

2007

Geschäftsbericht

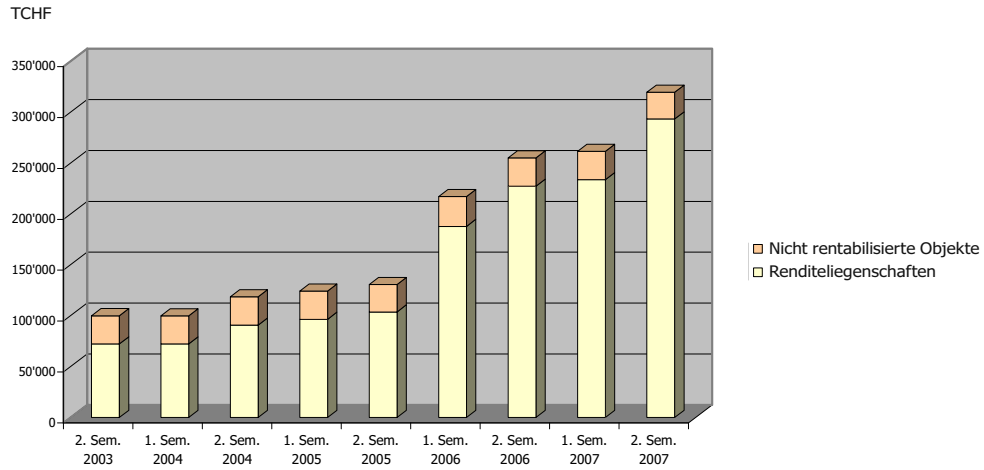
esPaceTM **real
estate**

Inhalt

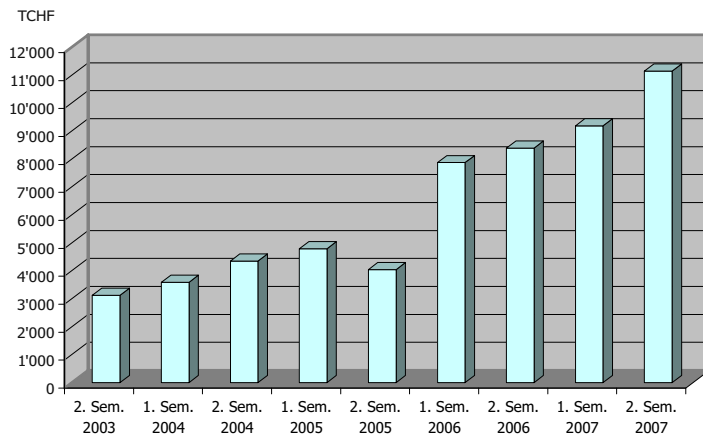
Kennzahlen im Überblick	2
Espace Highlights	4
Berichtsperiode im Fokus	5
Unternehmens- und Anlagestrategie	6
Aktionäre und Organe	8
Corporate Governance	9
Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	
Konsolidierte Bilanz	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung	17
Konsolidiertes Cash Flow Statement	18
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	19
Anhang	20
Erläuterungen	23
Revisionsbericht	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-Beispiele	42
Entwicklung	
Espace Real Estate AG in Kennzahlen	44
Immobilien-Portfolio	
Statistik im Fokus	46
Renditeliegenschaften	48
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	50
Nutzflächenübersicht	52
Kontakt und Impressum	53

Kennzahlen im Überblick

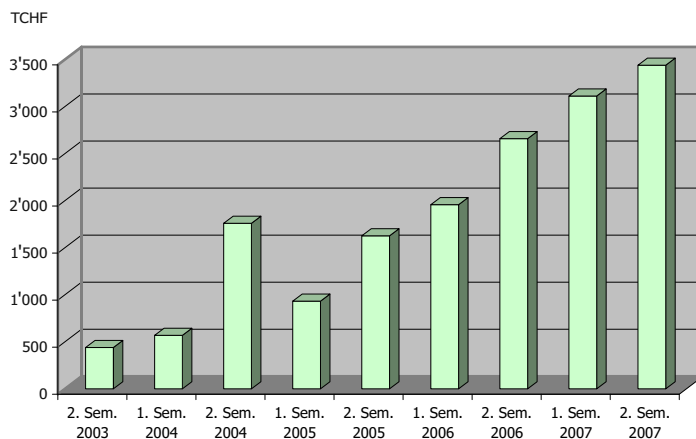
Immobilienportfolio



Liegenschaftenerlöse



Periodengewinn



		2007 bzw. 31.12.2007 ¹⁾	2006 bzw. 31.12.2006 ¹⁾²⁾	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	293'307	227'121	29.14
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	26'123	27'938	-6.50
Total Immobilienbestand ³⁾	TCHF	319'430	255'059	25.24
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	20'341	16'268	25.04
Liegenschaftsaufwand	TCHF	6'563	4'961	32.29
Liegenschaftserfolg	TCHF	13'778	11'307	21.85
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	12'952	9'029	43.45
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	7'881	5'077	55.23
Periodengewinn	TCHF	6'550	4'607	42.17
Marktwertanpassungen ⁴⁾	TCHF	73	5'796	-98.74
Periodengewinn zzgl. Marktwertanpassungen	TCHF	6'623	10'403	-36.34
Eigenkapital	TCHF	180'317	139'712	29.06
Eigenkapitalquote	%	45.45	45.24	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	5.46	4.47	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.54	4.06	
Eigenkapitalrendite inkl. Marktwertanpassungen p.a. (gewichtet)	%	4.59	9.16	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	7.58	7.42	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.32	5.63	
Leerstandsquote (Basis CHF)	%	4.94	6.91	
Leerstandsquote (Basis m ²)	%	12.26	12.36	
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		45	39	15.38
Anzahl Mieter		878	789	11.28
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'313'908	1'024'556	28.24
Stimmberichtigte Aktien	Anzahl	1'306'012	1'020'453	27.99
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	1'025'779	746'449	37.42
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigter Aktie	CHF	6.39	6.17	3.57
Eigenkapital pro Aktie	CHF	138.07	136.91	0.84
DIVIDENDEN				
2003	CHF	1.75		
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00		
2005	CHF	3.00		
2006	CHF	3.25		
2007 (Antrag an die Generalversammlung)	CHF	3.50		
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		CH000.255.740.0		
Espace Real Estate Emission 2007		CH003.542.699.5		

¹⁾ Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene

Werte das jeweilige Jahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2007 bzw. 31.12.2006

²⁾ Adjustierte Zahlen durch den erstmaligen konsolidierten Ausweis der Jahresrechnung

³⁾ Immobilienbestand ohne Bauprojekte

⁴⁾ Nicht erfolgswirksame Anpassungen der Marktwerte in den Neubewertungsreserven

Espace Highlights

Allgemeines

- 18.01.2007: 3. Rang otc transparency award 2007
04.05.2007: Generalversammlung in Biel, Beschluss einer Dividendenerhöhung
24.09.2007: Bezug neuer Büros in der Zuchwilerstrasse 43, 4501 Solothurn
12.12.2007: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht um CHF 33.8 Mio.

Neuerwerbe

- Emmenbrücke: Rüeggisingerstrasse 27-29 (982 m² Wohnen, 4'527 m² Büro/Praxis, 305 m² Gastro, 2'455 m² Gewerbe/Industrie, 1'593 m² Lager, 225 Parkplätze innen)
Grenchen: Forum AG Grenchen mit der Liegenschaft Dammstrasse 14 (2'943 m² Büro/Praxis, 57 m² Kantine, 421 m² Lager, 16 Parkplätze innen, 50 Parkplätze aussen)
Grenchen: Flughafenstrasse 45 (526 m² Büro, 2'006 m² Gewerbe/Industrie, 715 m² Lager, 12 Parkplätze aussen)
Oensingen: Ostringstrasse 8–10 (134 m² Wohnen, 784 m² Büro, 80 m² Kantine, 4'375 m² Gewerbe/Industrie, 207 m² Lager, 10 Parkplätze innen, 59 Parkplätze aussen)
Schaffhausen: Stettenerstrasse 46+48 (391 m² Wohnen, 17 Parkplätze innen, 10 Parkplätze aussen)
Solothurn: Zuchwilerstrasse 41/43, Arrondierungskauf (60 m² Wohnen, 310 m² Büro, davon 200 m² für eigene Büroräume)
Worb: Enggistestrasse 77 (1'047 m² Büro/Praxis, 2'912 m² Verkauf, 165 m² Gastro, 1'015 m² Gewerbe/Industrie, 1'415 m² Lager, 7 Parkplätze innen, 50 Parkplätze aussen)
Zofingen: Strengelbacherstrasse 2 (1'713 m² Büro/Praxis, 1 695 m² Gewerbe/Industrie, 157 m² Lager, 42 Parkplätze aussen)

Verkäufe

- Bévilard: Liegenschaft Rue Principale 19
Biel: Land und Gebäude «rechts der Schüss», Solothurnstrasse 1
Biel: Schüss UNO, Verkauf der letzten Einheit von 53 Wohnungen und 9 Ateliers
Safenwil: Baulandfläche Striegelstrasse (28'808 m²)

Projekte

- Biel, Safenwil und Subingen: Abschluss Wettbewerb «New Loft» (Standard-Wohnbauten)
Biel: Einleitung Überbauungskonzept und Vorprojekt Schüss QUATTRO und Schüss SEI
Derendingen: Planaufgabe Wissensteinfeld ohne Einsprache beendet (ca. 68'000 m² Bauland für Industrie und Gewerbe)
Oensingen: Vertragsunterzeichnung Projekt Zentrum Mitte
Schaffhausen: Baubeginn Landhaus (5'349 m² Büro/Praxis, 7 Attika-Wohnungen, 133 Parkplätze innen)
Subingen: Bau und Übergabe von Büro- und Gewerberäumen (2'500 m²), Industriestrasse 17, an die Mieterin Sto AG
Baubeginn Büro- und Gewerberäume (1'500 m²), Industriestrasse 19
Thun: Zuschlag Investorenwettbewerb, Durchführung Architekturwettbewerb und Einleitung Vorprojekt Schadaugärtnerei (ca. 70 Wohnungen, 900 m² Gewerbe)

Berichtsperiode im Fokus

Sehr geehrte Damen und Herren

Espace darf auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurückblicken. Der Periodengewinn stieg um 42.2% auf CHF 6.5 Mio. (CHF 4.6 Mio.) an. Der Verwaltungsrat beantragt eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.50 pro Aktie. Das Immobilienportfolio erhöhte sich von CHF 255.1 Mio. auf CHF 319.4 Mio. Das Eigenkapital stieg von CHF 139.7 Mio. auf CHF 180.3 Mio. dank des Periodengewinns und einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht im Umfang von CHF 33.8 Mio. Mit all diesen Schritten hat Espace die Planziele für 2007 erreicht und flüssige Mittel im Betrag von CHF 49.8 Mio. für die Finanzierung weiterer Engagements bereit gestellt.

Die Beachtung von Espace am Aktienmarkt setzt sich fort. Namhafte Investoren haben neu in Espace investiert oder ihr Investment erhöht. Der Aktienkurs stieg im Jahr 2007 von CHF 127.00 auf einen Höchstkurs von CHF 151.00 und schloss Ende Jahr bei CHF 136.00. Espace konnte sich zwar den negativen Entwicklungen am Aktienmarkt nicht ganz entziehen. Doch lag der Schlusskurs 7.1% über demjenigen des Vorjahres.

Resultate im Überblick

Espace übernahm im Berichtsjahr die Forum AG Grenchen. Sie verfügt damit zusammen mit der Espace Real Estate AG Solothurn (vormals VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft) über zwei 100%ige Tochtergesellschaften. Erstmals wird deshalb eine Konzernrechnung vorgelegt. Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken adjustiert.

Wie in den Vorjahren war die Steigerung der Rentabilität das primäre Ziel aller Aktivitäten. Der Bestand der Renditeliegenschaften nahm um 29.1% zu und stieg von CHF 227.1 Mio. auf CHF 293.3 Mio. Die Renditeliegenschaften machen damit neu einen Anteil von 91.8% (89.5%) am Gesamtportfolio aus. Durch diesen Zuwachs steigerten sich die Mieterträge um 25.0% von CHF 16.2 Mio. auf CHF 20.3 Mio. Die Leerstandsquote in CHF konnte von 6.9% auf 4.9% gesenkt werden. Die Sockelkosten für Personal und Verwaltung blieben nahezu konstant.

Diese Entwicklung führte zu einem Anstieg des Betriebsergebnisses (EBIT) um 43.4% von CHF 9.0 Mio. auf CHF 12.9 Mio. In den Vorjahren konnte Espace vermehrt von steuerlich anrechenbaren Verlustvorträgen profitieren, die nun verbraucht sind. Die Erhöhung des Periodengewinns auf CHF 6.5 Mio. (CHF 4.6 Mio.) betrug daher in Prozenten mit 42.2% weniger, als diejenige des Gewinns vor Steuern. Das glei-

che Bild zeigt sich bei der Eigenkapitalrendite. Vor Steuern erhöhte sie sich von 4.47% auf 5.46%, nach Steuern von 4.06% auf 4.54%. Diese Renditen liegen noch unter dem Branchendurchschnitt, übertreffen jedoch die Planwerte 2007 von Espace. Erfreulich ist die Verbesserung der Struktur von Bilanz und Erfolgsrechnung.

Im Jahr 2007 sind CHF 0.07 Mio. positive Verkehrswertanpassungen zu verzeichnen. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr (CHF 6.8 Mio.) verhältnismässig gering ausgefallen. Espace legt Wert darauf, die Rentabilität primär durch Mieterträge zu erwirtschaften. Positive Umbewertungen bewirken keine Mehreinnahmen und werden deshalb mit grösster Zurückhaltung beurteilt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 45.5% (45.2%) sehr solide. Die Fremdfinanzierung liegt mit einer mittleren Laufzeit von 6.4 Jahren (6.0) und einer mittleren Verzinsung von 3.4% (3.1%) unter dem Marktdurchschnitt. Diese Finanzierungsstruktur schützt die Gesellschaft in beachtlichem Umfang vor Zinserhöhungen am Finanzmarkt. Auf spezielle Zinsabsicherungsgeschäfte wurde bisher verzichtet.

Ausblick

Die laufenden Bauprojekte werden 2008 den Bestand an Renditeobjekten um rund CHF 30 Mio. erhöhen. Espace findet im Immobilienmarkt mehr Beachtung. Nicht zuletzt deshalb ist ein weiteres Anlagevolumen von ca. CHF 100 Mio. in Planung. Die erforderlichen Eigenmittel stehen bereit. Espace kann damit das Portfolio ergänzen, dessen Altersstruktur verbessern und den Liegenschaftsaufwand mittelfristig proportional senken. All dies sind gute Grundlagen für eine nachhaltig steigerungsfähige Rendite von Espace.

Dank

Die Entwicklung gelang Espace dank des Vertrauens der Aktionäre und der guten Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern. Sie ermöglichen uns, in kurzer Zeit eine Vielfalt von Aufgaben zu bewältigen. Wir danken Ihnen an dieser Stelle ganz herzlich. Unserem Espace-Team, das die Geschäfte zügig unseren Zielen entgegenführt, danken wir ebenso herzlich.



Ivo Bracher
Präsident des
Verwaltungsrats



Jürg P. Hürlimann
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Unternehmens- und Anlagestrategie

Leitbild

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

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

Sorgfalt und Erfahrung gewährleisten hochwertige und beständige Leistungen.

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

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

Wir konzentrieren uns auf die am meisten Erfolg versprechenden Projekte.

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

Zielsetzungen 2004-2008

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

- Die Espace-Aktien werden zur attraktiven und liquiden indirekten Immobilienanlage. Sie sind kotierungsfähig.
- 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 Kotierbarkeit 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 ihre Aktivitäten 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

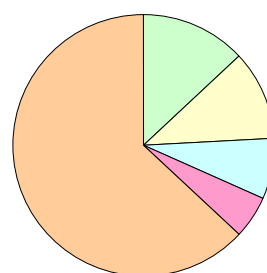
Espace ist befähigt, mit internen und externen Fachkräften komplexe Transaktionen durchzuführen, die den Verkäufern von Liegenschaften steuergünstige und umfassende Lösungen ermöglichen und der Gesellschaft Eigenkapital, flüssige Mittel und Wachstum bringen. Dazu gehören Sale-and-rent-back-Geschäfte,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

Aktionäre und Organe

Aktien / Aktionariat	2007	2006	2005	2004	2003
Ausgegebene Aktien	1'313'908	1'024'556	554'180	516'145	493'853
Eingetragene Aktionäre	419	388	210	149	85
Aktien im Besitz der Gesellschaft	7'896	4'103	1'581	130	25'576
Stimmberechtigte Aktien	1'306'012	1'020'453	552'599	516'015	468'277
Dividendenberechtigte Aktien	1'025'779	746'449	526'387	478'583	468'277
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	409'446	250'378	161'799	161'898	210'304

Aktionäre mit Anteilen über 5%

Franke Immobilien AG	12.97%
Familie Dr. Christoph M. Müller	11.21%
RE Investments Switzerland IC Ltd.	7.52%
Schweizerische Unfallversicherungsanstalt	5.34%
Übrige Aktionäre	62.96%



■ Franke Immobilien AG
■ Fam. Dr. Christoph M. Müller
■ RE Investments Switzerland IC Ltd.
■ Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
■ 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



Dr. iur. Christoph M. Müller,
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, Bern

Immobilienbewertung

KPMG Fides, Zürich

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate AG ist eine private Gesellschaft mit 419 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2007). 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 formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Dazu gehören die 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 sechs 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, bei welchem 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.

Christoph M. Müller, 1948, Schweizer

ist Mitglied des Verwaltungsrates. Er studierte an der Universität Zürich Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist selbständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent. Christoph M. Müller ist seit 1986 Mitglied des Gesellschafterausschusses und seit 2001 Mitglied des Aufsichtsrates der Vaillant GmbH, D-Remscheid, seit 2004 Mitglied des Zentralen Beirats der Commerzbank AG, D-Frankfurt a.M., seit 1998 Mitglied und seit 2001 Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Ausserdem ist er Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen.

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:	2007-2011
Fritz Köhli:	2007-2011
Dr. Andreas Hauswirth:	2006-2010
Dr. Christoph M. Müller:	2007-2011

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 ausschliesslich dem Verwaltungsrat 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 sechs 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 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 D-Giessen mit den Schwerpunkten Steuerrecht/Wirtschaftsprüfung/Finanz- und Rechnungswesen. 1987 erwarb sie das Experten-Patent beim Finanzministerium in D-Wiesbaden. 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 Institutionen 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. 2007 erwarb er in einem von der Universität Zürich und der Treuhand-Kammer durchgeführten Lehrgang ein Zertifikat in Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER.

4. Entschädigungen

Verwaltungsrat:

Die Entschädigung des gesamten Verwaltungsrates setzt sich aus einem fixen und einem erfolgsabhängigen Anteil und dem Ersatz der Auslagen zusammen. Der fixe Anteil betrug im Jahr 2007 CHF 96'000.00 (zuzügl. MWST). Erfolgsabhängig wurden im Jahr 2007 CHF 97'500.00 vergütet (zuzügl. MWST). Die Zuständigkeit zur Festlegung der Entschädigung und der Spesen liegt beim Verwaltungsrat. Die höchste Entschädigung, die an ein Mitglied des Verwaltungsrates im Jahr 2007 ausgerichtet worden ist, beträgt CHF 94'500.00 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 523'900.00. Dazu kommt eine im Jahr 2007 ausbezahlte Erfolgsbeteiligung von CHF 158'000.00. Ferner haben sie Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen. Die höchste ausgerichtete Entschädigung beträgt CHF 386'900.00 inkl. Spesen.

Transaktionen mit Nahestehenden:

Siehe «Erläuterungen zur Konzernrechnung» Nr. 31, Seite 28.

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital:

Das Aktienkapital betrug am 31. Dezember 2007 CHF 13'139'080.00 und ist in 1'313'908 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.00 eingeteilt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ab dem Bilanzstichtag bis zum 4. Mai 2009 das Aktienkapital um höchstens CHF 2'229'260.00 auf höchstens CHF 15'368'340.00 durch die Abgabe von höchstens 222'926 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 ausgegebenen Aktien sind 288'129 (davon 262'782 aus der Kapitalerhöhung 2007) erst ab 1. Januar 2008 dividendenberechtigt, d.h. die erste Dividende gelangt 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 Interimsscheine 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 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 146'847.10 (inkl. MWST) in Rechnung. Für andere Leistungen (Kapitalerhöhung / Beratung) berechnete sie CHF 26'653.60 (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 Fides, Zürich, beauftragt. Das Mandat wird von den Herren Stefan Pfister, lic. oec. HSG, Chartered Surveyor MRICS, und Beat Ochsner, 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.



Grenchen, Flughafenstrasse 45



Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Referenz	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	49'771	39'241
Kurzfristige Finanzanlagen	2	450	450
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	2'381	1'191
Sonstige Forderungen	4	2'966	1'850
Zum Verkauf bestimmte Bauprojekte	5	604	9'326
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	1'487	617
Total Umlaufvermögen		57'659	52'675
<i>Finanzanlagen</i>			
Wertschriften und Beteiligungen	7	61	41
<i>Sachanlagen</i>			
Renditeliegenschaften	8	293'307	227'121
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	9	26'123	27'938
Bauprojekte Renditeliegenschaften	10	17'517	512
Übrige Sachanlagen	11	1'733	425
		338'680	255'996
<i>Immaterielle Anlagen</i>			
Latente Steuerguthaben	12	38	113
Übrige immaterielle Anlagen	13	258	0
		296	113
Total Anlagevermögen		339'037	256'150
Total Aktiven		396'696	308'825
PASSIVEN			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	3'638	3'297
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15	9'463	16'332
Übrige Verbindlichkeiten	16	1'164	1'235
Steuerrückstellungen	17	2'690	2'059
Sonstige Rückstellungen	18	937	493
Passive Rechnungsabgrenzungen		626	244
		18'518	23'660
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	190'749	140'384
Langfristige Rückstellungen	20	1'050	0
Rückstellungen für latente Steuern	21	6'062	5'069
		197'861	145'453
Total Fremdkapital		216'379	169'113
Aktienkapital		13'139	10'246
Kapitalreserve		99'889	65'815
Neubewertungsreserven	22	22'284	23'578
Eigene Aktien		-1'049	-494
Gewinnreserven		46'054	40'567
Total Eigenkapital		180'317	139'712
Total Passiven		396'696	308'825

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Nach Swiss GAAP FER

TCHF		01.01.2007	01.01.2006
		- 31.12.2007	- 31.12.2006
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	23	20'341	16'268
Erträge aus Immobilienhandel	24	1'674	154
Sonstige betriebliche Erträge	25	717	604
		<u>22'732</u>	<u>17'026</u>
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand		6'563	4'961
Personalaufwand	26	1'463	1'133
Verwaltungsaufwand		196	191
Kapitalsteuern		302	383
Abschreibungen		127	250
Übriger Betriebsaufwand	27	1'129	1'079
		<u>9'780</u>	<u>7'997</u>
EBIT		12'952	9'029
Finanzergebnis			
Finanzertrag	28	502	598
Finanzaufwand	29	-5'573	-4'550
		<u>-5'071</u>	<u>-3'952</u>
EBT		7'881	5'077
Steuern	30	-1'331	-470
Periodenergebnis		6'550	4'607

Konsolidiertes Cash Flow Statement

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	01.01.2007 -31.12.2007	01.01.2006 -31.12.2006
Periodenergebnis	6'550	4'602
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	127	29
Wertbeeinträchtigungen auf Liegenschaften	0	221
Veränderungen Rückstellungen	2'125	489
Veränderungen latente Steuern	324	-114
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-235	-1'044
Cash Flow	<u>8'891</u>	<u>4'183</u>
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme (Abnahme) von Forderungen	-2'292	-718
Abnahme (Zunahme) von Bauprojekten/Liegenschaften zum Verkauf	6'609	2'299
Zunahme (Abnahme) übriges Umlaufvermögen	-898	-53
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281	-560
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	298	-1'583
Cash Flow (Loss) aus operativen Tätigkeiten	<u>12'889</u>	<u>3'568</u>
Investition in übrige Sachanlagen	-729	-369
Erwerb von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Liegenschaften	-58'149	-21'927
Veräusserungen von Renditeliegenschaften/nicht rentabilisierten Liegenschaften	2'558	5'555
Investitionen in Bauprojekte Renditeliegenschaften	-15'865	-2'009
Investitionen in immaterielle Anlagen	-258	0
Erwerb konsolidierter Organisationen (Forum AG Grenchen)	-407	0
Cash Flow (Loss) aus Investitionstätigkeiten	<u>-72'850</u>	<u>-18'750</u>
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	40'712	-5'982
Mittelzufluss aus Aktienausgabe	34'085	41'966
Rückkauf eigener Aktien	-1'875	-256
Ausschüttung Dividende	-2'431	-1'577
Cash Flow (Loss) aus Finanzierungstätigkeiten	<u>70'491</u>	<u>34'151</u>
Veränderung der flüssigen Mittel	10'530	18'969
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	39'241	20'272
Flüssige Mittel am Ende der Periode	49'771	39'241

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Nach Swiss GAAP FER

TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Neubewer- tungsreserven	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 31. Dezember 2005						
Einzelabschluss Espace Real Estate AG	5'542	-156	18'511	16'588	36'787	77'272
Beteiligungswert VDW Verwaltungs- und Immobilien-gesellschaft per 31.12.2005					-170	-170
Eigenkapital VDW Verwaltungs- und Immobilien-gesellschaft per 31.12.2005					191	191
Eigenkapital per 01. Januar 2006						
Espace Real Estate AG konsolidiert	5'542	-156	18'511	16'588	36'808	77'293
Kapitalerhöhung	4'704			49'186		53'890
Bewegung Bestand eigener Aktien		-338				-338
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien				41		41
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			5'067		729	5'796
Dividendenausschüttung					-1'577	-1'577
Periodenergebnis					4'607	4'607
Eigenkapital per 31. Dezember 2006						
	10'246	-494	23'578	65'815	40'567	139'712
Kapitalerhöhung	2'893			33'717		36'610
Bewegung Bestand eigener Aktien		-555				-555
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien				45		45
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			-1'294		1'368	74
Erwerb Forum AG				312		312
Dividendenausschüttung					-2'431	-2'431
Periodenergebnis					6'550	6'550
Eigenkapital per 31. Dezember 2007						
	13'139	-1'049	22'284	99'889	46'054	180'317

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 1'313'908 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.00.

Anhang zur Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

Grundlagen der Rechnungslegung

Die Konzernrechnung der Espace Real Estate AG ist in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER Stand 2005/06) erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelab-schlüssen der Espace Konzerngesellschaften.

Konsolidierungskreis / Konsolidierungsmethode

Die Konzernrechnung wurde per 31.12.2007 erstmals erstellt und umfasst die Jahresrechnungen der Espace Real Estate AG (Muttergesellschaft) und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften nach Elimination aller Gruppentransaktionen. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d.h. Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100% übernommen, alle konzerninternen Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) eliminiert. Auf konzerninternen Transaktionen erzielte Zwischengewinne werden ebenfalls eliminiert. Ein allfälliger Minderheitenanteil am Eigenkapital und Jahresergebnis von Konzerngesellschaften wird separat im Eigenkapital bzw. in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Gemeinschaftsorganisationen (Joint Ventures) mit 50% Stimmrechtsanteil werden quotenkonsolidiert.

Beteiligungen zwischen 20% und 50% werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen (assoziierte Organisationen). Der prozentuale Anteil des Konzerns an der Nettosubstanz wird in der Bilanz unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Der Anteil am Nettoergebnis ist in der konsolidierten Erfolgsrechnung enthalten.

Beteiligungen unter 20% sind in der konsolidierten Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Aktienkapital	Anteil	Anteil
	TCHF	2007	2006
Espace Real Estate AG, Biel	13'139		
Espace Real Estate AG Solothurn, Solothurn	200	100%	100%
Forum AG Grenchen, Grenchen	900	100%	0%

Die Espace Real Estate AG mit Sitz in Biel ist eine Immobilienanlagegesellschaft 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 Vermietung oder Veräusserung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Die 100%ige Tochtergesellschaft VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft wurde am 18.09.2007 umfirmiert in Espace Real Estate AG Solothurn. Die Gesellschaft war im Jahr 2007 inaktiv.

Die Forum AG Grenchen wurde per 01.01.2007 als 100%ige Tochtergesellschaft der Espace Real Estate AG übernommen. Die Gesellschaft betreibt das Bürohaus «Forum» in Grenchen.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase Methode. Dabei werden die Anschaffungskosten einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrechnet. Ein beim Erwerb bezahlter Goodwill wird aktiviert und über 5 Jahre abgeschrieben.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Per 1. Januar 2007 traten die neuen Swiss GAAP FER 2007 in Kraft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 2007 hat sich die Espace Real Estate AG entschieden,

die neuen Standards mit entsprechender Anpassung der Vorjahreszahlen für 2007 noch nicht anzuwenden.

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 Kassenbestände, 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.

Forderungen gegen Konzerngesellschaften

Diese und ähnliche Forderungen werden zum Nominalwert 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 der Planung und Entwicklung von Projekten, mit deren Realisierung gerechnet wird, werden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

Wertschriften und Beteiligungen

Wertschriften und 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 und bei wesentlichen Veränderungen, jedoch spätestens nach drei Jahren, aktualisiert.

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.

Anhang zur Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

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

Altlasten

Altlasten werden mittels Gutachten von externen Experten ermittelt und periodisch überprüft. Der Schätzwert der Altlastenrisiken wird direkt mit dem Marktwert der Liegenschaft 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), im Jahr der Anschaffung pro rata temporis.

Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

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

Gewinn und Verlust aus dem Verkauf von Immobilien

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 Einheiten etc. die aufgelaufenen Anla-

gekosten 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.

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 der Rentenanstalt 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 Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF
1 Flüssige Mittel		
Bargeld, Post- und Bankguthaben	21'511	39'027
Kurzfristige Geldanlagen	28'260	214
	49'771	39'241
<p>Von den Bargeld-, Post- und Bankguthaben sind TCHF 4 (Vorperiode: TCHF 6) in Euro vorhanden. Diese Position ist mit einem Stichtagskurs von 1.6580 (Vorperiode: 1.6080) 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
3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Liegenschaftsverkauf	1'710	790
Mietforderungen	917	504
Delkredere	-246	-103
	2'381	1'191
4 Sonstige Forderungen		
Geleistete Vorauszahlungen	2'255	1'437
Verrechnungssteuerguthaben	49	108
Mehrwertsteuerguthaben	272	275
Forderungen gegenüber Aktionären	9	16
Übrige Forderungen	381	14
	2'966	1'850
<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	135	2'033
Projekt Schüss QUATTRO, Biel	337	175
Projekt Schüss SEI, Biel	132	0
Projekt Taubenlochschlucht West	0	1'902
Projekt Taubenlochschlucht Ost	0	4
Projekt Landhaus Schaffhausen	0	2'114
Projekt Bauland Safenwil	0	3'098
	604	9'326
<p>Das Gebäude Schüss UNO ist fertig gestellt. Zum Jahresende waren alle 53 Eigentumswohnungen, 7 Ateliers und 55 Einstellhallenplätze verkauft. 5 Einstellhallenplätze sind noch im Eigentum von Espace. Abschliessend sind noch einige Umgebungsarbeiten auszuführen, für welche ein Betrag von CHF 200'000 zurück gestellt wurde.</p> <p>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.</p> <p>Am 08.01.2007 wurde mit dem Bau des Landhauses Schaffhausen begonnen. Da inzwischen der Entscheid gefällt wurde, alleinige Eigentümerin des Gebäudes zu bleiben und dieses als Renditeliegenschaft zu führen, wurden die Projektkosten in das Anlagevermögen umklassiert (vgl. Bauprojekte Renditeliegenschaften, Seite 25 dieses Berichtes).</p> <p>Als Folge des am 23.12.2005 für das Bauland in Safenwil abgeschlossenen Kaufrechtsvertrages konnte am 23.01.2007 der Kaufvertrag unterzeichnet werden.</p>		
6 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Projektvorstudien	1'453	601
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	34	16
	1'487	617

Erläuterungen zur Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF
7 Wertschriften und Beteiligungen		
Bahnhofpassage, Solothurn	61	41

Zu den bisherigen 12 Anteilscheinen zu je nominal TCHF 1 an der Genossenschaft Bahnhofpassage, Solothurn, welche mit dem Recht zur Nutzung von 2 Parkplätzen verbunden sind, wurden weitere 6 Anteilscheine und damit das Recht zur Nutzung eines weiteren Parkplatzes hinzu erworben.

8 Renditeliegenschaften		
Zu Marktwerten (abzüglich Schätzwert der Altlasten) bewertete Renditeliegenschaften zu Beginn der Periode	227'121	103'689
Umgliederung per 01.01.	0	2'289
	227'121	105'978

Umgliederung der Herstellungskosten fertig gestellter Bauprojekte wd. des Jahres	0	12'211
Akquisitionen	66'156	112'592
Veräusserungen	-310	-3'260
Positive Marktwertanpassungen	510	482
Negative Marktwertanpassungen	-170	-882
Zu Marktwerten (abzüglich Wert der Altlasten) bewertete Renditeliegenschaften am Ende der Periode	293'307	227'121
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	3'924	3'414
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	-1'960	-1'790

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

Minderwert Altlasten	01.01.07	Sanierung	Neubeurteilung	31.12.07
Biel, Längfeldweg	890	50	-40	800
Biel, Solothurnstrasse 1	500	79	19	440
Biel, Neumarkstrasse 33/Schwanengasse 1-3 (nicht rentabilisiert)	3'550	31	1	3'520
Total Rückstellung für Altlasten	4'940	160	-20	4'760

Die Kosten zur Behebung der Altlasten wurden geschätzt. Basis ist ein aktualisiertes Gutachten, welches die im Berichtsjahr durchgeführten Sanierungen und Neuerkenntnisse berücksichtigt.

Die in den Positionen Renditeliegenschaften und nicht rentabilisierte Liegenschaften ausgewiesenen Marktwerte wurden um die obigen Werte der Altlasten vermindert.

9 Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Zu Marktwerten (abzüglich Schätzwert der Altlasten) bewertete, nicht rentabilisierte Liegenschaften zu Beginn der Periode	27'938	26'924
Umgliederung per 01.01.	0	-2'289
	27'938	24'635
Umgliederung in das Umlaufvermögen während des Jahres	0	-3'098
Akquisitionen	0	8'360
Veräusserungen	-1'770	-2'002
Positive Marktwertanpassungen	30	43
Negative Marktwertanpassungen	-75	0
Zu Marktwerten (abzüglich Wert der Altlasten) bewertete, nicht rentabilisierte Liegenschaften am Ende der Periode	26'123	27'938
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	286	256
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen seit 01.07.2003	-80	-5

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

	31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF
10 Bauprojekte Renditeliegenschaften		
Grossenbacher-Areal, Langenthal	0	395
KMU-Zentrum A 1, Subingen / Gewerbehallen	4'043	117
Landhaus, Schaffhausen	13'454	0
Nordstrasse 11, Luterbach	7	0
Brunnmattstrasse, Zuchwil	13	0
	17'517	512

Die Sanierung des Grossenbacher-Areals, Langenthal, wurde im Berichtsjahr abgeschlossen und die Liegenschaft per 01.11.2007 veräussert.

11 Übrige Sachanlagen

Anschaffungswerte zu Beginn der Periode	472	102
Zugänge	1'435	370
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte am Ende der Periode	1'907	472
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Periode	-47	-18
Abschreibungen der Periode	-127	-29
Abgänge	0	0
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Periode	-174	-47
Nettobuchwert	1'733	425

Der Zugang des Berichtsjahres enthält i.H.v. TCHF 700 ein Contracting für die Lieferung von Fernwärme, wobei die technischen Einrichtungen der Fernwärmeübergabestation nach Ablauf des zwanzigjährigen Vertrages in das Eigentum von Espace übergehen (Finanzierungs-Leasing).

12 Latente Steuerguthaben

Abgrenzung für Transaktionskosten Fusion Mabinvest/BSA	151	453
davon 25% latente Steueraktiven	38	113
Die Gesellschaft verfügt über folgende steuerlich verrechenbare Verlustvorträge, für welche keine latenten Steuerguthaben berücksichtigt sind:		
Kantons- und Gemeindesteuern:		
Verfall in 2007	0	5'800
Verfall in 2008	250	250
Verfall in 2009	100	100
	350	6'150

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

13 Übrige immaterielle Anlagen

Anschaffungswerte zu Beginn der Periode	0	0
Zugänge	258	0
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte am Ende der Periode	258	0
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Periode	0	0
Abschreibungen der Periode	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Periode	0	0
Nettobuchwert	258	0

Erläuterungen zur Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

		31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF		
14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Diverse Lieferanten		3'638	3'297		
Der Anstieg der Verbindlichkeiten resultiert primär aus nach Jahresfrist eingegangenen Handwerkerrechnungen für das Bauprojekt «Landhaus» in Schaffhausen und die beiden Gewerbehallen in Subingen.					
15 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung		9'441	16'332		
Kurzfristiger Anteil aus Wärmecontracting Amselweg, Zuchwil		22	0		
		9'463	16'332		
16 Übrige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristiger Darlehensanteil)		1'042	1'042		
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		122	193		
		1'164	1'235		
Die Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber 13 Aktionären in Höhe von TCHF 1'131 (31.12.2006: 10 Aktionäre mit TCHF 1'110) sowie gegenüber einer Gesellschaft, welche dem Verwaltungsratspräsidenten nahe steht, in Höhe von TCHF 33 (31.12.2006: TCHF 125).					
17 Steuerrückstellungen	01.01.2007	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2007
Kapitalsteuer	391	85	108	246	444
Kantons- und Gemeindesteuer	1'067	9	0	744	1'802
Direkte Bundessteuer	601	457	1	301	444
Total	2'059	551	109	1'291	2'690
18 Sonstige Rückstellungen					
Diverse Leistungen	490	344	0	781	927
Rückstellung aus Liegenschaftsverwaltung	3	2	0	9	10
Total	493	346	0	790	937
19 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF		
Aargauer Kantonalbank		17'265	11'555		
Baloise Bank SoBa		7'100	5'500		
Bank Coop		27'291	900		
Banque Cantonale du Jura		0	4'500		
Berner Kantonalbank		1'800	3'395		
Clientis BS Bank Schaffhausen		4'150	0		
Credit Suisse		76'409	77'594		
Luzerner Kantonalbank		6'000	0		
Migrosbank		24'270	24'100		
Neue Aargauer Bank		4'900	4'900		
Schaffhauser Kantonalbank		6'150	0		
UBS		21'563	22'084		
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten		196'898	154'528		
Darlehen diverser Aktionäre		2'184	3'226		
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'472	4		
Contractingverträge für Fernwärme (Leasing)		700	0		
		201'254	157'758		
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil		-10'505	-17'374		
		190'749	140'384		

20	Langfristige Sonstige Rückstellungen					in TCHF
		01.01.2007	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2007
	TOTAL	0	0	0	1'050	1'050

Hierbei handelt es sich um Abbruchkosten für Gebäudeteile in der «Taubenlochschlucht», Solothurnstrasse 1, Biel. Ursächlich ist der Verkauf des Teilstücks «rechts der Schüss», per 01.01.2007.

21	Rückstellungen für latente Steuern					in TCHF
		01.01.2007	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2007
	TOTAL	5'069	289	8	1'290	6'062

Die latenten Steuern berechnen sich auf den folgenden zeitlichen Bewertungsunterschieden:

	31.12.2007 in TCHF	31.12.2006 in TCHF
Bewertungsdifferenzen auf Immobilien (Marktwert höher als Steuerwert)	23'746	14'757
Bewertungsunterschied Rückstellungen OR / Swiss GAAP FER	503	2'423
Bewertungsunterschied zum Umlaufvermögen	0	3'098
	<u>24'249</u>	<u>20'278</u>
davon 25% latente Steuern	6'062	5'069

22	Neubewertungsreserven		
	Stand 01.01.	23'578	18'511
	Wertanpassung Immobilien	-449	5'882
	Abgang aus Verkauf von Immobilien	-867	-729
	Wertanpassung Altlastenrückstellungen	22	-86
	Stand 31.12.	22'284	23'578

23	Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	01.01.2007 31.12.2007 in TCHF	01.01.2006 31.12.2006 in TCHF
		20'341	16'268

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten. Die wesentlichen Angaben zu den Erlösen aus Vermietung von Liegenschaften sind auf den Seiten 44 ff. abgebildet.

24	Erträge aus Immobilienhandel		
	Verkäufe in Biel	1'058	142
	Verkauf Bauland	535	0
	Verkäufe zur Portfoliobereinigung	82	12
		1'675	154

25	Sonstige betriebliche Erträge		
	Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	19	190
	Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	43	27
	Aktivierete Eigenleistungen	655	387
		717	604

26	Personalaufwand		
	Zum Ende des Berichtsjahres waren 7 Personen mit total 650 Stellenprozenten (Vorjahr 530 Stellenprozenten) fest angestellt (inkl. 1 Liegenschaftsverwalter für die Liegenschaften in der Romandie).		
	Lohnaufwand	1'231	962
	Sozialversicherungsaufwand (davon für BVG TCHF 85)	179	129
	Personalbeschaffung	0	17
	Übriger Personalaufwand	53	25
		1'463	1'133

Erläuterungen zur Konzernrechnung

Nach Swiss GAAP FER

	01.01.2007 -31.12.2007 in TCHF	01.01.2006 -31.12.2006 in TCHF
27 Übriger Betriebsaufwand		
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	292	326
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	461	357
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	205	272
Kosten neuer Marktauftritt	0	60
Raumkosten	13	0
Diverser Aufwand	15	44
Wertberichtigung auf Forderungen	143	20
	1'129	1'079
28 Finanzertrag		
Zinserträge	502	550
Erträge aus Verkauf von Aktien	0	48
	502	598
29 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	5'473	4'442
Zinsaufwand Aktionärsdarlehen	81	102
Sonstiger Finanzaufwand	19	6
	5'573	4'550
30 Steuern		
Gewinnsteuern	1'007	583
Latente Steuern	324	-114
	1'331	469
31 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 593) oder als Teil von aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (TCHF 240) verbucht worden. Von dem in der Vergleichsperiode ausgewiesenen Betrag wurden TCHF 673 erfolgswirksam und TCHF 482 als Teil aktivierter Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst.</p>		
Beschaffungs- und Verkaufsprovisionen	0	13
Dienstleistungen und Verkaufsprovisionen Schüsspark	115	161
Infrastrukturkosten	141	187
Internetauftritte/Pressearbeit/Diverses	91	175
Akquisitionskosten	49	79
Liegenschaftsverwaltung	302	254
Baubetreuung bei diversen Objekten	135	286
	833	1'155
An die Verwaltungsräte wurden folgende Zahlungen geleistet	194	214

	01.01.2007 -31.12.2007 in TCHF	01.01.2006 -31.12.2006 in TCHF
32 Gesetzliche Angaben		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	316'604	242'845
Grundpfandrechte	267'447	219'292
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien, Einrichtungen und Mobilier	541'047	458'523
Wesentliche Beteiligungen		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft Sitzverlegung und Umfirmierung am 18.09.2007 neu: Espace Real Estate AG Solothurn Immobilien-gesellschaft		
Aktienkapital	200	200
Beteiligungsquote	100%	100%
2007: Vollkonsolidierung		
Forum AG Grenchen Immobilien-gesellschaft Übernahme mit Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag rückwirkend zum 01.01.2007		
Aktienkapital	900	-
Beteiligungsquote	100%	-
2007: Vollkonsolidierung		
Eigene Aktien		
Anfangsbestand / Stück	4'103	1'581
Anzahl gekaufter Aktien	15'704	9'536
Anzahl verkaufte Aktien	-11'911	-7'014
Endbestand / Stück	7'896	4'103
Kaufpreis pro Aktie / CHF	135.00	125.00
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	135.00	130.00
Genehmigte Kapitalerhöhung		
Der Verwaltungsrat beschloss im Jahr 2007 (2006) im Rahmen seiner Kompetenzen verschiedene Kapitalerhöhungen. Ausserdem genehmigte die Generalversammlung am 04.05.2007 eine Erhöhung des Aktienkapitals innert einer Frist von 2 Jahren um höchstens CHF 5'122'780 auf höchstens CHF 15'368'340 durch Ausgabe von höchstens 512'278 Namenaktien zu je CHF 10.		
Kapitalerhöhungen in CHF	2'893'520	4'703'760
33 Freiwillige Angaben	Aktienkapital	Genehmigtes Kapital
	CHF	CHF
Entwicklung		
Stand 01.01.2007	10'245'560	588'640
Schaffung von genehmigtem Kapital durch Generalversammlung vom 04.05.2007		5'122'780
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 29.06.2007 über CHF 265'700 = 26'570 Namenaktien zu je CHF 10, davon 18'900 Aktien durch Sacheinlage und 7'670 durch Verrechnung	265'700	-265'700
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 06.11.2007 über CHF 2'627'820 = 262'782 Namenaktien zu je CHF 10 durch Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht	2'627'820	-2'627'820
Stand 31.12.2007	13'139'080	2'229'260

An den Verwaltungsrat der
Espace Real Estate AG, Biel

Bern, 28. März 2008

Revisionsbericht


In Ihrem Auftrag haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang; Seiten 16 bis 29) der Espace Real Estate AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte 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 konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten 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 konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte 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
(Leitender Revisor)



Joehen Wehrli
dipl. Wirtschaftsprüfer

Jahresrechnung

Nach Obligationenrecht



Subingen, Industriestrasse 17



Bilanz

Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		49'309'293.46	39'241'151.20
Kurzfristige Finanzanlagen		450'001.00	450'001.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		665'990.37	401'011.62
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf		1'709'700.00	790'239.20
Forderungen gegen Konzerngesellschaften	1	395'095.50	0.00
Sonstige Forderungen gegen Aktionäre		8'782.10	16'182.65
Sonstige Forderungen		2'954'610.62	1'833'923.16
Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)	2	603'570.17	4'326'083.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen		22'338.30	15'511.10
Total Umlaufvermögen		56'119'381.52	47'074'103.83
Anlagevermögen			
Wertschriften	3	1'110'454.86	535'829.50
Beteiligungen	4	3'528'173.88	170'000.00
Maschinen/Geräte, Mobilien		8'090.00	11'324.00
Immobilien Einrichtungen	5	1'024'780.00	108'357.00
Immobilien	6	293'102'040.00	242'845'078.00
Anlagen im Bau	7	17'517'338.05	512'436.58
Projekt-Vorstudien (mit Anlagecharakter)	8	1'452'901.23	600'611.64
Aktivierter Aufwand (Fusionskosten)		150'785.00	452'349.00
Immaterielle Anlagen	9	258'196.00	0.00
Total Anlagevermögen		318'152'759.02	245'235'985.72
Total Aktiven		374'272'140.54	292'310'089.55
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		3'615'366.15	3'297'360.14
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		1'163'922.90	1'235'280.45
Finanzverbindlichkeiten		8'240'580.00	16'332'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		612'645.67	242'316.00
Rückstellungen	10	8'604'127.07	7'792'534.37
Total Kurzfristiges Fremdkapital		22'236'641.79	28'899'490.96
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen von Kreditinstituten		187'056'920.00	138'196'250.00
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	11	1'472'000.00	4'000.00
Darlehen von Konzerngesellschaften		193'482.00	198'482.00
Darlehen von Aktionären	12	1'141'999.00	2'184'001.00
Rückstellungen	13	1'251'360.46	219'883.06
Total Langfristiges Fremdkapital		191'115'761.46	140'802'616.06
Total Fremdkapital		213'352'403.25	169'702'107.02
Eigenkapital			
Aktienkapital		13'139'080.00	10'245'560.00
Gesetzliche Reserven			
Allgemeine Reserve		100'064'624.48	66'902'372.67
Reserve für eigene Aktien		1'049'197.86	494'572.50
Freie Reserven		26'579'145.21	26'579'145.21
Bilanzgewinn		20'087'689.74	18'386'332.15
Total Eigenkapital		160'919'737.29	122'607'982.53
Total Passiven		374'272'140.54	292'310'089.55

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

CHF	Referenz	01.01.2007 - 31.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften und Zubehör		19'823'795.63	16'268'013.40
Erlöse aus Immobilienhandel		14'719'500.00	9'619'487.72
Sonstige betriebliche Erträge		226'668.70	394'247.90
Aktivierter Eigenleistung		654'793.41	387'609.31
		35'424'757.74	26'669'358.33
Betriebsaufwand			
Aufwand für Liegenschaften und Zubehör		6'141'645.35	4'807'607.84
Aufwand für Immobilienverkäufe		11'933'900.99	7'777'138.24
<i>davon Herstellungskosten</i>	3'234'975.03		
<i>davon Restbuchwerte</i>	7'431'478.11		
<i>davon Verkaufsaufwand</i>	1'267'447.85		
Stromeinkauf		169'498.40	178'072.65
Personalaufwand		1'462'947.04	1'133'089.25
Abschreibungen	14	3'534'300.06	3'880'295.66
Raumkosten		24'625.51	0.00
Rechts- und Beratungskosten		166'221.73	108'111.55
Verwaltungskosten		193'648.33	234'400.10
Akquisitions- und ähnlicher Aufwand		125'337.23	189'918.10
Organ- und Organnebenkosten		460'544.23	356'564.10
Fusionskosten Hoch- und Tiefbau AG		0.00	14'837.60
Kommunikation, Werbe- und Sonstige Kosten		363'806.15	332'199.40
		24'576'475.02	19'012'234.49
Betriebsergebnis		10'848'282.72	7'657'123.84
Finanzertrag			
Finanzertrag		544'129.80	591'149.67
Finanzaufwand		-5'518'307.96	-4'558'342.39
Finanzergebnis		-4'974'178.16	-3'967'192.72
Ausserordentliche Erträge			
Ausserordentliche Erträge	15	665'797.90	1'290'099.55
Ausserordentlicher Aufwand			
Ausserordentlicher Aufwand	16	-1'050'000.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		-384'202.10	1'290'099.55
Jahresergebnis vor Steuern		5'489'902.46	4'980'030.67
Steuern			
Steuern	17	-1'357'664.45	-966'405.25
Jahresergebnis		4'132'238.01	4'013'625.42

Anhang

Nach Obligationenrecht

	31.12.2007	31.12.2006
Gesetzliche Angaben	CHF	CHF
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	310'233'790	242'845'078
Grundpfandrechte	265'747'400	219'292'000
Nichtbilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
Contractingverträge für Fernwärme	700'000	-
(davon innerhalb 1 Jahr fällig: CHF 22'313.30)		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien, Einrichtungen und Mobilier	533'502'649	458'523'106
Wesentliche Beteiligungen		
VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft		
Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Sitzverlegung und Umfirmierung am 18.09.2007		
neu: Espace Real Estate AG Solothurn		
Zweck: Erstellung, Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Forum AG Grenchen		
Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung		
von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und		
Geschäftshäusern. Übernahme mit Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag		
rückwirkend zum 01.01.2007		
Aktienkapital	900'000	-
Beteiligungsquote	100%	-
Eigene Aktien		
Entwicklung:		
Anfangsbestand / Stück	4'103	1'581
Anzahl gekaufter Aktien	15'704	9'536
Anzahl verkaufte Aktien	-11'911	-7'014
Endbestand / Stück	7'896	4'103
Kaufpreis pro Aktie / CHF	135.00	125.00
Verkaufspreis pro Aktie / CHF	135.00	130.00
Genehmigte Kapitalerhöhung		
Der Verwaltungsrat beschloss im Jahre 2007 (2006) im Rahmen seiner		
Kompetenzen verschiedene Kapitalerhöhungen. Ausserdem beschloss		
die Generalversammlung eine neue genehmigte Kapitalerhöhung.	2'893'520	4'703'760
Gemäss Generalversammlungsbeschluss vom 04.05.2007 innert einer Frist von		
2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 5'122'780 auf höchstens		
CHF 15'368'340 durch Ausgabe von höchstens 512'278 Namenaktien zu je CHF 10.		
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 29.06.2007 über CHF 265'700		
= 26'570 Namenaktien zu je CHF 10 aufgrund der Ermächtigung durch die General-		
versammlung vom 04.05.2007, davon 18'900 Aktien durch Sacheinlage und 7'670		
durch Verrechnung.		
Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 06.11.2007 über CHF 2'627'820		
= 262'782 Namenaktien zu je CHF 10 durch Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht.		
Auflösung stiller Reserven/Stetigkeit		
Im Geschäftsjahr wurden einige Gebäudewerte überprüft und den Verkehrswerten,		
soweit dies handelsrechtlich gestattet ist, angenähert. Dies hat zu folgenden		
Abweichungen in der Stetigkeit geführt:		
a) Bei einigen Gebäuden wurde auf die Regel-Abschreibung verzichtet.		
b) Eine Liegenschaft wurde um CHF 500'000 aufgewertet.		

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	31.12.2007	31.12.2006
	CHF	CHF
1 Forderungen gegen Konzerngesellschaften		
Darlehen an Forum AG Grenchen	395'095.50	0.00
2 Anlagen im Bau (für Verkauf bestimmt)		
Schüss UNO	135'000.00	2'032'688.62
Schüss QUATTRO	336'817.72	175'434.64
Schüss SEI	131'752.45	4'472.78
Landhaus Schaffhausen	0.00	2'113'487.86
	603'570.17	4'326'083.90
3 Wertschriften		
Eigene Aktien	1'049'197.86	494'572.50
Genossenschaft Bahnhofspassage, Solothurn	61'257.00	41'257.00
	1'110'454.86	535'829.50
4 Beteiligungen		
Espace Real Estate AG Solothurn (Umfirmierung; bis 18.09.2007 VDW Verwaltungs- und Immobilien-gesellschaft)	170'000.00	170'000.00
Forum AG Grenchen	3'358'173.88	0.00
	3'528'173.88	170'000.00
5 Immoblie Einrichtungen		
Anfangsbestand	108'357.00	69'441.00
Zugang	727'576.30	64'560.00
Umbuchung	274'754.00	0.00
Abschreibung	-85'907.30	-25'644.00
Stand 31.12.	1'024'780.00	108'357.00
6 Immobilien		
Anfangsbestand	242'845'078.00	124'593'654.00
Zugang durch Kauf und Investition	58'902'523.86	111'085'454.18
Umbuchung aus Anlagen im Bau und Projektvorstudien	1'391'889.42	14'262'175.62
Aufwertung	500'000.00	0.00
Abgang	-7'431'478.11	-3'573'967.00
Abschreibung	-3'105'973.17	-3'522'238.80
Stand 31.12.	293'102'040.00	242'845'078.00
7 Anlagen im Bau		
Anfangsbestand	512'436.58	9'321'836.15
Zugang	15'849'544.63	3'624'620.40
Umbuchung	1'155'356.84	-12'434'019.97
Stand 31.12.	17'517'338.05	512'436.58

	31.12.2007	31.12.2006
	CHF	CHF
8 Projekt-Vorstudien (mit Anlagecharakter)		
Anfangsbestand	600'611.64	545'881.63
Zugang	1'978'237.97	1'936'917.09
Umbuchung	-1'079'074.31	-1'828'155.65
Abgang	-10'748.37	-26'422.57
Abschreibung	-36'125.70	-27'608.86
Stand 31.12.	1'452'901.23	600'611.64
9 Immaterielle Anlagen		
Anfangsbestand	0.00	0.00
Zugang	258'196.89	0.00
Umbuchung	0.00	0.00
Abgang	0.00	0.00
Abschreibung	-0.89	0.00
Stand 31.12.	258'196.00	0.00
10 Rückstellungen (kurzfristig)		
Steuerrückstellung	2'632'403.85	2'058'819.80
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	926'000.00	489'200.00
Rückstellung für Gerätwartung Liegenschaften	10'634.95	3'470.00
Entwicklungskosten Wavin-Areal	277'069.47	283'192.87
Altlastenrückstellung Biel-Mett	800'000.00	890'000.00
Altlastenrückstellung Biel-Madretsch	3'519'193.25	3'550'000.00
Altlastenrückstellung Biel-Bözingen	438'825.55	517'851.70
	8'604'127.07	7'792'534.37
11 Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (langfristig)		
Darlehen aus Liegenschafts Kauf	1'000'000.00	0.00
Kaufpreisrestanz Flughafenstrasse, Grenchen	468'000.00	0.00
Stehbeträge (für Landhaus SH)	4'000.00	4'000.00
	1'472'000.00	4'000.00
12 Darlehen von Aktionären (langfristig)		
Darlehen diverser Aktionäre	2'184'004.00	3'226'006.00
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-1'042'005.00	-1'042'005.00
	1'141'999.00	2'184'001.00
13 Rückstellungen (langfristig)		
Projektrealisierung Taubenlochschlucht	201'360.46	219'883.06
Abbrucharbeiten Taubenlochschlucht	1'050'000.00	0.00
	1'251'360.46	219'883.06

Freiwillige Angaben zur Jahresrechnung

Nach Obligationenrecht

	01.01.2007	01.01.2006
ERFOLGSRECHNUNG	- 31.12.2007	- 31.12.2006
	CHF	CHF
14 Abschreibungen		
Maschinen und andere Immobilien	4'729.00	3'234.00
Immobilie Einrichtungen	85'907.30	25'644.00
Liegenschaften	3'105'973.17	3'522'238.80
Projekt-Vorstudien	36'125.70	27'608.86
Aktivierter Aufwand (Fusionskosten)	301'564.00	301'564.00
Immaterielle Anlagen	0.89	0.00
Abgang	0.00	6.00
	3'534'300.06	3'880'295.66
15 Ausserordentliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	158'297.90	1'241'499.10
Diverse a.o. Erträge	7'500.00	48'600.45
Buchmässige Aufwertung Liegenschaft «Tramelan»	500'000.00	0.00
	665'797.90	1'290'099.55
16 Ausserordentlicher Aufwand		
Aufwand für das Projekt Taubenlochschlucht:		
Rückstellung für Abbruch- und Renovationsarbeiten	1'050'000.00	0.00
17 Steuern		
Gewinnsteuer Bund	283'000.00	196'000.00
Gewinnsteuern Kantone/Gemeinden	706'000.00	377'399.85
Kapitalsteuern	381'098.60	383'035.85
Grundstückgewinnsteuer Kt. Jura	0.00	32'000.00
Aufwand für periodenfremde Steuern	0.00	34'371.55
Ertrag aus periodenfremden Steuern	-12'434.15	-56'402.00
	1'357'664.45	966'405.25

Gewinnverwendung

Antrag des Verwaltungsrates	CHF
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2007	20'087'689.74
Der Verwaltungsrat beantragt: Dividende von CHF 3.50 pro Aktie 1'025'779 dividendenberechtigte Aktien zu CHF 10.00 nominal	
	<u>3'590'226.50</u>
Vortrag auf neue Rechnung	16'497'463.24
Nach Genehmigung dieses Antrags durch die Generalversammlung vom 02. Mai 2008 ergibt sich folgende Ausschüttung pro Aktie:	
Dividende brutto	3.50
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	<u>1.23</u>
Nettoauszahlung	2.27
Fälligkeit der Dividendenzahlung am 07. Mai 2008	

An die Generalversammlung der
Espace Real Estate AG, Biel

Bern, 28. März 2008

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 2007 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 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 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
(Leitender Revisor)



Jochen Wehrli
dipl. Wirtschaftsprüfer

Investment-Beispiele



Oensingen, Ostringstrasse 10

Die ausgezeichnete Verkehrslage im Herzen Europas mit dem unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A1 ist sicher einer der Gründe, weshalb sich das Oensinger Industriegebiet in den letzten Jahren zum grössten im Gäu entwickelt hat. Seit Herbst 2007 hat auch Espace dort Fuss gefasst und ein von der Schweiter Technologies AG erbautes Industrieobjekt übernommen. Die Liegenschaft befindet sich im Industriegebiet nicht nur an bester Verkehrslage, sie verfügt auch über Baulandreserven. Erfreulicherweise gelang es innerhalb kürzester Zeit, die bei der Übernahme noch leerstehenden Gebäudeteile nahezu vollständig zu vermieten. Hauptmieter ist die BAT Vending AG, eine Tochter der British American Tobacco, dem zweitgrössten Zigarettenher-

steller der Schweiz mit rund 650 Mitarbeitern. BAT Vending betreut schweizweit den Zigarettenverkauf über Automaten in Restaurants. Weitere Mieter sind die Grolimund Präzisions AG, die Medifilm AG sowie die DRUAG Druckguss AG.

Die Liegenschaft ist 1973 erbaut und in den achtziger Jahren erweitert worden. Sie besteht aus einem Produktionsgebäude mit anschliessendem Bürotrakt. Die nutzbare Gebäudefläche umfasst 5'580 m², die Grundstücksfläche 12'179 m².





Zofingen, Strengelbachstrasse 2a/b - Mollipark

Zofingen ist ein typisches Beispiel eines wirtschaftlich aufstrebenden Standortes des Mittellandes. In der Stadt sind zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt, darunter nationale und internationale Konzerne wie die PostFinance, die Verlagsgruppe Ringier AG und der Pharmaproduzent Siegfried AG. Der Mollipark befindet sich am Rande des Altstadtzentrums an hervorragender Geschäftslage direkt am Bahnhof. Der Autobahnanschluss ist nur wenige Autominuten entfernt.

Die Hauptliegenschaft wurde von der Molli Textilunternehmung im Jahre 1902 gebaut. Im Jahre 2000 wurde die Liegenschaft zu einem Zentrum für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen umgestaltet. Grösster

Mieter ist heute die Pilger Medizin-Elektronik AG. Sie handelt mit medizinischen Diagnose- und Therapiegeräten und betreut über 2000 Kunden in der ganzen Schweiz. Eingemietet bei Pilger sind auch deren Partnerfirmen. Daneben ist der Mollipark an Architekten, Treuhänder und Zahnarztpraxen vermietet. In den oberen Geschossen befinden sich im Stockwerkeigentum mehrere Wohnungen.

Für Büro und Praxisnutzungen stehen in der Liegenschaft 1'713 m², für Gewerbe- und Industrienutzung 1'852 m² zur Verfügung.



Entwicklung

Espace Real Estate AG in Kennzahlen

		Geschäftsjahr 2007	Geschäftsjahr 2006	2. Sem. 2007
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	293'307	227'121	293'307
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	26'123	27'938	26'123
Total Immobilienbestand ¹⁾	TCHF	319'430	255'059	319'430
Versicherungswert der Immobilien	TCHF	540'359	473'151	540'359
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	20'341	16'268	11'155
Liegenschaftsaufwand	TCHF	6'563	4'961	3'843
Liegenschaftserfolg	TCHF	13'778	11'307	7'312
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	12'952	9'029	7'146
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	7'881	5'077	4'146
Periodengewinn	TCHF	6'550	4'607	3'439
Marktwertanpassungen ²⁾	TCHF	73	5'796	6
Periodengewinn zzgl. Marktwertanpassungen	TCHF	6'623	10'403	3'445
Eigenkapital am Periodenende	TCHF	180'317	139'712	180'317
Eigenkapitalquote	%	45.45	45.24	45.45
Anlagedeckungsgrad	%	53.19	54.54	53.19
Fremdkapital am Periodenende	TCHF	216'379	169'113	216'379
Fremdkapitalquote	%	54.55	54.76	54.55
Anlage-Fremdfinanzierungsgrad	%	46.81	45.46	46.81
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	5.46	4.47	5.57
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.54	4.06	4.62
Eigenkapitalrendite inkl. Marktwertanpassungen p.a. (gewichtet) ²⁾	%	4.59	9.16	4.63
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	7.58	7.42	7.58
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.32	5.63	5.15
Leerstandsquote am Periodenende (Basis CHF)	%	4.94	6.91	4.94
Leerstandsquote am Periodenende (Basis m ²)	%	12.26	12.36	12.26
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		45	39	45
Anzahl Mieter		878	789	878
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'313'908	1'024'556	1'313'908
Stimmberichtigte Aktien	Anzahl	1'306'012	1'020'453	1'306'012
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	1'025'779	746'449	1'025'779
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigter Aktie	CHF	6.39	6.17	6.71
Eigenkapital pro Aktie	CHF	138.07	136.91	138.07
DIVIDENDEN				
2003	CHF	1.75		
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00		
2005	CHF	3.00		
2006	CHF	3.25		
2007 (Antrag an die Generalversammlung)	CHF	3.50		

1. Sem. 2007	2. Sem. 2006	1. Sem. 2006	2. Sem. 2005	1. Sem. 2005	2. Sem. 2004	1. Sem. 2004	2. Sem. 2003
233'571	227'121	187'688	103'689	96'505	90'753	72'257	72'240
27'938	27'938	29'341	26'924	27'655	27'778	27'566	27'710
261'509	255'059	217'029	130'613	124'160	118'531	99'823	99'950
470'011	473'151	381'664	277'623	275'599	265'799	246'092	245'684
9'186	8'394	7'874	4'045	4'796	4'348	3'594	3'130
2'720	2'373	2'588	1'297	1'854	1'429	1'123	1'102
6'466	6'021	5'286	2'748	2'942	2'919	2'471	2'028
5'806	4'567	4'470	2'282	2'040	2'077	1'422	1'399
3'735	2'575	2'510	1'419	1'361	1'017	758	834
3'111	2'658	1'957	1'627	932	1'759	569	438
67	778	5'018	888	40	329	0	124
3'178	3'436	6'975	2'515	972	2'088	569	562
141'048	139'712	136'087	77'302	70'368	70'199	61'200	60'914
45.36	45.24	46.20	44.84	45.27	45.93	44.45	43.27
52.28	54.54	59.27	55.12	54.57	58.07	60.39	60.05
169'907	169'113	158'463	95'084	85'087	82'653	76'473	79'852
54.64	54.76	53.80	55.16	54.73	54.07	55.55	56.73
47.72	45.46	40.73	44.88	45.43	41.93	39.61	39.95
5.31	3.75	5.61	3.96	3.84	3.11	2.50	2.78
4.42	3.87	4.37	4.54	2.63	5.38	1.88	1.46
4.52	5.01	15.59	7.01	2.74	6.39	1.88	1.88
7.63	7.42	7.50	8.28	8.74	8.86	8.98	9.66
5.54	5.56	5.71	5.70	6.16	6.00	7.09	6.05
5.68	6.91	6.09	4.98	3.49	6.82	8.06	6.36
10.29	12.36	10.37	9.76	13.82	7.82	10.68	10.92
40	39	38	29	23	22	19	19
774	789	760	242	188	167	159	165
1'024'556	1'024'556	1'024'556	554'180	522'056	516'145	493'853	493'853
1'022'267	1'020'453	1'018'840	552'599	520'315	516'015	465'399	468'277
1'006'321	746'449	741'808	526'387	495'247	478'578	465'399	468'277
6.18	7.12	5.28	6.18	3.76	7.35	2.45	1.87
137.98	136.91	133.57	139.89	135.24	136.04	131.50	130.08

¹⁾ Immobilienbestand ohne Bauprojekte

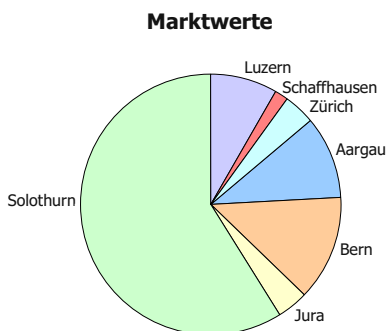
²⁾ Nicht erfolgswirksame Anpassungen der Marktwerte in den Neubewertungsreserven

Statistik im Fokus

Marktwerte und Sollmieterträge nach geografischer Lage

Standort	Marktwert ¹⁾		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kanton Aargau	30'000	10.23	2'175	9.30
Kanton Bern	38'695	13.20	4'258	18.21
Kanton Jura	11'530	3.93	979	4.18
Kanton Luzern	24'200	8.25	1'680	7.19
Kanton Schaffhausen	4'850	1.65	315	1.35
Kanton Solothurn	172'682	58.87	13'265	56.73
Kanton Zürich	11'350	3.87	710	3.04
TOTAL	293'307	100.00	23'382	100.00

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



Marktwerte und Sollmieterträge nach Anlagekategorien

Anlagekategorie	Marktwert		Sollmietertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	138'105	43.23	12'114	51.81
Gemischt genutzte Liegenschaften	76'600	23.98	5'315	22.73
Wohnliegenschaften	78'602	24.61	5'953	25.46
Entwicklungsliegenschaften	26'123	8.18	-	-
TOTAL	319'430	100.00	23'382	100.00



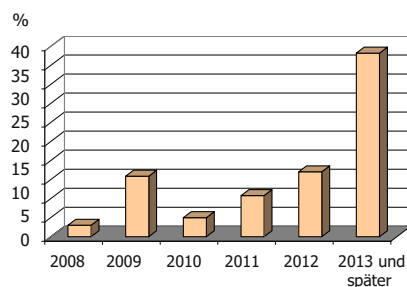
Angaben zur Risikostreuung

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

Vom gesamten Mietertrag entfielen:	%
auf den grössten Mieter	5.13
auf die drei grössten Mieter	11.76
auf die fünf grössten Mieter	16.32
auf die zehn grössten Mieter	25.67

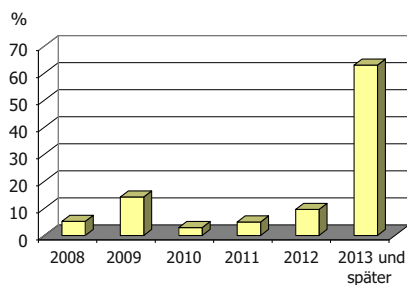
Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge

	TCHF	%
2008	392	3.01
2009	2'072	15.90
2010	652	5.01
2011	1'407	10.80
2012	2'221	17.05
2013 und später	6'284	48.23
TOTAL	13'028	100.00



Fälligkeitsübersicht langfristiger Finanzverbindlichkeiten

	TCHF	%
2008	10'505	5.22
2009	28'542	14.18
2010	6'345	3.15
2011	10'039	4.99
2012	19'262	9.57
2013 und später	126'561	62.89
TOTAL	201'254	100.00



Renditeliegenschaften, Stand 31.12.2007

Liegenschaft	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. 5)	01.07.2003	1920-1991	2005	32'261	ja	0	55'100'100
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 (links der Schüss)	01.01.2001	1914-1990	1993	11'580	ja	440'000	29'219'427
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	800'000	18'671'300
Delémont, Rue de la Blancherie 9	01.07.2003	1970/1992	2005	15'163	ja	0	17'100'000
Derendingen, Hauptstr. 34 - Zentrumspark	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
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27-29	06.08.2007	1987		5'099	nein	0	35'790'000
Grenchen, Centralstr. 2+4 / Bettlachstr. 1	01.01.2003	1904/1964	1999	798	nein	0	8'210'000
Grenchen, Flughafenstr. 45	01.08.2007	2006		9'120	nein	0	3'451'250
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	01.01.2007	1974		0	nein	0	7'544'000
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	11'620'900
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
Oensingen, Ostringstr. 8-10	13.09.2007	1973-1991	2007	12'179	nein	0	11'482'500
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	7'223'000
Safenwil, Striegelstr. 8+10	31.12.2003	1878/1951-94	2006	19'336	ja	0	20'697'000
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	01.07.2007	1981	2007	2'741	nein	0	4'199'000
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	5'257'171
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
Worb, Enggistestr. 77	01.08.2007	1893/1954	1989	8'026	nein	0	13'444'827
Zofingen, Stengelbacherstr. 2 - Mollipark	01.07.2007	1907/1966	2000	3'107	nein	0	12'607'000
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000	1'806	nein	0	9'433'000
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 - EKZ N5	31.12.2001	1995	2006	1'698	nein	0	5'754'875
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	01.01.2006	1987/91		12'096	nein	0	22'602'375
Zuchwil, Brunnmattstr. 32	01.01.2006	1940		700	nein	0	537'500
Zuchwil, Kornfeldstr. 1-5	01.01.2006	1963		5'903	nein	0	11'368'750
Zuchwil, Mürgelistr. 18-24	01.01.2006	1993		3'831	nein	0	8'376'250
Total Renditeliegenschaften				291'225		1'240'000	519'145'483

- 1) Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- 2) Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.
- 3) Der Soll Mietertrag entspricht dem aktuellsten in die Ermittlung des Marktwertes eingeflossenen Soll Mietertrag abzgl. spezifisch berücksichtigte Leerstände.
- 4) Der Ist Mietertrag ist Stichtag betrachtet Stand per 31.12.2007. Bei massgeblichen Mieterveränderungen wurde eine Aktualisierung vorgenommen.
- 5) Die Liegenschaft Bévilard, Rue Principale 19 wurde per 01.05.2007 verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio.

01.01.2007	31.12.2007	geschätzter Marktwert				Soll Miet- ertrag p.a. 3)	Ist Miet- ertrag p.a. 4)	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand (Basis CHF)
		Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung				
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	%	%
1'800'000	1'800'000	0	0	0	0	141'720	141'720	7.87%	0.00%
1'850'000	1'950'000	0	0	100'000	0	163'260	163'260	8.37%	0.00%
5'370'000	5'060'000	0	-310'000	0	0	841'473	715'494	14.14%	14.97%
5'100'000	5'160'000	0	0	60'000	0	768'187	645'854	12.52%	15.92%
800'000	800'000	0	0	0	0	58'536	58'536	7.32%	0.00%
3'970'000	3'800'000	0	0	-170'000	0	608'468	597'344	15.72%	1.83%
11'300'000	11'530'000	0	0	230'000	0	978'500	978'500	8.49%	0.00%
6'230'000	6'230'000	0	0	0	0	414'283	339'306	5.45%	18.10%
8'320'000	8'320'000	0	0	0	0	562'164	557'222	6.70%	0.88%
0	24'200'000	24'200'000	0	0	0	1'680'323	1'680'323	6.94%	0.00%
3'850'000	3'850'000	0	0	0	0	345'136	347'436	9.02%	-0.67%
0	6'000'000	6'000'000	0	0	0	377'534	377'534	6.29%	0.00%
0	6'370'000	6'370'000	0	0	0	526'278	520'964	8.18%	1.01%
1'934'000	2'070'000	0	136'000	0	0	133'646	134'664	6.51%	-0.76%
5'780'000	5'780'000	0	0	0	0	472'752	441'927	7.65%	6.52%
2'480'000	2'480'000	0	0	0	0	172'812	172'812	6.97%	0.00%
21'100'000	21'100'000	0	0	0	0	1'994'402	2'000'993	9.48%	-0.33%
0	9'200'000	9'200'000	0	0	0	504'124	492'814	5.36%	2.24%
12'610'000	12'610'000	0	0	0	0	1'024'996	1'024'996	8.13%	0.00%
11'350'000	11'350'000	0	0	0	0	710'292	613'820	5.41%	13.58%
6'090'000	6'090'000	0	0	0	0	395'268	396'685	6.51%	-0.36%
7'490'000	7'610'000	0	0	120'000	0	657'174	538'337	7.07%	18.08%
0	4'850'000	4'850'000	0	0	0	315'035	312'599	6.45%	0.77%
4'560'000	4'560'000	0	0	0	0	298'311	237'612	5.21%	20.35%
2'860'000	4'010'000	1'150'000	0	0	0	328'278	297'324	7.41%	9.43%
9'090'000	9'090'000	0	0	0	0	785'192	751'344	8.27%	4.31%
1'400'000	1'400'000	0	0	0	0	152'796	152'796	10.91%	0.00%
5'615'000	5'615'000	0	0	0	0	501'951	452'173	8.05%	9.92%
0	6'650'000	6'650'000	0	0	0	518'034	518'034	7.79%	0.00%
0	7'600'000	7'600'000	0	0	0	496'763	496'763	6.54%	0.00%
6'900'000	6'900'000	0	0	0	0	483'680	473'232	6.86%	2.16%
19'130'000	19'130'000	0	0	0	0	1'374'576	1'352'031	7.07%	1.64%
4'370'000	4'370'000	0	0	0	0	309'456	309'456	7.08%	0.00%
13'102'000	13'102'000	0	0	0	0	1'107'864	1'075'994	8.21%	2.88%
13'840'000	13'840'000	0	0	0	0	894'941	737'803	5.33%	17.56%
17'080'000	17'080'000	0	0	0	0	1'334'928	1'180'158	6.91%	11.59%
320'000	320'000	0	0	0	0	19'740	19'740	6.17%	0.00%
5'100'000	5'100'000	0	0	0	0	453'552	453'372	8.89%	0.04%
6'330'000	6'330'000	0	0	0	0	475'812	465'072	7.35%	2.26%
227'121'000	293'307'000	66'020'000	-310'000	476'000	0	23'382'236	22'226'044	7.58%	4.94%

Nicht rentabilisierte Liegenschaften,

Stand 31.12.2007



Liegenschaft	Erwerbsdatum	Vorge-sehene Ver-wendung	Fläche Grundstück m ²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)} berücksichtigter Minderwert CHF		Versicherungs- wert CHF
Biel, Neumarktstr. 31 / Alex.-Schöni Str. / Jurastr.	01.01.2001	Entwickl.	5'042	ja	0	0
Biel, Neumarktstr. 33 / Schwanengasse 1-3	01.01.2001	Entwickl.	15'223	ja	3'520'000	3'671'392
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.2003	Entwickl.	8'000	nein	0	0
Grenchen, Solothurnstr.	01.01.2005	Entwickl.	2'588	nein	0	0
Grenchen, Wiesenstr. / Tunnelstr. 10	01.01.2005	Entwickl.	6'399	ja	0	3'863'242
Langenthal, Eisenbahnstr. 11 / Bahnhofstr. 45 ³⁾	01.05.2006	Entwickl.	0	nein	0	0
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	Entwickl.	20'300	ja	0	7'586'907
Malleray, Parzelle 217	01.07.2003	Verkauf	11'694	nein	0	0
Olten, Industriestr. 215-229	01.08.2004	Entwickl.	7'857	ja	0	4'505'625
Péry, Champs des oies / Le Tillement	31.12.2003	Verkauf	11'958	nein	0	0
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.2003	Entwickl.	6'500	ja	0	2'274'000
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	Entwickl.	63'515	nein	0	0
Tramelan, Parzellen 509/2374	01.07.2003	Verkauf	1'343	nein	0	0
Zuchwil, Amselweg / Lerchenweg	01.01.2006	Verkauf	2'560	nein	0	0
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften			162'979		3'520'000	21'901'166

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 Liegenschaft Langenthal, Eisenbahnstr. 11 / Bahnhofstr. 45 wurde per 01.11.2007 verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio.



		geschätzter Marktwert				
01.01.2007	31.12.2007	Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung	
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
1'400'000	1'400'000	0	0	0	0	
4'650'000	4'680'000	0	0	30'000	0	
1'000'000	1'000'000	0	0	0	0	
473'000	473'000	0	0	0	0	
2'517'000	2'442'000	0	0	-75'000	0	
1'770'000	0	0	-1'770'000	0	0	
5'500'000	5'500'000	0	0	0	0	
380'000	380'000	0	0	0	0	
980'000	980'000	0	0	0	0	
580'000	580'000	0	0	0	0	
1'000	1'460'000	0	0	0	0	
6'360'000	6'360'000	0	0	0		
1	1	0	0	0	0	
868'000	868'000	0	0	0	0	
27'938'001	26'123'001	0	-1'770'000	-45'000	0	

Nutzflächenübersicht

Stand 31.12.2007

Liegenschaft	Grund-	Nutzbare	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro	Gewerbe	Lager	Parkplätze	Parkplätze	Anzahl Mieter
	stücks- fläche TOTAL m ²	Gebäude- fläche TOTAL m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	
Aarburg, Oltnerstr. 101	2'582	1'486	350				810	326		14	4
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	0	679		679					2		1
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff.	32'261	18'742		2'724	475		12'444	3'099	6	167	11
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
Derendingen, Hauptstr. 34	1'565	1'458	1'082		376				14	10	14
Derendingen, Meisenweg 13-21	5'515	3'916	3'916						44	17	57
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27-29	5'099	9'862	982	4'527		305	2'455	1'593	225		31
Grenchen, Centralstr. 2+4 / Bettlachstr. 1	798	2'557	970	505		508	574				25
Grenchen, Flughafenstr. 45	9'120	3'247		526			2'006	715		12	2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	0	3'421		2'943		57		421	16	50	6
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105	5'919	1'792	90	278			490	934		29	9
Köniz, Gartenstadtstr. 7A (teilw. Baurecht)	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)	0	18'611		2'559			13'338	2'714		336	8
Oensingen, Ostringstr. 8-10	12'179	5'580	134	784		80	4'375	207	10	59	4
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+10	19'336	9'127		1'420	3'758		3'769	180	6	80	22
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	2'741	391	391						17	10	23
Solothurn, Brunngrabenstr. 2	1'567	1'767	480	600	341	263		83	28	21	15
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	577	1'507	92	310	863			242	2	7	5
Subingen, Industriestr.	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
Worb, Enggistestr. 77	8'026	6'554		1'047	2'912	165	1'015	1'415	7	50	34
Zofingen, Strengelbacherstr. 2	3'107	3'565		1'713			1'695	157		42	10
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, Ausserfeldweg 1	1'698	5'165		3'439	1'569	96		61	59	78	4
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-46	12'096	7'717	7'717						98	7	83
Zuchwil, Brunnmattstr. 32	700	432	432								3
Zuchwil, Kornfeldstr. 1-5	5'903	4'735	4'735						20	32	60
Zuchwil, Mürgelestr. 18-24	3'831	2'650	2'650						33		27
Total Renditeliegenschaften	291'225	213'021	48'802	33'067	13'283	2'897	93'474	21'498	871	1'706	878

Espace Real Estate AG Solothurn

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, CH-4501 Solothurn
Telefon +41 (0) 32 624 90 00, Fax +41 (0) 32 624 90 19
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)32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Gisela Schwinges
Mitglied der Geschäftsleitung (CFO)

Telefon: +41 (0)32 624 90 03
gisela.schwinges@espacereal.ch

Isaak Meyer
Mitglied der Geschäftsleitung (Portfolio)

Telefon: +41 (0)32 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Stefan Ringler
Leiter Bauprojekte

Telefon: +41 (0)32 624 90 02
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)32 624 90 06
katrin.ruetsch@espacereal.ch

Daniela von Arx
Leiterin Buchhaltung

Telefon: +41 (0)32 624 90 08
daniela.vonarx@espacereal.ch

Stand Anfang 2008

Impressum

Redaktion und Gestaltung
Bracher und Partner AG, Solothurn
Martin Hubatka
Harry Schaumburger

Druck
Druckerei Herzog AG, Langendorf