konnte am 23.01.2007 der Kaufvertrag unterzeichnet werden.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
6 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Projektvorstudien	601	546
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	16	18
	617	564
7 Wertschriften und (nicht konsolidierte) Beteiligungen		
VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG, Biel	170	170
Bahnhofpassage, Solothurn	41	41
	211	211

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 31.12.2006 ausgewiesene Eigenkapital beträgt TCHF 197 (31.12.2005: TCHF 191) bei einer Bilanzsumme von TCHF 199 (31.12.2005: 193). Das Hauptaktivum der Gesellschaft besteht aus einer Forderung von TCHF 198 (31.12.2005: TCHF 191) gegenüber der Muttergesellschaft. Der geringfügige 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.

8 Renditeliegenschaften		
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete Renditeliegenschaften zu Beginn der Periode	103'689	90'753
Umgliederung per 01.01.	2'289	-332
	105'978	90'421
Umgliederung der Herstellungskosten fertig gestellter Bauprojekte wd. des Jahres	12'211	0
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte wd. des Jahres	0	-2'460
Akquisitionen	112'592	13'724
Veräusserungen	-3'260	-283
Positive Marktwertanpassungen	482	2'587
Negative Marktwertanpassungen	-882	-300
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete Renditeliegenschaften am Ende der Periode	227'121	103'689
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	3'414	2'932
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	-1'790	-908

Der anteilige Grund und Boden der beiden im Berichtsjahr fertig gestellten Bauprojekte N5 / 2. Etappe und Zentrumspark Derendingen wurden per 01.01.2006 aus der Position «Nicht rentabilisierte Objekte» umgegliedert. Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 48 ff. dieses Berichtes.

Altlastenrückstellung	01.01.2006	Verwendung	Auflösung/ Bildung	31.12.2006
Biel, Längfeldweg	883	1	8	890
Biel, Solothurnstr. 1	592	0	-92	500
Biel, Neumarkstr. 33 (nicht rentabilisiert)	3'662	110	-2	3'550
Total Rückstellung für Altlasten	5'137	111	-86	4'940

Die zurückgestellten Kosten für Altlastensanierungen basieren auf einem aktualisierten Gutachten, welches die im Berichtsjahr durchgeführten Sanierungen und Neuerkenntnisse berücksichtigt. Bedingt durch die zeitlich vorgezogenen Sanierungsarbeiten ist im Vergleich zum Vorjahr diese Rückstellung als «kurzfristig» zu betrachten. Es wurde deshalb auf eine Abdiskontierung verzichtet.

Die in den Positionen Renditeliegenschaften und nicht rentabilisierten Objekte ausgewiesenen Marktwerte wurden um die Werte der Altlastenrückstellung vermindert.

	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
9 Nicht rentabilisierte Objekte		
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte zu Beginn der Periode	26'924	27'778
Umgliederung per 01.01.	-2'289	332
	24'635	28'110
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte wd. des Berichtsjahres	0	2'460
Umgliederung in das Umlaufvermögen wd. des Berichtsjahres	-3'098	0
Akquisitionen	8'360	2'768
Veräusserungen	-2'002	-6'560
Positive Marktwertanpassungen	43	151
Negative Marktwertanpassungen	0	-5
Zu Marktwerten abzüglich Wert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte am Ende der Periode	27'938	26'924
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	256	214
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	-5	-5
Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 48 ff. dieses Berichtes.		

10 Bauprojekte Renditeliegenschaften

Einkaufszentrum N5, Zuchwil	0	5'027
Zentrumspark Derendingen	0	4'188
Grossenbacher-Areal, Langenthal	395	0
KMU-Zentrum A 1, Subingen / Halle	117	107
	512	9'322

Die Bauprojekte Einkaufszentrum N5 und Zentrumspark Derendingen wurden im Berichtsjahr fertig gestellt und per 01.07.2006 in die Renditeliegenschaften überführt.

11 Übrige Sachanlagen

Anschaffungswerte zu Beginn der Periode	102	83
Zugänge	369	19
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte am Ende der Periode	471	102
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Periode	-18	-9
Abschreibungen der Periode	-29	-9
Abgänge	0	0
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Periode	-47	-18
Nettobuchwert	424	84

12 Latente Steuerguthaben

Abgrenzung für Transaktionskosten Fusion Mabinvest/BSA	453	754
	453	754
davon 25% latente Steueraktiven	114	189

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

Kantons- und Gemeindesteuern:

Verfall in 2006	0	126
Verfall in 2007	5'800	7'107
Verfall in 2008	250	847
Verfall in 2009	100	52
	6'150	8'132

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

13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
Diverse Lieferanten	3'297	3'857

Trotz einer Verdoppelung des Liegenschaftenbestandes ist eine Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um TCHF 560 festzustellen. Diese ist primär bedingt durch die Fertigstellung der Bauprojekte N 5, Zuchwil und Zentrumspark Derendingen zum 01.07.2006, so dass zum Ende des Berichtsjahres mit wenigen Ausnahmen die Handwerker-Abrechnungen aus diesen beiden Projekten eingegangen und bezahlt waren.

14 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Migrosbank, Projekt Schüss UNO	0	2'784
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	16'332	8'712
	16'332	11'496

15 Übrige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'235	2'549
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	27
	1'235	2'576

Die Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber 10 Aktionären in Höhe von TCHF 1'110 (31.12.2005: 15 Aktionäre mit TCHF 2'229) sowie gegenüber einer Gesellschaft, welche dem Verwaltungsratspräsidenten nahe steht, in Höhe von TCHF 125 (31.12.2005: TCHF 320).

16 Steuerrückstellungen	01.01.2006	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2006
Kapital- und Gewinnsteuern	1'100	133	3	494	1'458
Direkte Bundessteuer	405	0	0	196	601
Total	1'505	133	3	690	2'059

17 Sonstige Rückstellungen					
Für diverse Leistungen	420	412	45	527	490
Aus Liegenschaftsverwaltung	5	2	0	0	3
Total	425	414	45	527	493

18 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
Migrosbank	24'100	24'100
Credit Suisse	77'595	17'424
Banque Cantonale du Jura	4'500	4'500
Berner Kantonalbank	3'395	1'925
UBS	22'084	8'835
Aargauer Kantonalbank	11'555	8'745
Bank Coop	900	900
Baloise Bank SoBa	5'500	5'500
Neue Aargauer Bank	4'900	4'900
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten	154'529	76'829
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-16'332	-8'712
	138'197	68'117
Darlehen diverser Aktionäre	2'184	3'400
Darlehen VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG	198	191
Stehbeträge bei Bauprojekten	4	4
	140'583	71'712

19 **Rückstellungen für latente Steuern**

	01.01.2006	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2006
TOTAL	3'229	0	0	2'083	5'312

Die latenten Steuern berechnen sich auf den folgenden zeitlichen Bewertungsunterschieden:

	31.12.2006 in TCHF	31.12.2005 in TCHF
Bewertungsdifferenzen auf Immobilien (Marktwert höher als Steuerwert)	14'757	9'134
Bewertungsunterschied Rückstellungen OR / Swiss GAAP FER	2'423	3'784
Bewertungsunterschied zum Umlaufvermögen	3'098	0
	<u>20'278</u>	<u>12'918</u>
davon 25% latente Steuern	5'069	3'229

20 **Neubewertungsreserven**

Stand 01.01.	18'511	17'583
Wertanpassung Immobilien	7'940	1'510
Abgang aus Verkauf von Immobilien, brutto	-972	0
Wertanpassung Altlastenrückstellungen	-114	0
Veränderung latente Steuern auf Wertanpassungen	-1'787	-582
Stand 31.12.	23'578	18'511

21 **Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften**

01.01.2006 -31.12.2006 in TCHF	01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF
16'268	8'841

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten. Die wesentlichen Angaben zu den Erlösen aus Vermietung von Liegenschaften sind auf den Seiten 46 ff. abgebildet.

22 **Erträge aus Immobilienhandel**

Verkäufe ETW Schüss UNO, Biel	142	234
Verkauf Land und Projekt Schüss DUE	0	585
Verkäufe zur Portfoliobereinigung	12	22
	154	841

23 **Sonstige betriebliche Erträge**

Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	190	7
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	27	29
Aktivierete Eigenleistungen	387	241
	604	277

24 **Personalaufwand**

Zum Ende des Berichtsjahres waren 6 Personen mit total 530 Stellenprozenten (Vorjahr 500 Stellenprozent) fest angestellt (inkl. 1 Liegenschaftsverwalter für die Liegenschaften in der Romandie).

Lohnaufwand	962	765
Sozialversicherungsaufwand (davon für BVG TCHF 57)	129	107
Personalbeschaffung	17	49
Übriger Personalaufwand	25	27
	1'133	948

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	01.01.2006 -31.12.2006 in TCHF	01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF
25 Übriger Betriebsaufwand		
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	326	261
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	357	330
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	272	170
Kosten neuer Marktauftritt	60	0
Diverser Aufwand	64	160
	1'079	921
26 Finanzertrag		
Zinserträge	550	401
Kursgewinne aus Aktien	0	196
Erträge aus Verkauf von Aktien	48	246
	598	843
27 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	4'442	2'217
Zinsaufwand Verbundene Unternehmen	8	7
Zinsaufwand Aktionärsdarlehen	102	123
Sonstiger Finanzaufwand	6	38
	4'558	2'385
28 Steuern		
Gewinnsteuern	583	427
Latente Steuern	-114	-206
	469	221
29 Transaktionen mit Nahestehenden		
<p>Neben den bereits erwähnten Transaktionen mit verschiedenen Nahestehenden sind die folgenden weiteren Zahlungen oder Abgrenzungen gegenüber der Bracher und Partner AG vorgenommen worden. Diese Beträge sind erfolgswirksam (TCHF 673) oder als Teil von aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (TCHF 482) verbucht worden. Von dem in der Vergleichsperiode ausgewiesenen Betrag wurden TCHF 1'031 erfolgswirksam und TCHF 939 als Teil aktivierter Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst.</p>		
Beschaffungs- und Verkaufsprovisionen	13	147
Dienstleistungen und Verkaufsprovisionen Schüsspark	161	847
Infrastrukturkosten	187	193
Internetauftritte/Pressearbeit/Diverses	175	236
Akquisitionskosten	79	52
Liegenschaftsverwaltung	254	240
Baubetreuung bei diversen Objekten	286	255
	1'155	1'970
<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 01.07.2006 in Realisierung des Kaufrechtsvertrages vom 11.11.2005 verkauft:</p>		
1'882 m ² Bauland in Biel, Neumarktstr. 31 / Alex-Schöni-Strasse	1'230	0
Baubewilligtes Projekt «Schüss CINQUE» für das genannte Grundstück	388	0
8'616 m ² Bauland in Biel, Neumarktstr. 31 / Alex-Schöni-Strasse	0	7'385
Baubewilligtes Projekt «Schüss DUE» für das genannte Grundstück	0	2'388
Beim Bau von «Schüss UNO» erbrachte Vorleistungen für «Schüss DUE»	0	500
	1'618	10'273
<p>Ausser mit der Genossenschaft Schüss DUE wurden im Jahr 2005 Kaufverhandlungen mit weiteren Interessenten geführt. Der Kaufvertrag wurde mit dem Meistbietenden abgeschlossen.</p>		
An die Verwaltungsräte wurden folgende Zahlungen geleistet/abgegrenzt	214	185

	01.01.2006 -31.12.2006 in TCHF	01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF
30 Gesetzliche Angaben		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	242'845	124'594
Grundpfandrechte	219'292	136'983
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien, Einrichtungen und Mobiliar	458'523	278'835
Wesentliche Beteiligungen		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft AG Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	200	200
Beteiligungsquote	100%	100%
Eigene Aktien		
Anfangsbestand / Stück	1'581	130
Zugang:		
Anzahl gekaufter Aktien	9'536	2'849
Abgang:		
Anzahl verkaufter Aktien	-7'014	-1'398
Endbestand / Stück	4'103	1'581
Kaufpreis pro Aktie / CHF	125.00	100.00
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	130.00	135.18
Genehmigte Kapitalerhöhung		
Der Verwaltungsrat beschloss im Jahr 2006 (2005) im Rahmen seiner Kompetenzen verschiedene Kapitalerhöhungen. Ausserdem genehmigte die Generalversammlung am 25.04.2006 eine Erhöhung des Aktienkapitals innert einer Frist von 2 Jahren um höchstens CHF 3'181'990 auf höchstens CHF 10'834'200 durch Ausgabe von höchstens 318'199 Namenaktien zu je CHF 10.00.		
Kapitalerhöhungen in CHF	4'703'760	380'350
31 Freiwillige Angaben	Aktienkapital CHF	Genehmigtes Kapital CHF
Entwicklung		
Stand 01.01.2006	5'541'800	2'289'040
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 20.03.2006 über CHF 822'190 = 82'219 Namenaktien zu je CHF 10.00	822'190	-822'190
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 20.04.2006 über CHF 1'288'220 = 128'822 Namenaktien zu je CHF 10.00 davon 127'280 Namenaktien durch Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht und 1'542 Namenaktien durch Sacheinlage.	1'288'220	-1'288'220
Schaffung von genehmigtem Kapital durch Generalversammlung vom 25.04.2006		3'181'990
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 27.06.2006 über CHF 2'593'350 = 259'335 Namenaktien zu je CHF 10.00 davon 254'000 Namenaktien durch Privatplatzierung und 5'335 Namenaktien durch Sacheinlage.	2'593'350	-2'593'350
Stand 31.12.2006	10'245'560	588'640

An den Verwaltungsrat

Espace Real Estate AG, Biel

Bern, 30. März 2007

Revisionsbericht

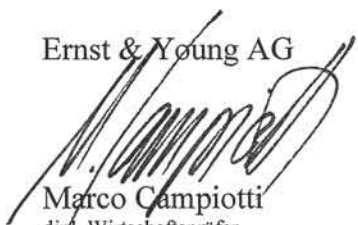
In Ihrem Auftrag haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Mittelflussrechnung und Anhang; Seiten 16 bis 29) der Espace Real Estate AG für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, 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 Bewertungsent-scheide 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

Jahresrechnung

Nach Obligationenrecht



Centralstrasse, Grenchen

Bilanz

Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		39'241'151.20	20'272'293.66
Kurzfristige Finanzanlagen		450'001.00	450'001.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		401'011.62	91'985.10
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf		790'239.20	925'025.45
Sonstige Forderungen gegenüber Aktionären		16'182.65	312'614.75
Sonstige Forderungen		1'833'923.16	993'948.65
Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)	1	4'326'083.90	6'624'854.18
Aktive Rechnungsabgrenzungen		15'511.10	18'335.35
Total Umlaufvermögen		47'074'103.83	29'689'058.14
Anlagevermögen			
Wertschriften	2	535'829.50	197'481.40
Beteiligungen		170'000.00	170'000.00
Maschinen/Geräte, Mobilien		11'324.00	14'564.00
Immobilie Einrichtungen		108'357.00	69'441.00
Immobilien	3	242'845'078.00	124'593'654.00
Anlagen im Bau	4	512'436.58	9'321'836.15
Projekt-Vorstudien (mit Anlagecharakter)		600'611.64	545'881.63
Aktivierter Aufwand (Fusionskosten)		452'349.00	753'913.00
Total Anlagevermögen		245'235'985.72	135'666'771.18
Total Aktiven		292'310'089.55	165'355'829.32
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		3'297'360.14	3'857'178.95
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		1'235'280.45	2'549'068.85
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		16'332'000.00	11'496'105.90
Passive Rechnungsabgrenzungen		242'316.00	483'563.45
Rückstellungen	5	7'792'534.37	2'286'814.77
Total Kurzfristiges Fremdkapital		28'899'490.96	20'672'731.92
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen von Kreditinstituten		138'196'250.00	68'117'250.00
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		4'000.00	4'000.00
Darlehen von nahestehenden Gesellschaften		198'482.00	190'775.00
Darlehen von Aktionären	6	2'184'001.00	3'399'989.00
Rückstellungen	7	219'883.06	6'689'775.61
Total Langfristiges Fremdkapital		140'802'616.06	78'401'789.61
Total Fremdkapital		169'702'107.02	99'074'521.53
Eigenkapital			
Aktienkapital		10'245'560.00	5'541'800.00
Gesetzliche Reserven			
Allgemeine Reserve		66'924'816.58	18'054'124.45
Reserve für eigene Aktien		472'128.59	156'224.40
Freie Reserven		26'579'145.21	26'579'145.21
Bilanzgewinn		18'386'332.15	15'950'013.73
Total Eigenkapital		122'607'982.53	66'281'307.79
Total Passiven		292'310'089.55	165'355'829.32

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	01.01.2006 - 31.12.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften und Zubehör		16'268'013.40	8'840'572.30
Erlöse aus Immobilienhandel		9'619'487.72	18'167'688.01
Sonstige betriebliche Erträge		394'247.90	220'536.95
Aktivierete Eigenleistung		387'609.31	240'984.03
		26'669'358.33	27'469'781.29
Betriebsaufwand			
Aufwand für Liegenschaften und Zubehör		4'807'607.84	2'788'959.93
Aufwand für Immobilienverkäufe		7'777'138.24	14'774'975.59
<i>davon Herstellungskosten</i>	<i>3'534'420.00</i>		
<i>davon Restbuchwerte</i>	<i>3'995'514.74</i>		
<i>davon Verkaufsaufwand</i>	<i>247'203.50</i>		
Stromeinkauf		178'072.65	184'485.10
Personalaufwand		1'133'089.25	947'415.70
Abschreibungen	8	3'880'295.66	2'150'982.04
Rechts- und Beratungskosten		108'111.55	99'187.25
Verwaltungskosten		234'400.10	249'659.20
Akquisitions- und ähnlicher Aufwand		189'918.10	131'833.64
Organ- und Organnebenkosten		356'564.10	329'799.50
Fusionskosten Hoch- und Tiefbau AG		14'837.60	229'753.71
Kommunikation, Werbe- und Sonstige Kosten		332'199.40	235'063.11
		19'012'234.49	22'122'114.77
Betriebsergebnis		7'657'123.84	5'347'666.52
Finanzertrag	9	591'149.67	858'843.13
Finanzaufwand		-4'558'342.39	-2'385'302.07
Finanzergebnis		-3'967'192.72	-1'526'458.94
Ausserordentliche Erträge	10	1'290'099.55	37'000.00
Ausserordentliches Ergebnis		1'290'099.55	37'000.00
Jahresergebnis vor Steuern		4'980'030.67	3'858'207.58
Steuern	11	-966'405.25	-637'324.60
Jahresergebnis		4'013'625.42	3'220'882.98

Anhang

Nach Obligationenrecht

	31.12.2006	31.12.2005
	CHF	CHF
Gesetzliche Angaben		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	242'845'078	124'593'654
Grundpfandrechte	219'292'000	136'983'000
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien, Einrichtungen und Mobilier	458'523'106	278'834'702
Wesentliche Beteiligungen		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft AG		
Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Eigene Aktien		
Anfangsbestand / Stück	1'581	130
Zugang:		
Anzahl gekaufter Aktien	9'536	2'849
Abgang:		
Anzahl verkaufte Aktien	-7'014	-1'398
Endbestand / Stück	4'103	1'581
Kaufpreis pro Aktie / CHF	125.00	100.00
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	130.00	135.18
Genehmigte Kapitalerhöhung		
Der Verwaltungsrat beschloss im Jahre 2006 (2005) im Rahmen seiner Kompetenzen verschiedene Kapitalerhöhungen. Ausserdem beschloss die Generalversammlung eine neue genehmigte Kapitalerhöhung.		
	4'703'760	380'350
Beschlüsse in chronologischer Folge:		
Kapitalerhöhung gemäss VR-Beschluss vom 20.03.2006 über CHF 822'190 = 82'219 Namenaktien zu je CHF 10.00 aufgrund der Ermächtigung durch die Generalversammlung vom 22. April 2005		
Kapitalerhöhung gemäss VR-Beschluss vom 20.04.2006 über CHF 1'288'220 = 128'822 Namenaktien zu je CHF 10.00, davon 127'280 Namenaktien durch Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht und 1'542 Namenaktien durch Sacheinlage.		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 25.04.2006 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 3'181'990 auf höchstens CHF 10'834'200 durch Ausgabe von höchstens 318'199 Namenaktien zu je CHF 10.00.		
Kapitalerhöhung gemäss VR-Beschluss vom 27.06.2006 über CHF 2'593'350 = 259'335 Namenaktien zu je CHF 10.00, davon 254'000 Namenaktien durch Privatplatzierung und 5'335 Namenaktien durch Sacheinlage.		

Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung

Nach Obligationenrecht

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

BILANZ	31.12.2006	31.12.2005
	CHF	CHF
1 Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)		
Schüss UNO	2'032'688.62	5'169'430.63
Schüss QUATTRO	175'434.64	148'716.30
Schüss CINQUE	0.00	440'187.57
Schüss SEI	4'472.78	0.00
Landhaus Schaffhausen	2'113'487.86	866'519.68
	4'326'083.90	6'624'854.18
2 Wertschriften		
Eigene Aktien	494'572.50	156'224.40
Genossenschaft Bahnhofpassage, Solothurn	41'257.00	41'257.00
	535'829.50	197'481.40
3 Immobilien		
Anfangsbestand	124'593'654.00	113'055'224.00
Zugang durch Fusion	0.00	4'239'000.00
Zugang durch Kauf und Investition	111'085'454.18	13'402'083.79
Umbuchung aus Anlagen im Bau und Projektvorstudien	14'262'175.62	0.00
Abgang	-3'573'967.00	-4'291'784.00
Abschreibung	-3'522'238.80	-1'810'869.79
Stand 31.12.	242'845'078.00	124'593'654.00
4 Anlagen im Bau		
Anfangsbestand	9'321'836.15	1'967'954.98
Zugang	3'624'620.40	7'353'881.17
Umbuchung	-12'434'019.97	0.00
Stand 31.12.	512'436.58	9'321'836.15
5 Rückstellungen (kurzfristig)		
Steuerrückstellung	2'058'819.80	1'504'938.35
Rückstellung für Fusionskosten	0.00	26'900.00
Rückstellung für Lieferungen und Leistungen	489'200.00	418'800.00
Rückstellung für Gerätwartung Liegenschaften	3'470.00	5'528.45
Entwicklungskosten Wavin-Areal	283'192.87	330'647.97
Altlastenrückstellung Biel-Mett	890'000.00	0.00
Altlastenrückstellung Biel-Madretsch	3'550'000.00	0.00
Altlastenrückstellung Biel-Bözingen	517'851.70	0.00
	7'792'534.37	2'286'814.77

	31.12.2006	31.12.2005
	CHF	CHF
6 Darlehen von Aktionären		
Darlehen Wavin B.V., Zwolle / NL	0.00	1'000'000.00
Darlehen diverser Aktionäre	3'226'006.00	4'499'989.00
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-1'042'005.00	-2'100'000.00
	2'184'001.00	3'399'989.00
7 Rückstellungen (langfristig)		
Altlastenrückstellung Biel-Mett	0.00	1'116'381.80
Altlastenrückstellung Biel-Madretsch	0.00	4'631'496.80
Altlastenrückstellung Biel-Bözingen	0.00	720'000.00
Projektrealisierung Taubenlochschlucht	219'883.06	221'897.01
	219'883.06	6'689'775.61

Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung

Nach Obligationenrecht

	01.01.2006	01.01.2005
ERFOLGSRECHNUNG	- 31.12.2006	- 31.12.2005
	CHF	CHF
8 Abschreibungen		
Maschinen und andere Immobilien	3'234.00	5'018.85
Immobilie Einrichtungen	25'644.00	4'124.00
Liegenschaften	3'522'238.80	1'810'869.79
Projekt-Vorstudien	27'608.86	29'404.40
Aktivierter Aufwand (Fusionskosten)	301'564.00	301'565.00
Abgang	6.00	0.00
	3'880'295.66	2'150'982.04
9 Finanzertrag		
Allgemeiner Finanzertrag	549'625.59	417'058.98
Kursgewinn aus Aktien	0.00	196'000.00
Erträge aus Verkauf von Wertschriften	41'313.46	245'600.25
Währungsgewinne Euro	210.62	183.90
	591'149.67	858'843.13
10 Ausserordentliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1'241'499.10	0.00
Diverse a.o. Erträge	48'600.45	37'000.00
	1'290'099.55	37'000.00
11 Steuern		
Gewinnsteuer Bund	196'000.00	240'000.00
Gewinnsteuern Kantone/Gemeinden	377'399.85	200'000.00
Kapitalsteuern	383'035.85	210'000.00
Grundstückgewinnsteuer Kt. Jura	32'000.00	0.00
Aufwand für periodenfremde Steuern	34'371.55	406.95
Ertrag aus periodenfremden Steuern	-56'402.00	-13'082.35
	966'405.25	637'324.60

Gewinnverwendung

Antrag des Verwaltungsrates	CHF
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2006	18'386'332.15
Der Verwaltungsrat beantragt: Dividende von CHF 3.25 pro Aktie 746'449 dividendenberechtigte Aktien zu CHF 10.00 nominal	<u>2'425'959.25</u>
Vortrag auf neue Rechnung	15'960'372.90
Nach Genehmigung dieses Antrags durch die Generalversammlung vom 4. Mai 2007 ergibt sich folgende Ausschüttung pro Aktie:	
Dividende brutto	3.25
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	<u>1.14</u>
Nettoauszahlung	2.11

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 8. Mai 2007

An die Generalversammlung der
Espace Real Estate AG, Biel

Bern, 30. März 2007

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 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

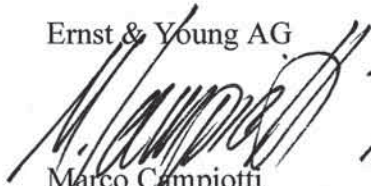
Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, 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 Bilanzgewinns 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

Portfolio und Statistik

Investment-Beispiel



Professionelles «Job-Sharing» zwischen Schaffner und Espace

Die börsennotierte Schaffner Gruppe mit Firmensitz in Luterbach verkaufte im Berichtsjahr ihre Schweizer Immobilien an die Espace Real Estate AG. Zur Disposition standen sowohl betriebsnotwendige als auch an Dritte vermietete Gebäude. Während der Verkaufsverhandlungen zeigte sich, dass der Verkauf sämtlicher Immobilien – also sowohl der selbst- als auch der fremdgenutzten – nicht nur möglich, sondern auch die weitaus bessere Lösung für beide Seiten ist.

Einige wichtige Auswirkungen, welche Schaffner durch diesen Verkauf erreichte, werden hier genannt:

- Zufluss von Mitteln für Engagements im Kerngeschäft
- Bereinigung der Bilanz von Liegenschaften generell, aber insbesondere auch von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften
- Steigerung der Unternehmensrendite
- Kapazitäts- und kapitalmässige Entlastung von der Vermietung gewerblich-industrieller Räume an Dritte.

Diese positiven Auswirkungen sind langfristiger Natur und kommen damit auch langfristig den Aktionären der Schaffner Gruppe zu Gute. Als kurzfristiger Effekt kann die Zahlung einer Sonder-Dividende an die Aktionäre genannt werden.

Gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrages unterzeichnete Schaffner einen langjährigen Mietvertrag für den Teil der Liegenschaft, der als Firmensitz dient und in welchem Entwicklungs- und Produktionsanlagen untergebracht sind. Durch den Abschluss dieses Mietvertrages haben die Unternehmen Schaffner und Espace den Grundstein für eine langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit gelegt.



In der Immobilienbranche bedeutet eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mehr, als nur Räume zur Verfügung zu stellen und die Miete zu kassieren. Sie bedeutet, dienstbereit und effizient die Bedürfnisse des Mieters zu erfüllen - und dies zu einem marktgerechten Preis. Ebenso wichtig ist jedoch eine sinnvolle Bewirtschaftung des Objektes, um damit im Interesse der Mieter niedrige Nebenkosten langfristig zu sichern. Die Espace Real Estate AG betrachtet es ausserdem als ihre Aufgabe, den eingemieteten Unternehmen bei Veränderungen wie Expansion, örtliche Verlagerung etc., neue Flächen anzubieten oder freigewordene Räume so rasch wie möglich an Dritte zu vermieten, um den Unternehmen Kosten zu ersparen.

Im eigenen Interesse ist Espace bestrebt, ihre Immobilien laufend zu unterhalten und damit deren Wert zu sichern. Im Rahmen der erwähnten Immobilienpartnerschaft ist es eine Selbstverständlichkeit, die Unterhaltsarbeiten periodisch mit den Mietern zu bespre-

chen und zu koordinieren, damit deren Bedürfnisse möglichst umfassend und zeitgerecht berücksichtigt werden.

Die Schaffner Gruppe gab Espace vor Kaufinteressenten aus anderen Landesteilen den Vorzug. Beide Seiten schätzten ganz besonders den fairen Umgang während der Verhandlungen und – besonders für die nachfolgende Immobilienpartnerschaft wichtig – die geografische Nähe der Vermieterin zum Objekt. Ganz besonders freut sich die Espace Real Estate AG darüber, dass eine der übernommenen Leerflächen in der Zwischenzeit an die Teseq AG, eine MBO-Gesellschaft der Schaffner Gruppe, langjährig vermietet werden konnte.

Entwicklung

Espace Real Estate AG in Kennzahlen

		Geschäftsjahr 2006	Geschäftsjahr 2005
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Renditeliegenschaften	TCHF	227'121	103'689
Nicht rentabilisierte Objekte	TCHF	27'938	26'924
Total Immobilienbestand ¹⁾	TCHF	255'059	130'613
Versicherungswert der Immobilien	TCHF	473'151	277'623
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	16'268	8'841
Liegenschaftsaufwand	TCHF	4'961	3'151
Liegenschaftserfolg	TCHF	11'307	5'690
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	9'031	4'315
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	5'071	2'773
Periodengewinn	TCHF	4'602	2'552
Marktwertanpassungen ²⁾	TCHF	5'796	928
Periodengewinn zzgl. Marktwertanpassungen	TCHF	10'398	3'480
Eigenkapital am Periodenende	TCHF	139'686	77'272
Eigenkapitalquote	%	45.21	44.78
Anlagendeckungsgrad	%	54.50	55.03
Fremdkapital am Periodenende	TCHF	169'310	95'284
Fremdkapitalquote	%	54.79	55.22
Anlage-Fremdfinanzierungsgrad	%	45.50	44.97
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet) ³⁾	%	4.46	3.85
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet) ³⁾	%	4.05	3.54
Eigenkapitalrendite inkl. Marktwertanpassungen p.a. (gewichtet) ³⁾	%	9.15	4.88
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN			
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	7.42	8.51
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.63	5.68
Leerstandsquote am Periodenende (Basis CHF)	%	6.91	4.98
Leerstandsquote am Periodenende (Basis m ²)	%	12.36	9.76
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		39	29
Anzahl Mieter		789	242
KENNZAHLEN PRO AKTIE			
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'024'556	554'180
Stimmberechtigte Aktien	Anzahl	1'020'453	552'599
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	746'449	526'387
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigter Aktie	CHF	6.17	4.85
Eigenkapital pro Aktie	CHF	136.89	139.83
DIVIDENDEN			
2003	CHF	1.75	
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00	
2005	CHF	3.00	
2006 (Antrag an die Generalversammlung)	CHF	3.25	

Zwischenabschlüsse						
2. Sem. 2006	1. Sem. 2006	2. Sem. 2005	1. Sem. 2005	2. Sem. 2004	1. Sem. 2004	2. Sem. 2003
227'121	187'688	103'689	96'505	90'753	72'257	72'240
27'938	29'341	26'924	27'655	27'778	27'566	27'710
255'059	217'029	130'613	124'160	118'531	99'823	99'950
473'151	381'664	277'623	275'599	265'799	246'092	245'684
8'394	7'874	4'045	4'796	4'348	3'594	3'130
2'373	2'588	1'297	1'854	1'429	1'123	1'102
6'021	5'286	2'748	2'942	2'919	2'471	2'028
4'565	4'466	2'278	2'037	2'073	1'419	1'396
2'565	2'506	1'415	1'358	1'013	755	831
2'649	1'953	1'623	929	1'755	566	435
778	5'018	888	40	329	0	124
3'427	6'971	2'511	969	2'084	566	559
139'686	136'057	77'272	70'338	70'169	61'170	60'884
45.21	46.16	44.78	45.20	45.86	44.39	43.21
54.50	59.22	55.03	54.48	57.97	60.26	59.92
169'310	158'663	95'284	85'287	82'853	76'643	80'022
54.79	53.84	55.22	54.80	54.14	55.61	56.79
45.50	40.78	44.97	45.52	42.03	39.74	40.08
3.74	5.60	3.95	3.83	3.10	2.49	2.77
3.86	4.36	4.53	2.62	5.37	1.87	1.45
4.99	15.58	7.00	2.73	6.38	1.87	1.87
7.42	7.50	8.28	8.74	8.86	8.98	9.66
5.56	5.71	5.70	6.16	6.00	7.09	6.05
6.91	6.09	4.98	3.49	6.82	8.06	6.36
12.36	10.37	9.76	13.82	7.82	10.68	10.92
39	38	29	23	22	19	19
789	760	242	188	167	159	165
1'024'556	1'024'556	554'180	522'056	516'145	493'853	493'853
1'020'453	1'018'840	552'599	520'315	516'015	465'399	468'277
746'449	741'808	526'387	495'247	478'578	465'399	468'277
7.10	5.27	6.17	3.75	7.33	2.43	1.86
136.89	133.54	139.83	135.18	135.98	131.44	130.02

¹⁾ Immobilienbestand ohne Bauprojekte

²⁾ Nicht erfolgswirksame Anpassungen der Marktwerte in den Neubewertungsreserven

³⁾ Rendite auf dividendenberechtigtem Kapital:
vor Steuern
nach Steuern
inkl. Marktwertanpassungen

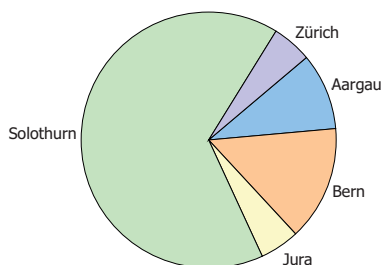
5.19%
4.71%
10.63%

Marktwerte und Sollmieterträge nach geografischer Lage

Standort	Marktwert ¹⁾		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kanton Aargau	22'280	9.81	1'414	7.77
Kanton Bern	32'365	14.24	3'860	21.20
Kanton Jura	11'300	4.98	956	5.25
Kanton Solothurn	149'826	65.97	11'343	62.30
Kanton Zürich	11'350	5.00	634	3.48
TOTAL	227'121	100.00	18'207	100.00

¹⁾ Die Marktwerte der Entwicklungsliegenschaften sind in dieser Aufstellung nicht ausgewiesen.

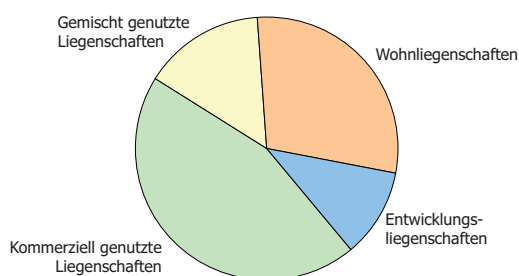
Marktwerte



Marktwerte und Sollmieterträge nach Anlagekategorien

Anlagekategorie	Marktwert		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	115'075	45.12	9'995	54.90
Gemischt genutzte Liegenschaften	38'294	15.01	2'577	14.15
Wohnliegenschaften	73'752	28.92	5'635	30.95
Entwicklungsliegenschaften	27'938	10.95	-	-
TOTAL	255'059	100.00	18'207	100.00

Marktwerte



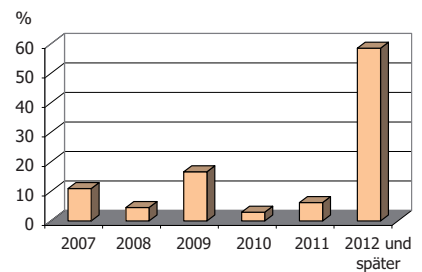
Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen waren (in alphabetischer Reihenfolge):
Bernex Bimetall AG, DT Swiss AG, Schaffner EMV AG, Schaublin SA, VSL Schweiz AG.

Vom gesamten Mietertrag entfielen:	%
auf den grössten Mieter	6.59
auf die drei grössten Mieter	15.10
auf die fünf grössten Mieter	20.96
auf die zehn grössten Mieter	32.83

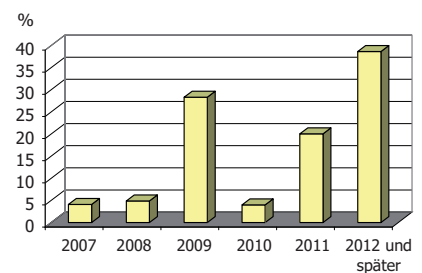
Fälligkeitsübersicht langfristiger Finanzverbindlichkeiten

	TCHF	%
2007	17'374	11.00
2008	7'240	4.58
2009	26'329	16.67
2010	4'692	2.97
2011	9'848	6.23
2012 und später	92'470	58.55
TOTAL	157'953	100.00



Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge

	TCHF	%
2007	302	4.10
2008	361	4.90
2009	2'087	28.33
2010	293	3.98
2011	1'477	20.05
2012 und später	2'848	38.64
TOTAL	7'368	100.00



Renditeliegenschaften, Stand 31.12.2006

Objekt	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m ²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2) berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert CHF
						CHF	
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	1965		2'582	nein	0	2'286'000
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	31.12.2003	2003		0	nein	0	1'600'000
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff. / 19	01.07.2003	1920-1991	2005	34'289	ja	0	55'100'100
Biel, Johann-Verresiusstr. 4 ⁶⁾	01.01.2003	1940	1990	195	nein	0	1'774'700
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 - Taubenlochschlucht	01.01.2001	1914-1990	1993	11'580	ja	500'000	29'158'800
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 8	01.01.2001	1896	1998	518	nein	0	1'452'000
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	2005	14'150	ja	890'000	18'671'300
Delémont, Rue de la Blancherie 9	01.07.2003	1970/1992	2005	15'163	ja	0	17'100'000
Delémont, Rue du Stand 49 ⁶⁾	01.07.2003	1962	1973	1'545	nein	0	1'780'000
Derendingen, Hauptstr. 34 - Zentrumsark ⁷⁾	01.08.2004	2006		1'565	nein	0	4'757'625
Derendingen, Meisenweg 13-21	01.01.2006	1975	1991	5'515	nein	0	10'618'625
Grenchen, Centralstr. 2+4 / Bettlachstr. 1	01.01.2003	1904/1964	1999	798	nein	0	8'210'000
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10+12	01.01.2005	1982/1991-93		5'919	nein	0	2'107'890
Köniz, Gartenstadtstr. 7A (teilw. Baurecht)	01.07.2006	1962	1993	2'453	ja	0	11'624'900
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	0	3'300'000
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	30.09.2006	1971-1985	2006	0	ja	0	38'218'250
Olten, Industriestr. 211-213a	01.08.2004	1928/1998	2005	14'589	ja	0	21'457'375
Opfikon, Wallisellerstr. 114/116	01.03.2006	1984		8'506	nein	0	11'295'000
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.2005	1989-1992		2'814	nein	0	6'787'000
Safenwil, Striegelstr. 8 und 10	31.12.2003	1878/1951-94	2005	19'336	ja	0	20'697'000
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 - City West	31.12.2001	1994		1'567	nein	0	4'521'868
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.2001	1967	1990	577	nein	0	8'843'506
Subingen, Industriestr. - KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	1964/1996		38'122	nein	0	23'417'125
Tramelan, Rue de la Promenade 14	01.07.2003	1925/1968	lfd.	6'648	nein	0	9'671'500
Wangen a.A., Zeughausstr. 19+21	01.01.2005	1964-1990		9'892	nein	0	9'800'000
Zofingen, Untere Grabenstr. 26 - Haus am Bahnhof	01.07.2004	1933	2000	1'806	nein	0	9'130'000
Zuchwil, Amselweg 1-5, Drosselweg 40	01.01.2006	1970	1996	12'343	nein	0	27'965'875
Zuchwil, Amselweg 7-17	01.01.2006	1966	1988	3'600	nein	0	6'349'000
Zuchwil, Amselweg 43/45-51, Lerchenweg 26	01.01.2006	1975/81	2000	14'096	nein	0	20'637'125
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 / Dorfackerstr. 47 - EKZ N5 ⁷⁾	31.12.2001	1995	2006	1'698	nein	0	5'478'400
Zuchwil, Brunnmattstrasse 26-30, 34-46	01.01.2006	1987/91		12'096	nein	0	22'602'375
Zuchwil, Brunnmattstrasse 32	01.01.2006	1940		700	nein	0	537'500
Zuchwil, Kornfeldstrasse 1-5	01.01.2006	1963		5'903	nein	0	11'368'750
Zuchwil, Mürgelstrasse 18-24	01.01.2006	1993		3'831	nein	0	8'376'250
Total Renditeliegenschaften				254'721		1'390'000	436'695'839

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⁾ Die Umklassierung der Anfangswerte der nun rentabilisierten Objekte Derendingen, Zentrumsark und Zuchwil, EKZ N5 2. Etappe wurde per 01.01.2006 gemacht.

01.01.2006	31.12.2006	geschätzter Marktwert				Soll Miet- ertrag p.a.	Ist Miet- ertrag p.a.	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand
		Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung				
3) CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	4) CHF	5) CHF	%	(Basis CHF) %
1'800'000	1'800'000	0	0	0	0	141'720	141'720	7.87%	0.00%
1'850'000	1'850'000	0	0	0	0	149'448	153'660	8.31%	-2.82%
5'460'000	5'370'000	0	0	-90'000	0	841'473	705'518	13.14%	16.16%
1'100'000	0	0	1'100'000	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a
5'007'654	5'100'000	0	0	92'346	0	956'436	704'028	13.80%	26.39%
820'000	800'000	0	0	-20'000	0	54'684	54'684	6.84%	0.00%
3'976'978	3'970'000	0	0	-6'978	0	594'260	482'424	12.15%	18.82%
11'300'000	11'300'000	0	0	0	0	956'000	956'000	8.46%	0.00%
960'000	0	0	960'000	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a
529'000	6'230'000	0	0	0	5'701'000	389'720	367'632	5.90%	5.67%
0	8'320'000	8'320'000	0	0	0	562'164	540'972	6.50%	3.77%
3'850'000	3'850'000	0	0	0	0	344'676	339'276	8.81%	1.57%
1'934'000	1'934'000	0	0	0	0	145'740	141'548	7.32%	2.88%
0	5'780'000	5'780'000	0	0	0	438'585	395'940	6.85%	9.72%
2'470'000	2'480'000	0	0	10'000	0	173'652	173'652	7.00%	0.00%
0	21'100'000	21'100'000	0	0	0	1'740'604	1'813'790	8.60%	-4.20%
12'480'000	12'610'000	0	0	130'000	0	1'004'996	1'004'996	7.97%	0.00%
0	11'350'000	11'350'000	0	0	0	634'350	430'366	3.79%	32.16%
6'090'000	6'090'000	0	0	0	0	395'268	398'623	6.55%	-0.85%
7'320'000	7'490'000	0	0	170'000	0	416'859	329'412	4.40%	20.98%
4'560'000	4'560'000	0	0	0	0	351'972	343'395	7.53%	2.44%
2'830'000	2'860'000	610'000	0	-580'000	0	302'196	301'478	10.54%	0.24%
9'010'000	9'090'000	0	0	80'000	0	736'658	747'600	8.22%	-1.49%
1'400'000	1'400'000	0	0	0	0	152'796	152'796	10.91%	0.00%
5'700'000	5'615'000	0	0	-85'000	0	497'313	482'673	8.60%	2.94%
7'000'000	6'900'000	0	0	-100'000	0	460'413	460'512	6.67%	-0.02%
0	19'130'000	19'130'000	0	0	0	1'374'576	1'349'172	7.05%	1.85%
0	4'370'000	4'370'000	0	0	0	307'668	292'248	6.69%	5.01%
0	13'102'000	13'102'000	0	0	0	1'107'864	1'050'840	8.02%	5.15%
8'530'000	13'840'000	0	1'200'000	0	6'510'000	692'083	636'653	4.60%	8.10%
0	17'080'000	17'080'000	0	0	0	1'334'928	1'085'052	6.35%	18.72%
0	320'000	320'000	0	0	0	19'740	19'740	6.17%	0.00%
0	5'100'000	5'100'000	0	0	0	452'088	445'380	8.73%	1.48%
0	6'330'000	6'330'000	0	0	0	475'812	446'292	7.05%	6.20%
105'977'632	227'121'000	112'592'000	3'260'000	-399'632	12'211'000	18'206'743	16'948'072	7.42%	6.91%

⁴⁾ Der Soll Mietertrag entspricht dem aktuellsten in die Ermittlung des Marktwertes eingeflossenen Soll Mietertrag abzgl. spezifisch berücksichtigte Leerstände.

⁵⁾ Der Ist Mietertrag ist Stichtag betrachtet Stand per 31.12.2006. Bei massgeblichen Mieterveränderungen wurde eine Aktualisierung vorgenommen.

⁶⁾ Die Liegenschaften Delémont, Rue du Stand 49 und Biel, Johann-Verresiusstr. 4 wurden per 01.07.2006 verkauft und befinden sich nicht mehr im Portfolio.

⁷⁾ Die Bauprojekte Derendingen, Hauptstr. 34 - Zentrumpark und Zuchwil, EKZ N 5 2. Etappe sind vollendet und werden ab 01.07.2006 als Renditeliegenschaften betrachtet.

Nicht rentabilisierte Objekte, Stand 31.12.2006



Objekt	Erwerbs- datum	Vorge- sehene Ver- wendung	Fläche Grundstück m ²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2) berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert	
				ja	nein	CHF	CHF
Biel, Neumarktstr. 31 / Alex.-Schöni Str. / Jurastr.	01.01.2001	Entwickl.	5'042	ja	nein	0	0
Biel, Neumarktstr. 33 / Schwanengasse 1-3	01.01.2001	Entwickl.	15'223	ja	nein	3'550'000	3'850'000
Delémont, Rue de la Blancherie	01.01.2005	Entwickl.	8'000	nein	ja	0	0
Grenchen, Solothurnstr.	01.01.2005	Entwickl.	2'588	nein	ja	0	0
Grenchen, Wiesenstr. / Tunnelstr. 10	01.01.2005	Entwickl.	6'399	nein	ja	0	3'863'242
Langenthal, Eisenbahnstr. 11 / Bahnhofstr. 45	01.05.2006	Entwickl.	4'127	nein	ja	0	7'334'400
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	Entwickl.	20'300	ja	nein	0	14'627'900
Malleray, Parzelle 217	01.07.2003	Verkauf	11'694	nein	ja	0	0
Olten, Industriestr. 215-229	01.08.2004	Entwickl.	7'857	ja	nein	0	4'505'625
Péry, Rue du Collège 5 / div. Landparz. ⁴⁾	31.12.2003	Verkauf	11'958	nein	ja	0	0
Safenwil, Striegelstr. 12 / Bauland Parzelle 648 ⁵⁾	31.12.2003	Entwickl.	6'500	ja	nein	0	2'274'000
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	Entwickl.	63'515	nein	ja	0	0
Tramelan, Parzellen 509/2374	01.07.2003	Verkauf	1'384	nein	ja	0	0
Zuchwil, Amselweg / Lerchenweg	01.01.2006	Verkauf	2'560	nein	ja	0	0
Total nicht rentabilisierte Objekte			167'147			3'550'000	36'455'167



01.01.2006	31.12.2006	geschätzter Marktwert			
		Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung
3) CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
3'080'000	1'400'000	0	1'680'000	0	0
4'617'645	4'650'000	0	0	32'355	0
1'000'000	1'000'000	0	0	0	0
473'000	473'000	0	0	0	0
2'295'000	2'517'000	222'000	0	0	0
0	1'770'000	1'770'000	0	0	0
0	5'500'000	5'500'000	0	0	0
380'000	380'000	0	0	0	0
980'000	980'000	0	0	0	0
902'000	580'000	0	322'000	0	0
4'557'500	1'460'000	0	0	0	-3'097'500
6'350'000	6'360'000	0	0	10'000	
1	1	0	0	0	0
0	868'000	868'000	0	0	0
24'635'146	27'938'001	8'360'000	2'002'000	42'355	-3'097'500

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⁾ Die Umklassierung der Anfangswerte der nun rentabilisierten Objekte Derendingen, Zentrumsark und Zuchwil, EKZ N5 2. Etappe wurde per 01.01.2006 gemacht.

⁴⁾ Die Liegenschaft Péry, Rue du Collège 5 wurde per 01.02.2006 verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio.

⁵⁾ Das Bauland Parzelle 648 wurde ins Umlaufvermögen umgliedert.

Nutzflächenübersicht

Stand 31.12.2006

Objekt	Grund-	Nutzbare	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro	Gewerbe	Lager	Parkplätze	Parkplätze	Anzahl Mieter
	stücks- fläche	Gebäude- fläche	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	innen	ausser	
	TOTAL m ²	TOTAL m ²							Anzahl	Anzahl	
Aarburg, Oltnerstr. 101	2'582	1'486	350				810	326		14	4
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	-	679		679					2		1
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff. / 19	34'289	18'742		2'724	475		12'444	3'099	6	167	11
Biel, Johann-Verresiusstr. 4	195	614	614								9
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	11'580	10'678		691			7'279	2'708		87	12
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 8	518	376		376						7	3
Biel-Mett, Längfeldweg 41	14'150	8'059		280			6'214	1'565		29	16
Delémont, Rue de la Blancherie 9	15'163	13'104		679			12'425			106	1
Delémont, Rue du Stand 49	1'545	1'054	1'054						8	10	12
Derendingen, Zentrumsark	1'565	1'458	1'082		376				14	10	14
Derendingen, Meisenweg 13-21	5'515	3'916	3'916						44	17	57
Grenchen, Centralstr. 2+4 / Bettlachstr. 1	798	2'557	970	505		508	574				25
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105	5'919	1'792	90	278			490	934		29	9
Köniz, Gartenstadtstr. 7A	2'453	3'801		1'069	1'173	535		1'024		45	3
Langenthal, Bahnhofstr. 3	325	853	684			129		40		6	7
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	-	18'611		2'559			13'338	2'714		336	8
Olten, Industriestr. 211-213a	14'589	10'830					10'830			64	2
Opfikon, Wallisellerstr. 114/116	8'506	4'122	870	2'252	481	124		395	28	77	27
Rothrist, Bernstr. 116/118	2'814	2'022	1'546	150	326				27	5	26
Safenwil, Striegelstr. 8 und 10	19'336	9'127		1'420	3'758		3'769	180	6	80	22
Solothurn, City West	1'567	1'767	480	600	341	263		83	28	21	15
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	577	1'137	32		863			242	2	7	5
Subingen, KMU-Zentrum A 1	38'122	11'730		1'061			7'626	3'043		82	11
Tramelan, Rue de la Promenade 14	6'648	3'517	80	332			3'105			69	3
Wangen a.A., Zeughausstr. 19+21	9'892	5'116	229	1'096	254		3'024	513	10	55	12
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	1'806	2'481		1'027	755	635		64		12	9
Zuchwil, Amselweg 1-5, Drosselweg 40	12'343	11'010	11'010						96	26	153
Zuchwil, Amselweg 7-17	3'600	2'722	2'722						16	8	36
Zuchwil, Amselweg 43/45-51, Lerchenweg 26	14'096	7'640	7'640						107	7	99
Zuchwil, EKZ N5	1'698	5'165		3'439	1'569	96		61	59	78	4
Zuchwil, Brunnmattstrasse 26-30, 34-46	12'096	7'717	7'717						98	7	83
Zuchwil, Brunnmattstrasse 32	700	432	432								3
Zuchwil, Kornfeldstrasse 1-5	5'903	4'735	4'735						20	32	60
Zuchwil, Mürgelistrasse 18-24	3'831	2'650	2'650						33		27
Total Renditeliegenschaften	254'721	181'700	48'903	21'217	10'371	2'290	81'928	16'991	604	1'493	789

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 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

Stefan Ringler
Leiter Bauprojekte

Telefon: +41 (0)32 625 95 26
stefan.ringler@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

Daniela von Arx
Buchhaltung

Telefon: +41 (0)32 625 95 47
daniela.vonarx@espacereal.ch

Stand Anfang 2007

Impressum

Redaktion und Gestaltung
Bracher und Partner AG, Solothurn
Stéphanie Logassi Kury
Harry Schaumburger

Druck
Druckerei Herzog AG, Langendorf