

Espace Real Estate AG

Biel, 23. März 2006

Emissionsprospekt Kapitalerhöhung

Zeichnungsfrist 29. März 2006 – 7. April 2006

espaceTM real estate

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Emissionsprospekt	4
1. Angaben über die Espace Real Estate AG	4
1.1. Firma, Sitz	4
1.2. Gründung, Dauer	4
1.3. Rechtsform	4
1.4. Zweck	4
1.5. Register	4
1.6. Aktienkapital	4
1.7. Stimmrecht	4
1.8. Verbriefung	4
1.9. Vinkulierung	4
1.10. Genehmigtes Aktienkapital	4
1.11. Bedingtes Aktienkapital	5
1.12. Ausstehende Anleihen	5
1.13. Eigene Aktien	5
1.14. Aktionäre	5
1.15. Öffentliche Kaufangebote	5
1.16. Aktienbuch	5
1.17. Geschäftsjahr	5
1.18. Publikationen	5
2. Organe der Espace Real Estate AG	6
2.1. Generalversammlung	6
2.2. Verwaltungsrat	6
2.3. Geschäftsleitung	8
2.4. Vertretung	9
2.5. Entschädigungen	10
2.6. Revisionsstelle	10
2.7. Immobilienbewertung	10
2.8. Organgeschäfte	10
2.9. Beteiligungsrechte	10
2.10. Forderungen gegen Aktionäre	10
2.11. Verbindlichkeiten gegen Aktionäre	10
2.12. Transaktionen mit Nahestehenden	10
3. Vermögens- und Finanzlage	11
3.1. Verwendung des Emissionserlöses	11
3.2. Anlagen	11
3.3. Kapitalisierung per 31.12.2005 (Angaben in TCHF)	11
3.4. Aktienkurs	11
3.5. Net Asset Value	11
3.6. Liegenschafts-Bewertungen	12
3.7. Fremdkapital	12
3.8. Ertragslage	12
3.9. Leerstände	12
3.10. Jahresrechnung	12
4. Anlagestrategie der Espace Real Estate AG	13
4.1. Grundlage	13
4.2. Anlagestrategie	13
4.3. Finanzierung	13
4.4. Dividende	13
4.5. Anlageprozess	13

5. Geschäftstätigkeit	14
5.1. Überblick	14
5.2. Marktposition	14
5.3. Portfolio	14
6. Risiken	16
6.1. Generelle Risiken	16
6.2. Immobilienmarkt	16
6.3. Zinsveränderungen	16
6.4. Bauaktivitäten	16
6.5. Umweltrisiken	16
6.6. Nichtdurchführung der Kapitalerhöhung	16
6.7. Rechtsstreite	16
7. Versicherungen	17
8. Besteuerung der Gesellschaft	17
9. Bedeutende Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	17
10. Bezugs- und Zeichnungsangebot / Angaben über den Valor	18
10.1. Emittentin	18
10.2. Art der Transaktion	18
10.3. Neue Aktien	18
A Zeichnung gegen Bezugsrecht	18
10.4. Bezugsverhältnis	18
10.5. Ausgabepreis	18
10.6. Ex Bezugsrecht	18
10.7. Preis des Bezugsrechts	18
B Freie Zeichnung	18
10.8. Angebot	18
10.9. Preis	18
10.10. Zuteilung	18
C Gemeinsame Bedingungen	18
10.11. Zeichnungsfrist	18
10.12. Zeichnungsstelle	18
10.13. Liberierung	18
10.14. Lieferung	18
10.15. Dividenden	18
10.16. Aktienhandel	19
10.17. Risiken	19
10.18. Verkaufssperren	19
10.19. Anwendbares Recht	19
10.20. Gerichtsstand	19
10.21. ISIN-Nummern	19
Anhang	20
1. Bilanz per 31.12.2005	20
2. Erfolgsrechnung vom 01.01. – 31.12.2005	21
3. Eigenkapitalspiegel per 31.12.2005	21
4. Erläuterungen zur Jahresrechnung	22
5. Renditeliegenschaften und nicht rentabilisierte Objekte	30

Emissionsprospekt

1. Angaben über die Espace Real Estate AG

1.1. Firma, Sitz	Die Espace Real Estate AG hat ihren Sitz an der Solothurnstrasse 8, 2504 Biel, Schweiz.
1.2. Gründung, Dauer	Die Gesellschaft wurde im Jahre 2001 gegründet. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.
1.3. Rechtsform	Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft im Sinne von Art. 622 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.
1.4. Zweck	Die Gesellschaft bezweckt den Kauf, das Halten, den Verkauf, den Unterhalt, die Verwaltung und die Promotion von Geschäfts-, Industrie- und Wohnliegenschaften. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich an anderen Unternehmungen beteiligen, gleichartige oder verwandte Unternehmungen erwerben oder errichten, Grundstücke erwerben, verkaufen und belasten, sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, welche geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt damit in Zusammenhang stehen.
1.5. Register	Der Eintrag der Vereinigten Drahtwerke AG ins Handelsregister des Kantons Bern erfolgte am 12.06.1914. Durch Fusion der Espace Real Estate AG UNO mit der Vereinigten Drahtwerke AG entstand am 10.07.2001 die Espace Real Estate AG.
1.6. Aktienkapital	Das Aktienkapital beträgt zurzeit CHF 6'363'990 und ist eingeteilt in 636'399 voll liberierte Namenaktien zu CHF 10 Nennwert.
1.7. Stimmrecht	Die Aktionäre üben ihr Stimmrecht im Verhältnis zum Nennwert der ihnen gehörenden Aktien aus. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann ein Aktionär für eigene und vertretene Aktien, zusammen jedoch nicht mehr als 20% aller vertretenen Stimmen, auf sich vereinigen.
1.8. Verbriefung	Anstelle von Aktien werden auf den Namen lautende Zertifikate ausgegeben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien.
1.9. Vinkulierung	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 Namenaktienkapitals mit Stimmrecht eingetragen. Der Verwaltungsrat kann von dieser Beteiligungsgrenze Ausnahmen bewilligen. Der Verwaltungsrat ist ferner 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.
1.10. Genehmigtes Aktienkapital	Anlässlich der Generalversammlung vom 22. April 2005 wurde ein genehmigtes Aktienkapital geschaffen, wovon am 21. März 2006 dem Verwaltungsrat noch CHF 1'466'850 zur Verfügung stehen. Art. 3a der Statuten lautet wie folgt: „Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren seit dem 22. April 2005 das Aktienkapital um höchstens CHF 1'466'850 bis auf höchstens CHF 7'830'840 durch die Ausgabe von höchstens 146'685 Namenaktien zu je CHF 10 Nennwert zu erhöhen. Die neu auszugebenden Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der

Einlage (Bar- oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividen登berechnung zu bestimmen. Der Verwaltungsrat kann das Bezugsrecht aufheben. Der Verwaltungsrat kann die neuen Aktien nach seinem Ermessen zeichnungswilligen Personen zuteilen.“

1.11. Bedingtes Aktienkapital	keines
1.12. Ausstehende Anleihen	keine
1.13. Eigene Aktien	Die Gesellschaft ist per 21. März 2006 im Besitz von 3'299 eigenen Aktien.
1.14. Aktionäre	Das Aktionariat der Gesellschaft setzt sich per 21. März 2006 aus 225 Aktionären zusammen. Aktionäre mit einer Beteiligung über 5% sind: FRANKE Immobilien AG 12.92 % Familie Dr. Christoph M. Müller 10.57 % Jean-Marc Villeneuve 8.61 % Arlette Jayet 7.83 % Ivo Bracher 5.44 %
1.15. Öffentliche Kaufangebote	keine bekannt
1.16. Aktienbuch	Die Gesellschaft hat die SAG SIS Aktienregister AG, 4600 Olten, mit der Führung des Aktienbuches beauftragt.
1.17. Geschäftsjahr	Kalenderjahr (Ausnahme: das Langgeschäftsjahr 2003/2004 dauerte vom 01.07.2003 bis 31.12.2004)
1.18. Publikationen	Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB). Zusätzlich erfolgen Mitteilungen an Aktionäre per nicht eingeschriebenen Brief.

2. Organe der Espace Real Estate AG

- 2.1. Generalversammlung** Zur Generalversammlung werden alle im Aktienregister eingetragenen Personen mindestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag eingeladen. Die Aktionäre können ihre Aktien selbst vertreten oder sich durch einen anderen Aktionär mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Aktionäre üben ihr Stimmrecht im Verhältnis zum Nennwert der ihnen gehörenden Aktien aus. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann ein Aktionär für eigene und vertretene Aktien, zusammen jedoch nicht mehr als 20% aller vertretenen Stimmen, auf sich vereinigen. Alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres der Gesellschaft muss eine ordentliche Generalversammlung abgehalten werden.
- 2.2. Verwaltungsrat** Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Amtsdauer der Mitglieder beträgt vier Jahre.
Zurzeit gehören dem Verwaltungsrat an:
- Ivo Bracher, 21.10.1957, Präsident**
Ausbildung
- 1983 lic. iur Rechts- und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität Bern
 - 1986 Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar
- Berufliche Tätigkeit
- seit 1986 Selbständig erwerbstätiger Wirtschaftsanwalt
- Verwaltungsrats-, Stiftungsrats- und Vorstandsmmandate
- Activa Solothurn AG, Solothurn, Präsident
 - BONAPRIMA AG, Feldbrunnen - St. Niklaus, Präsident
 - Bracher und Partner AG, Solothurn, Präsident
 - Bracher und Partner Holding AG, Solothurn, Präsident
 - Bracher und Partner Totalunternehmung AG, Feldbrunnen-St. Niklaus, Präsident
 - Creaworld AG, Bellach, Mitglied
 - Fymtec Holding AG, Solothurn, Mitglied
 - Immotax, Solothurn, Präsident
 - Lemon Fashion AG, Luzern, Mitglied
 - New Schild Holding AG, Luzern, Mitglied
 - Pensionskasse der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel/Bienne, Mitglied
 - ROBAG Beteiligungsgesellschaft, Feldbrunnen - St. Niklaus, Präsident
 - Regiomarketing AG, Solothurn, Vizepräsident
 - Rudolf Obrecht AG, Balsthal, Präsident
 - Schild AG, Luzern, Mitglied
 - VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft, Biel/Bienne, Präsident
 - Weplan AG, Egerkingen, Einziges Mitglied
 - Noba AG, Solothurn, Einziges Mitglied
 - Mitglied im Vorstand von ca. 20 Baugenossenschaften (z.T. Präsident)

Jürg P. Hürlimann, 30.06.1937, Vizepräsident

Ausbildung

- 1962 dipl. Masch. Ing. ETH

Berufliche Tätigkeit

- 1979 – 2000 Geschäftsführer der Trumpf Maschinen AG in Baar

Verwaltungsratsmandate

- ARFA Röhrenwelle AG, Mitglied

Fritz Köhli, 31.07.1935, Mitglied

Ausbildung

- Eidgenössisch diplomierter Bankbeamter

Berufliche Tätigkeit

- 1955 - 1992 Schweizerischer Bankverein, davon
1979 - 1983 Direktor des Sitzes Biel,
ab 1984 Mitglied der Geschäftsleitung, zuerst als Zentraldirektor und
zuletzt als Generaldirektor
- 1992 - 1997 selbständiger Finanz- und Unternehmensberater
- 1997 - 2002 Präsident und Delegierter der Weitnauer Holding AG,
Basel

Verwaltungsratsmandate

- Privatbank von Graffenried AG, Bern, Mitglied
- De Luca AG, Bauunternehmung, Biel, Mitglied

Frits Schepers, 09.06.1943, Mitglied

Ausbildung

- 1968 Abschluss als Betriebswirt
- 1991 Senior Executive Program, Stanford University

Berufliche Tätigkeit

- 1978 - 1991 Geschäftsführer Wavin Benelux
- 1991 - 2004 Mitglied der Konzernleitung und CFO Wavin Group Be-
nelux

Verwaltungsratsmandate

- Kiwa NV, Mitglied
- Verhoek International BV, Mitglied
- Georg Fischer Wavin AG, Mitglied
- Professional University Drenthe, Mitglied

Jean-Marc Villeneuve, 04.03.1950, Mitglied

Ausbildung

- 1975 Diplom als Elektrotechnik-Ingenieur der ETHZ
- 1982 MBA an der Ecole des Hautes Etudes Commerciales HEC
- 1998 MBI an der Ecole des Hautes Etudes Commerciales HEC

Berufliche Tätigkeit

- 1982 – 1990 Schaublin AG, Bévilard, Leiter Entwicklung
- 1990 – 1997 Schaublin AG, Bévilard, Direktor
- seit 1998 Informatik Consultant

Verwaltungsratsmandate

- Blancherie AG, Mitglied

2.3. Geschäftsleitung

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

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, so weit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrates 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 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.

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

Theodor F. Kocher, 16.01.1954, Vorsitz, CEO

Ausbildung

- 1981 lic. iur. Rechts- und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität Bern
- 1984 Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar

Berufliche Tätigkeit

- 1984 – 1987 Gerichtsschreiber
- 1987 – 1991 Chef des Rechtsdienstes und Sekretär VR Stuag, Schweiz. Strassenbau- und Tiefbau-Unternehmung AG, Bern
- 1991 – 1992 Mitglied Geschäftsleitung Stuag, Schweiz. Strassenbau- und Tiefbau-Unternehmung AG, Bern
- 1992 – 1997 Mitglied der Konzernleitung der Stuag Holding AG, Zug
- 1997 – 2001 Mitglied Gruppenleitung der BATIGROUP Holding AG, Basel, verantwortlich für den Bereich Management Services und Generalsekretariat
- 2002 Selbständiger Rechtsanwalt und Notar, Strategie und Unternehmensberater, Branchen Immobilien und Medizinaltechnik
- seit 2005 Vorsitz Geschäftsleitung Espace Real Estate AG, Biel

Verwaltungsratsmandate

- Swiss Small Cap Invest AG, Präsident (kotiert an der SWX)
- Ziener Group AG, Mitglied
- Geotechnisches Institut AG, Mitglied

Gisela Schwinges, 28.08.1947, Mitglied, CFO

Ausbildung

- 1965 Lehrabschluss als Steuerfachgehilfin, Waldkirch (D)
- 1975 Abschluss Staatl. geprüfte Betriebswirtin, Fachschule für Wirtschaft, Kassel (D)
- 1979 Diplom-Betriebswirtin, Fachhochschule Giessen-Friedberg (D)
- 1988 Staatsexamen und Erwerb Expertenpatent des Hessischen Ministeriums der Finanzen, Wiesbaden (D)

Berufliche Tätigkeit

- 1965 – 1969 Steuerfachangestellte bei Steuerberatung Karl Rickel und Helmut Fleig, Waldkirch i. Br. (D)
- 1969 – 1973 Buchhalterin und Sekretärin des Geschäftsführers am Deutschen Institut für tropische und subtropische Landwirtschaft GmbH, Witzenhausen (D)

- 1979 – 1987 Steuersachbearbeiterin, Revisorin und Ausbildungsleiterin bei Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsbüro Fritz Schornstein, Alsfeld (D)
- 1988 – 1989 Leiterin der Steuerabteilung bei Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft F. Schornstein und C. Börngen-Schornstein, Alsfeld (D)
- 1990 – 1999 Selbständige Revisorin und Expertin für Steuer- und Gesellschaftsrecht in Müllheim und Badenweiler (D)
- 2000 – 2004 Unternehmensberaterin und Kadermitglied bei Bracher und Partner AG, Solothurn
- seit 2001 Mitglied Geschäftsleitung Espace Real Estate AG, CFO

Verwaltungsratsmandate

- Keine

**Kurt Cerny, 10.08.1943, Mitglied
(bis Generalversammlung 2006)**

Ausbildung

- 1966 dipl. Architekt FH / HTL

Berufliche Tätigkeit

- 1967 - 1980 Abteilungsleiter in renommierten Architekturfirmen in der Schweiz, u.a. Projektleiter Totalübernahme Spitalbauten im Kanton Aargau und Projektleiter für ein Schweizer Baukonsortium in Irak
- 1981 - 1989 Geschäftsleiter Helfer Architekten AG, Bern
- 1988 - 1992 Gründer und Mitarbeiter der CAD Argoplan AG, Muri b. Bern
- 1992 - 2000 Leiter Akquisition Generalunternehmung Preiswerkgruppe, Bern und BatiGroup, Bern
- seit 2001 Projektentwickler/Bauherrenvertreter Bracher+Partner AG, Solothurn
- seit 1998 Referent und Lernberater AZ Baumeisterverband Sursee

Verwaltungsratsmandate

- Keine

**Isaak Meyer, 24.11.1975, Mitglied, Leiter Portfolio
(ab Generalversammlung 2006)**

Ausbildung

- 1995 - 2001 Betriebs- und Volkswirtschaft an der Universität Bern und der Norwegischen Handelshochschule in Bergen

Berufliche Tätigkeit

- 1998 - 2001 Dallmacona AG, McDonald's Restaurant, Teilzeitkader
- 2002 - 2004 Credit Suisse, Group Accountant
- 2004 - 2005 Expansion Lidl Schweiz, Immobilienleiter Westschweiz
- seit 2005 Espace Real Estate AG, Leiter Portfolio

Verwaltungsratsmandate

- keine

2.4. Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt mit Kollektivunterschrift zu zweien. Der Verwaltungsrat bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und setzt die Art ihrer Zeichnungsberechtigung fest.

2.5. Entschädigungen	Die Entschädigungen werden vom Verwaltungsrat festgesetzt.
	Verwaltungsrat
	Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben derzeit gesamthaft Anspruch auf eine feste Entschädigung von CHF 90'000 sowie auf den Ersatz ihrer Auslagen. Dazu kommt eine erfolgsabhängige Entschädigung im Gesamtbetrag von CHF 79'000 für das Jahr 2005.
	Geschäftsleitung
	Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind, mit Ausnahme von Herrn Kurt Cerny, bei der Gesellschaft angestellt. Sie bezogen im Jahr 2005 ein Gesamtsalär von CHF 357'340. Dazu kommt noch eine Erfolgsbeteiligung von CHF 93'000 für das Jahr 2005. Ferner haben sie Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.
2.6. Revisionsstelle	Ernst & Young AG, Bern
2.7. Immobilienbewertung	KPMG, Zürich
2.8. Organgeschäfte	Keine
2.9. Beteiligungsrechte	Per 21. März 2006 halten die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung total 106'750 Aktien. Sie halten keine Optionsrechte.
2.10. Forderungen gegen Aktionäre	CHF 312'614 per 31. Dezember 2005
2.11. Verbindlichkeiten gegen Aktionäre	CHF 5'499'992 per 31. Dezember 2005
2.12. Transaktionen mit Nahestehenden	Siehe Anhang, 4. Erläuterung zur Jahresrechnung, Nr. 28 (Seite 28).

3. Vermögens- und Finanzlage

3.1. Verwendung des Emissionserlöses Mit dem Emissionserlös von maximal CHF 12'855'280 beabsichtigt die Gesellschaft primär, weitere Renditeliegenschaften zu erwerben oder zu bauen.

3.2. Anlagen Die Tabelle der Renditeliegenschaften sowie jene der nicht rentabilisierten Objekte sind im Anhang, Seiten 30 und 31, aufgeführt.

3.3. Kapitalisierung per 31.12.2005 (Angaben in TCHF) **Flüssige Mittel** **20'272**

Finanzverbindlichkeiten

- Fälligkeit innerhalb eines Jahres	11'496
- Fälligkeit nach mehr als einem Jahr	71'712

Eigenkapital **77'272**

davon Aktienkapital	5'542
davon Kapitalreserve	16'588
davon Neubewertungsreserve	18'511
davon eigene Aktien	-156
davon Gewinnreserven	36'787

3.4. Aktienkurs Die angebotenen Aktien werden bis auf weiteres nicht kotiert. Sie werden ausserbörslich auf der elektronischen OTC-Handelsplattform der BEKB | BCBE gehandelt. Kurse und Handelsvolumina können jederzeit auf der Internetseite www.trade-net.ch eingesehen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höchst- und Tiefstkurse der an der OTC-Handelsplattform der BEKB | BCBE gehandelten Aktien:

	2004	2005	2006 (bis 21.3.06)
Jahresschlusskurs	CHF 90.00	CHF 103.00	
Jahreshöchst	CHF 95.00	CHF 111.00	CHF 120.00
Jahrestiefst	CHF 90.00	CHF 95.00	CHF 105.00

3.5. Net Asset Value Der Net Asset Value wird auf Grund jedes Halbjahresabschlusses neu berechnet. Der Berechnung liegen die Liegenschaftsbewertungen der KPMG und der Halbjahresabschluss zu Grund. Er entspricht dem Eigenkapital pro Aktie. Der Net Asset Value (CHF pro Aktie) nach latenten Steuern betrug am:

01.07.2003	125.83
31.12.2003	130.02
30.06.2004	131.44
31.12.2004	135.98
30.06.2005	135.18
31.12.2005	139.83

Entwicklung des Discounts (Differenz Net Asset Value / Kurs)

30.06.2004	32%
31.12.2004	34%
30.06.2005	26%
31.12.2005	26%

3.6. Liegenschaftsbewertungen	Die Liegenschaften werden durch die KPMG nach der Discounted Cash-flow-Methode (DCF-Methode) risiko- und marktgerecht bewertet. Die Liegenschaftsbewertungen werden nach jeder wesentlichen Veränderung am Objekt überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Wenn keine Veränderung eintritt, wird jede Liegenschaftsbewertung spätestens nach drei Jahren überprüft.
	Die DCF Methode entspricht internationalen Standards und wird auch in der Unternehmensbewertung angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne eines „best practice“ anerkannt.
3.7. Fremdkapital	Es existieren keine gesetzlichen oder statutarischen Beschränkungen für die Fremdkapitalaufnahme. Es wird eine Eigenkapitalquote von ca. 40% angestrebt. Daher wird zur Optimierung der Eigenkapitalrendite in der Regel eine durchschnittliche Fremdfinanzierung von ca. 60% anvisiert. Am 31.12.2005 betrug der Anlage-Fremdfinanzierungsgrad 45%.
	Per 31. Dezember 2005 beliefen sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf CHF 71'712'000. Die Kredite mit einer Fälligkeit innerhalb eines Jahres betrugen CHF 8'712'000. Die Fremdkapitalquote betrug per 31.12.2005 55%.
3.8. Ertragslage	Siehe Erfolgsrechnung im Anhang.
3.9. Leerstände	Die in CHF angegebenen Leerstände werden im Verhältnis zu den der DCF-Bewertung zu Grunde liegenden Mietzinsen abzüglich spezifisch berücksichtigter Leerstände angegeben. Positive Leerstände besagen, dass diese Soll-Mieterträge nicht erzielt werden. Negative Leerstände sind erzielte Mehrerträge im Verhältnis zu diesen Soll-Mieterträgen. Per 31.12.2005 betragen die Leerstände CHF 467'333 resp. 4.98%.
3.10. Jahresrechnung	Die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2005 ist im Anhang des Emissionsprospektes aufgeführt.

4. Anlagestrategie der Espace Real Estate AG

4.1. Grundlage

Die Espace Real Estate AG ist eine Immobilienunternehmung mit Tätigkeit ausschliesslich in der Schweiz mit Schwerpunkt Espace Mittelland. Sie befasst sich in erster Linie mit der Anlage in Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios. Die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zwecks Veräußerung gilt als sekundäres Tätigkeitsfeld. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

4.2. Anlagestrategie

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

20% - 30% Wohnimmobilien
50% - 80% Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften
bis zu 25% Entwicklungsobjekte

Die Investitionen erfolgen in Objekte von höchstens 15% des Gesamtportefeuilles. Dabei hat das Mittelland, d.h. die Kantone NE, FR, BE, SO, AG, LU, JU, SH, erste Priorität. Eine Investition im Ausland wird ausgeschlossen.

4.3. Finanzierung

Fremdmittel für die Finanzierung werden im marktüblichen Umfang objektbezogen mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten, d.h. 5 Jahre und länger, bei bewährten Kreditinstituten beschafft. Die Espace Real Estate AG finanziert ihre Investitionen im Durchschnitt zu 30-45% mit Eigenkapital.

Fälligkeitsübersicht langfristiger Finanzverbindlichkeiten

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

4.4. Dividende

Es wird angestrebt, Dividenden in der Höhe von 33% bis 66% des erzielten Gewinns nach Swiss GAAP FER auszuschütten.

Am 20.11.03 wurde an der Generalversammlung eine Dividendenausschüttung von CHF 1.75 pro Aktie beschlossen.

Am 22.04.05 beschloss die Generalversammlung eine Dividendenausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie.

Der Generalversammlung vom 25. April 2006 beantragt der Verwaltungsrat eine Dividendenausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie.

4.5. Anlageprozess

Jede Immobilienanlage bildet einen eigenen Business Case mit einer eigenen Objektstrategie, die vom Ausschuss des Verwaltungsrates auf Antrag der Geschäftsleitung festgesetzt wird. Für jede Anlage bestehen als Entscheidungsgrundlagen eine DCF-Bewertung und ein Mittelfristplan. Anlagen (Erwerbe und Neubauten) werden vom Verwaltungsrat auf Antrag der Geschäftsleitung beschlossen. Die Verhandlungen werden von der Geschäftsleitung mit Unterstützung der Bewertungs-experten geführt.

5. Geschäftstätigkeit

5.1. Überblick

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft und investiert in ausgewählte Gewerbe-, Geschäfts- und gemischt genutzte Geschäft- und Wohnliegenschaften vorwiegend im schweizerischen Mittelland. Siehe auch Ziffer 4.2 hievor.

5.2. Marktposition

Die Gesellschaft ist im Mittelland eine der führenden Immobiliengesellschaften. Gegenüber ihren direkten Mitbewerbern differenziert sich die Gesellschaft vor allem durch ihr Geschäftsmodell, wonach die Anlage in Immobilien der Hauptzweck und die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten ein sekundäres Tätigkeitsfeld bilden. Sie zeichnet sich durch Fokussierung, hohe Transparenz (Gewinnerin der Swiss Equity Transparency Award 2006) und solide Finanzierung aus.

5.3. Portfolio

Eine detaillierte Aufstellung mit allen Immobilien befindet sich im Anhang. Seit dem 01.07.2003 hat sich das Immobilienportfolio wie folgt entwickelt (Angaben in TCHF):

01.07.2003	85'608
31.12.2003	99'950
30.06.2004	99'823
31.12.2004	118'531
30.06.2005	124'160
31.12.2005	130'613

Marktwerte und Sollmietterträge der Renditeliegenschaften nach geografischer Lage

Standort	Marktwert		Sollmiettertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kanton Aargau	22'210	21.42	1'434	15.27
Kanton Bern	27'785	26.80	3'556	37.87
Kanton Jura	12'260	11.82	1'001	10.66
Kanton Solothurn	41'434	39.96	3'400	36.20
Total	103'689	100.00	9'794	100.00

Marktwerte und Sollmietterträge des Gesamtportfolios nach Anlagekategorien

Anlagekategorie	Marktwert		Sollmiettertrag	
	TCHF	%	TCHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	75'225	57.60	7'173	76.39
Gemischt genutzte Liegenschaften	23'934	18.32	1'882	20.04
Wohnliegenschaften	4'530	3.47	336	3.57
Entwicklungslien- schaften	26'924	20.61	-	-
Total	130'613	100.00	9'794	100.00

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen, waren (in alphabetischer Reihenfolge):

Bernex Bimetall AG, DT Swiss AG, Schaublin Machines SA, Schaublin SA, VSL Schweiz AG.

Vom gesamten Mietertrag entfielen

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

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge

	%
2006	22.22
2007	14.82
2008	12.96
2009	20.36
2010	14.82
2011 und später	14.82
Total	100.00

6. Risiken

- 6.1. Generelle Risiken** Aktien sind Beteiligungspapiere, deren Marktwert sich der Entwicklung des Unternehmens anpasst. Als Risikopapiere sind sie Kursbewegungen unterworfen und ihr Wert kann erhebliche Schwankungen aufweisen, die im schlechtesten Fall zum Totalverlust der Investition führen können.
- 6.2. Immobilienmarkt** Der Immobilienmarkt unterliegt sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt grossflächigen und regionalen, zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Insbesondere kann die Wertentwicklung in Abhängigkeit des Standortes, der Nutzung und des Vermietungsgrades unterschiedlich sein. Dies kann zu Schwankungen bei den Mieterrägen, den Erwerbs- und Verkaufspreisen und den Immobilienbewertungen führen, was wiederum Schwankungen des NAV und des Aktienkurses, im Extremfalle bis zum Totalverlust, nach sich ziehen kann.
- 6.3. Zinsveränderungen** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen oder der Inflation resp. der Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterräge haben. Da das Geschäft mit Immobilien sehr kapitalintensiv ist, wirkt sich die Zinsentwicklung bei Immobiliengesellschaften stärker auf die Rentabilität und den NAV aus, als bei anderen Gesellschaften. Die Espace Real Estate AG hat sich daher eine Bandbreite für die Eigenkapitalquote von 33% bis 50% vorgegeben, wobei ein Wert von 40% angestrebt wird. Das Fremdkapital wird möglichst langfristig aufgenommen (vgl. hierzu Ziffer 5.3).
- 6.4. Bauaktivitäten** Die Espace Real Estate AG befasst sich in einem Umfang von maximal 25% mit Arealentwicklung, Umbauten, Neubauten und Umnutzungen. Ferner gehört zur Anlagetätigkeit der Unterhalt, die Renovation und die Sanierung von Immobilien. Dabei bestehen im Wesentlichen die folgenden Risiken: Nichterteilung der erforderlichen Bewilligungen, zeitliche Verzögerung, Kostenüberschreitung (trotz seriöser Planung), Nichterfüllung abgeschlossener Verträge durch Unternehmer, Ertragsausfall durch Nichtvermietung oder zeitlich verzögerte Vermietung.
- 6.5. Umweltrisiken** Immobilien können Umweltrisiken enthalten, für welche die Eigentümerin unter Umständen vorübergehend oder abschliessend haften muss. Dies kann den Wert einer Immobilie massgebend vermindern. Die Umweltrisiken werden bei jedem Erwerb durch externe Fachkräfte geprüft. Diese Prüfungen werden periodisch aktualisiert. Dabei werden erkannte Risiken entweder sofort eliminiert oder die Kosten der Elimination werden berechnet und im Marktwert der Immobilien und damit im NAV berücksichtigt. Bei aller Sorgfalt kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass alle die Immobilienwerte vermindernden Risiken erkannt worden sind.
- 6.6. Nichtdurchführung der Kapitalerhöhung** Aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse vor dem Zeichnungsschluss behält sich der Verwaltungsrat vor, auf die Durchführung der Kapitalerhöhung zu verzichten.
- 6.7. Rechtsstreite** Die Gesellschaft führt keine Gerichtsverfahren oder Rechtsstreitigkeiten, welche den Wert der Aktie massgebend vermindern könnten, noch sind solche zu erwarten.

7. Versicherungen

Nach Ansicht des Verwaltungsrates und der Geschäftleitung hat die Gesellschaft für die Ausübung ihrer Tätigkeit alle notwendigen und üblichen Versicherungen abgeschlossen. Ebenso sind die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien im branchenüblichen Umfang versichert.

8. Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt den folgenden Besteuerungen:

- Ertrags- oder Gewinnsteuer auf dem steuerbaren Gewinn
- Kapitalsteuer auf dem steuerbaren Eigenkapital
- Verrechnungssteuer auf Dividenden und ähnlichen Ausschüttungen
- Handänderungssteuern auf Grundstückskäufen und –verkäufen je nach kantonaler Gesetzgebung und vertraglicher Vereinbarung
- Grundstücksgewinnsteuern soweit Grundstücksgewinne nicht der kantonalen Gesetzgebung der ordentlichen Ertrags- oder Gewinnsteuer unterliegen
- Mehrwertsteuer.

9. Bedeutende Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft hat mit Wirkung per 01.01.2006 Immobilien im nachfolgenden Umfang erworben: Erwerbspreis CHF 66'500'000.00, Kaufnebenkosten ca. CHF 1'000'000.00. Dabei handelt es sich um 21 Mehrfamilienhäuser mit 518 Wohnungen in den Gemeinden Derendingen und Zuchwil. Die Gesellschaft hat in diesem Zusammenhang langfristige Grundpfanddarlehen im Umfang von CHF 59'000'000.00 aufgenommen (alle Werte auf CHF 1'000'000.00 gerundet).

Mit Wirkung per 1. März 2006 hat die Gesellschaft von der Stiftung Alterskapitalfond für leitende Mitarbeiter der FRANKE AG und der FRANKE Holding AG die Liegenschaft Opfikon, Wallisellerstrasse 114+116 auf Grund eines Sacheinlagevertrages zum Preis von CHF 11'250'000 zuzüglich Kaufnebenkosten erworben. Der Preis ist durch Übergabe von 82'219 Namenaktien der Gesellschaft zum Anrechnungswert von CHF 136.83 (Eigenkapital pro Aktie per 31.12.2005 abzüglich CHF 3.00 beantragte Dividende) beglichen worden. Die Aktien sind erstmals für das Geschäftsjahr 2006 dividendenberechtigt (erster Anspruch auf Dividendenzahlung im Jahre 2007).

10. Bezugs- und Zeichnungsangebot / Angaben über den Valor

10.1. Emittentin	Espace Real Estate AG, Solothurnstr. 8, CH-2504 Biel/Bienne.
10.2. Art der Transaktion	Die vorliegende Transaktion besteht aus einer Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre und einer freien Zeichnung für die von den bisherigen Aktionären nicht bezogenen Aktien
10.3. Neue Aktien	Es werden maximal 127'280 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 ausgegeben

A Zeichnung gegen Bezugsrecht

10.4. Bezugsverhältnis	Fünf bisherige Namenaktien von je CHF 10 Nennwert geben Anrecht auf den Bezug von einer neuen Namenaktie von CHF 10 Nennwert.
10.5. Ausgabepreis	CHF 101 netto je Namenaktie von je CHF 10 Nennwert. Die Emissionsabgabe geht zu Lasten der Gesellschaft.
10.6. Ex Bezugsrecht	Die Zuteilung der Bezugsrechte erfolgt am 28. März 2006 abends auf den eingetragenen Aktien. Ab 29. März 2006 werden die Namenaktien ex Bezugsrecht gehandelt.
10.7. Preis des Bezugsrechts	Es findet kein Bezugsrechtshandel statt. Der Preis pro Bezugsrecht ist von der Gesellschaft unter Berücksichtigung des bisherigen Marktwertes der Aktien und des Ausgabepreises für die neuen Aktien auf CHF 1.60 pro Bezugsrecht festgesetzt worden. Zu diesem Preis können bisherige Aktionäre <ul style="list-style-type: none">- einerseits Bezugsrechte zur Aufrundung auf eine zum Bezug einer Aktie benötigten Anzahl Bezugsrechte kaufen, oder- andererseits einen Teil oder alle Bezugsrechte verkaufen

B Freie Zeichnung

10.8. Angebot	Durch Bezugsrecht nicht bezogene Aktien werden zur freien Zeichnung angeboten.
10.9. Preis	CHF 109 netto (Ausgabepreis CHF 101 zuzüglich 5 Bezugsrechte à CHF 1.60)
10.10. Zuteilung	Die Zuteilung aus freier Zeichnung erfolgt am Ende der Zeichnungsfrist nach Massgabe der dafür zur Verfügung stehenden Aktien. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Kürzungen vorzunehmen.

C Gemeinsame Bedingungen

10.11. Zeichnungsfrist	29. März bis 7. April 2006, 12.00 Uhr, MEZ.
10.12. Zeichnungsstelle	Die Depotbanken oder die Hausbanken nehmen Zeichnungen entgegen.
10.13. Liberierung	Valuta 19. April 2006
10.14. Lieferung	Die Lieferung der gezeichneten und zugeteilten Aktien erfolgt über die Banken an die Zeichner
10.15. Dividenden	Die neuen Namenaktien sind für das Geschäftsjahr 2006 dividendenberechtigt. Eine erste Ausschüttung kann somit von der Generalversammlung 2007 für das Ergebnis des Geschäftsjahres 2006 beschlossen werden.

10.16. Aktienhandel	Die angebotenen Aktien werden bis auf weiteres nicht kotiert. Sie werden ausserbörslich auf der elektronischen OTC-Handelsplattform der BEKB BCBE gehandelt. Kurse und Handelsvolumina können jederzeit auf der Internetseite www.trade-net.ch eingesehen werden. Eine Kotierung wird mittelfristig angestrebt.	
10.17. Risiken	Der Kauf von angebotenen Aktien beinhaltet gewisse Risiken (vgl. hierzu Ziffer 6).	
10.18. Verkaufssperren	Keine	
10.19. Anwendbares Recht	Schweizer Recht	
10.20. Gerichtsstand	Biel (Sitz der Emittentin)	
10.21. ISIN-Nummern	Namenaktien CHF 10 Nennwert Namenaktien CHF 10 Nennwert (Em. 2006) Bezugsrecht	ISIN CH0002557400 ISIN CH0024666585 ISIN CH0024666494

Die unterzeichnenden Personen übernehmen die Verantwortung für die Korrektheit des Prospektinhalts.

Biel, 23. März 2006

Espace Real Estate AG

Ivo Bracher
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Anhang

1. Bilanz per 31.12.2005

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

2. Erfolgsrechnung vom 01.01. – 31.12.2005

		01.01.- 31.12.2005	01.07.2003 31.12.2004
TCHF	Referenz	(12 Monate)	(18 Monate)
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften		8'841	11'072
Erlöse aus Immobilienhandel	19	18'168	15'912
Sonstige betriebliche Erträge	20	461	338
		27'470	27'322
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand		3'335	4'074 ¹⁾
Aufwand für Immobilienverkäufe	21	17'327	15'135
Personalaufwand	22	948	0
Verwaltungsaufwand	23	250	932
Kapitalsteuern		210	309 ¹⁾
Abschreibungen		164	27
Übriger Betriebsaufwand	24	921	1'735
		23'155	22'212
EBIT		4'315	5'110
Finanzergebnis			
Finanzertrag	25	843	859
Finanzaufwand	26	-2'385	-3'150
		-1'542	-2'291
EBT		2'773	2'819
Steuern	27	-221	-63
Periodenergebnis		2'552	2'756

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

3. Eigenkapitalspiegel per 31.12.2005

TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Neubewer- tungsreserven	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Saldo per 01. Januar 2005	5'162	-14	17'583	11'775	35'663	70'169
Kapitalerhöhung	380			4'760		5'140
Zugang Eigene Aktien		-142				-142
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien				53		53
Verkehrswertanpassung Liegenschaften			928			928
Dividendenausschüttung				-1'428		-1'428
Periodenergebnis				2'552		2'552
Saldo per 31. Dezember 2005	5'542	-156	18'511	16'588	36'787	77'272

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 554'180 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.00

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung

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

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

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

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

	31.12.2005 in TCHF	31.12.2004 in TCHF
6 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Projektvorstudien	546	369
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	18	6
	564	375

7 Wertschriften und (nicht konsolidierte) Beteiligungen

VDW Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft AG, Biel	170	170
Genossenschaft Bahnhofpassage, Solothurn	41	41
	211	211

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

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

8 Renditeliegenschaften

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

Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen	2'932	345
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen	-908	-608

Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 30 und 31 dieses Prospektes.

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

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

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

	31.12.2005 in TCHF	31.12.2004 in TCHF
9 Nicht rentabilisierte Objekte		
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte zu Beginn der Periode	27'778	23'737
Umgliederung von den Renditeliegenschaften per 01.01.	332	0
	28'110	23'737
Umgliederung in die nicht rentabilisierten Objekte wd. des Jahres	2'460	0
Akquisitionen	2'768	5'482
Veräusserungen	-6'560	-1'504
Positive Marktwertanpassungen	151	63
Negative Marktwertanpassungen	-5	0
Zu Marktwerten abzüglich Barwert der Altlasten bewertete, nicht rentabilisierte Objekte am Ende der Periode	26'924	27'778
Kumulierte, saldierte positive Marktwertanpassungen	214	63
Kumulierte, saldierte negative Marktwertanpassungen	-5	0
Eine detaillierte Übersicht zu den Marktwerten sowie zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 30 und 31 dieses Prospektes.		
10 Bauprojekte Renditeliegenschaften		
Einkaufszentrum N5, Zuchwil	5'027	851
Zentrumspark Derendingen	4'188	1'117
KMU-Zentrum A 1, Subingen / Halle	107	0
	9'322	1'968
Die Bauprojekte werden zu Herstellungskosten bilanziert. Die Baukosten und der Baufortschritt entsprechen Baukosten- und Zeitplänen.		
11 Übrige Sachanlagen		
Anschaffungswerte zu Beginn der Periode	83	83
Zugänge	19	0
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte am Ende der Periode	102	83
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Periode	-9	-3
Abschreibungen der Periode	-9	-6
Abgänge	0	0
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Periode	-18	-9
Nettobuchwert	84	74

		31.12.2005 in TCHF	31.12.2004 in TCHF			
12	Latente Steuerguthaben					
	Abgrenzung für Transaktionskosten Fusion Mabinvest/BSA	754	1'055			
	Berücksichtigte, steuerlich verrechenbare Verlustvorträge	0	0			
		<hr/> 754	<hr/> 1'055			
	davon 25% latente Steueraktiven	189	264			
	Die Gesellschaft verfügt über folgende steuerlich verrechenbare Verlustvorträge, für welche keine latenten Steuerguthaben berücksichtigt sind:					
	Kantons- und Gemeindesteuern:					
	Verfall in 2006	126	3'095			
	Verfall in 2007	7'107	7'107			
	Verfall in 2008	847	847			
	Verfall in 2009	52	52			
		<hr/> 8'132	<hr/> 11'101			
	Vorbehaltlich Einschränkungen der vollumfänglichen Verlustverrechnung im interkantonalen Verhältnis. Die steuerlichen Verlustvorträge auf der Ebene Direkte Bundessteuer sind verbraucht.					
13	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
	Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um TCHF 2'610 ist primär bedingt durch Rechnungen für die Bauprojekte N 5, Zuchwil und Zentrumspark Derendingen.					
14	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
	Migrosbank, Baukonto Projekt Schüss UNO	2'784	8'871			
	Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	8'712	1'506			
		11'496	10'377			
15	Übrige Verbindlichkeiten					
	Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	2'549	1'745			
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	27	27			
		2'576	1'772			
	Die Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber 15 Aktionären in Höhe von TCHF 2'229 (31.12.2004: 12 Aktionäre mit TCHF 1'505) sowie gegenüber einer Gesellschaft, welche dem Verwaltungsratspräsidenten nahe steht, in Höhe von TCHF 320 (31.12.2004: TCHF 240).					
16	Rückstellungen					
	Rückstellungen für:	01.01.2005	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.2005
	Kapital- und Gewinnsteuern	808	37	0	329	1'100
	Direkte Bundessteuer	165	0	0	240	405
	Grundstücksgewinnsteuer / Liegenschaftssteuer	51	51	0	0	0
	Diverse Leistungen	175	164	0	409	420
	Gerätewartung	0	0	0	5	5
	Total Rückstellungen	1'199	252	0	983	1'930

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

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

18 Rückstellungen für latente Steuern

	01.01.2005 TOTAL	Verwendung 338	Auflösung 0	Bildung 638	31.12.2005 3'229
Die latenten Steuern berechnen sich auf den folgenden zeitlichen Bewertungsunterschieden:					
Bewertungsdifferenzen auf Immobilien (Marktwert höher als Steuerwert)			9'134		7'834
Bewertungsunterschied Rückstellungen OR / Swiss GAAP FER			3'784		3'879
			12'918		11'713
davon 25% latente Steuern				3'229	2'929

19 Erlöse aus Immobilienhandel

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

20 Sonstige betriebliche Erträge

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

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

21 Aufwand für Immobilienverkäufe

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

22 Personalaufwand

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

	01.01.2005 -31.12.2005 in TCHF	01.07.2003 -31.12.2004 in TCHF
Lohnaufwand	765	0
Sozialversicherungsaufwand	107	0
(davon für BVG TCHF 52)		
Personalbeschaffung	49	0
Uebriger Personalaufwand	27	0
	948	0

23 Verwaltungsaufwand

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

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

24 Uebriger Betriebsaufwand

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

25 Finanzertrag

Zinserträge	401	483
Kursgewinne aus Aktien	196	161
Erträge aus Verkauf von Aktien	246	0
Währungsgewinne Euro	0	215
	843	859

26 Finanzaufwand

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	2'217	2'737
Zinsaufwand Verbundene Unternehmen	7	11
Zinsaufwand Aktionärsdarlehen	123	233
Währungsverluste Euro	0	136
Sonstiger Finanzaufwand	38	33
	2'385	3'150

27 Steuern

Gewinnsteuern	427	701
Latente Steuern	-206	-638
	221	63

01.01.2005	01.07.2003
-31.12.2005	-31.12.2004
in TCHF	in TCHF

28 **Transaktionen mit Nahestehenden**

Neben den bereits erwähnten Transaktionen mit verschiedenen Nahestehenden sind folgende weitere Zahlungen oder Abgrenzungen gegenüber der Bracher und Partner AG vorgenommen worden. Diese Beträge sind erfolgswirksam (TCHF 1'031) oder als Teil von aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (TCHF 939) verbucht worden. In der Vergleichsperiode sind u.a. auch die Kosten für die Geschäftsführung enthalten, da die Espace Real Estate AG bis 31.12.2004 über keine eigenen Mitarbeiter verfügte. Von dem in der Vergleichsperiode ausgewiesenen Betrag wurden TCHF 1'327 erfolgswirksam und TCHF 2'557 als Teil aktivierter Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst.

Beschaffungs- und Verkaufsprovisionen	147	1'207
Dienstleistungen und Verkaufsprovisionen Schüsspark	847	1'012
Geschäftsleitung inkl. Rechnungswesen/Controlling/Sekretariat	0	721
Infrastrukturkosten	193	0
Internetauftritte/Pressearbeit/Diverses	236	233
Akquisitionskosten	52	234
Liegenschaftsverwaltung	240	249
Baubetreuung bei diversen Objekten	255	228
	1'970	3'884

An die Genossenschaft Schüss DUE, an welcher die Bracher und Partner AG und der Verwaltungsratspräsident Ivo Bracher indirekt mit je 1/6 beteiligt sind, wurden per 01.11.2005 verkauft:

8'616 m ² Bauland in Biel, Neumarktstr. 31 / Alex-Schöni-Strasse	7'385
baubewilligtes Projekt für das genannte Grundstück	2'388
Beim Bau von Schüss UNO erbrachte Vorleistungen für Schüss DUE	500
	10'273

Ausser mit der Genossenschaft Schüss DUE wurden Kaufverhandlungen mit einem weiteren Interessenten geführt. Der Kaufvertrag wurde mit dem Meistbietenden abgeschlossen.

Mit der Genossenschaft Schüss DUE wurde ausserdem ein Kaufrechtsvertrag für Land und Projekt Schüss CINQUE, ebenfalls im Schüsspark in Biel gelegen, abgeschlossen. Das Kaufrecht ist bis spätestens 31.10.2009 auszuüben.

An die Verwaltungsräte wurden folgende Zahlungen geleistet/abgegrenzt

Espace Real Estate AG	185	38
Mabinvest AG	0	671
	185	709

29 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Per 01.01.2006 wurde ein Immobilienpaket erworben. Es besteht aus 21 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 518 Wohnungen, welche in Zuchwil und Derendingen liegen. Der Kaufpreis betrug CHF 66,5 Mio (zuzügl. Erwerbsnebenkosten). Hierfür wurden Hypothekendarlehen in Höhe von CHF 59,0 Mio aufgenommen.

Vergleiche auch Ziffer 9, Seite 17.

01.01.2005	01.07.2003
-31.12.2005	-31.12.2004
in TCHF	in TCHF

30 **Gesetzliche Angaben**

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Grundpfandrechte	136'983	133'848
Barmittel	0	0
Eigene Aktien	0	0
	136'983	133'848

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Immobilien, Einrichtungen und Mobiliar	278'835	265'799
--	----------------	----------------

Wesentliche Beteiligungen

VDW Verwaltungs- und Immobilien-Gesellschaft AG		
Zweck: Handel und Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	200	200
Beteiligungsquote	100%	100%

Eigene Aktien

Anfangsbestand			
Zugang:		130	10'080
Anzahl gekaufter Aktien		2'849	87'305
Abgang:			
Anzahl verkaufter Aktien		-1'398	-97'255
Endbestand		1'581	130
Kaufpreis pro Aktie / CHF		100.00	105.23
Verkaufspreis pro Aktie / CHF		135.18	131.44

Genehmigte Kapitalerhöhung

Gemäss Aktionärsbeschluss vom 22. April 2005 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 2'610'280 auf höchstens CHF 7'830'840 durch Ausgabe von höchstens 261'028 Namensaktien zu je CHF 10.

Folgende Kapitalerhöhungen wurden im Jahr 2005 (2004) durchgeführt bzw. in das Handelsregister eingetragen:

CHF	380'350	CHF	2'238'550
-----	---------	-----	-----------

Die Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 16.12.2004 über CHF 59'110 = 5'911 Namensaktien zu je CHF 10 wurde erst am 26.01.2005 in das Handelsregister eingetragen.

Kapitalerhöhung gem. VR-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 44'390 = 4'439 Namensaktien zu je CHF 10.

Kapitalerhöhung infolge Fusion gem. GV-Beschluss vom 08.12.2005 über CHF 276'850 = 27'685 Namensaktien zu je CHF 10.

5. Renditeliegenschaften und nicht rentabilisierte Objekte

RENDITELIEGENSCHAFTEN, STAND 31.12.2005

Objekt	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte	Fläche	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2) berücksichtigter Minder- wert	Versicherungs- wert	geschätzter Marktwert						Soll Miet- ertrag p.a.	Ist Miet- ertrag p.a.	Bruttorendite	Leerstand	
		Renovation	Grundstück	01.01.2005	31.12.2005	Kauf	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung	3)	4)	5)	(Basis CHF)				
		m2	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	%	%		
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	1965	2'582	nein	0	1'786'000	1'920'000	1'800'000	0	0	-120'000	0	141'720	141'390	7.86%	0.23%	
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	31.12.2003	2003	0	nein	0	1'600'000	1'850'000	1'850'000	0	0	0	0	149'448	149'448	8.08%	0.00%	
Bévilard, Rue Principale 19	01.07.2003	1920	2'028	nein	0	1'380'000	400'000	400'000	0	0	0	0	40'200	40'950	10.24%	-1.87%	
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2 ff.	01.07.2003	1929/1991	lfd.	32'261	ja	0	53'720'100	5'030'000	5'060'000	0	0	30'000	0	643'727	581'231	11.49%	9.71%
Biel, Johann-Verresiusstr. 4	01.01.2003	1940	1990	195	nein	0	1'774'700	1'100'000	1'100'000	0	0	0	0	95'700	95'700	8.70%	0.00%
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 (links der Schüss)	01.01.2001	1914-1990	1993	11'580	ja	592'346	33'408'800	5'007'654	5'007'654	0	0	0	0	693'084	627'277	12.53%	9.49%
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 (rechts der Schüss)	01.01.2001	1914-1990	1993	7'458	ja	0	in obigem Wert enth.	0	0	0	im Umlaufvermögen bilanziert	0	451'128	410'881	34.26%	8.92%	
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 8	01.01.2001	1896	1998	518	nein	0	1'452'000	820'000	820'000	0	0	0	0	60'520	37'869	4.62%	37.43%
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	lfd.	14'150	ja	883'022	18'671'300	3'920'372	3'976'978	0	0	56'606	0	594'260	594'960	14.96%	-0.12%
Delémont, Rue de la Blancherie 9	01.07.2003	1970/1992	lfd.	15'163	ja	0	17'100'000	11'360'000	11'300'000	0	0	940'000	-1'000'000	933'500	933'500	8.26%	0.00%
Delémont, Rue du Stand 49 und Rue des Traversins ⁶⁾	01.07.2003	1962/1928	1973	1'545	nein	0	1'780'000	1'423'000	960'000	0	283'000	-180'000	0	67'920	64'680	6.74%	4.77%
Grenchen, Centralstr. 2+4 / Bettlachstr. 1	01.01.2003	1904/1964	1976-1999	798	nein	0	7'881'600	3'850'000	3'850'000	0	0	0	0	344'676	332'296	8.63%	3.59%
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10+12	01.01.2005	1982/1991-93		6'187	nein	0	2'603'740	0	1'934'000	1'934'000	0	0	0	145'740	145'863	7.54%	-0.08%
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	0	3'300'000	2'470'000	2'470'000	0	0	0	0	172'032	174'432	7.06%	-1.40%
Olten, Industriestr. 211-213a	01.08.2004	1928/1998	1997	14'589	ja	0	20'065'300	11'850'000	12'480'000	0	0	630'000	0	1'004'996	1'004'996	8.05%	0.00%
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.2005	1989-1992		1'452	nein	0	6'569'000	0	6'090'000	6'090'000	0	0	0	395'268	370'080	6.08%	6.37%
Safenwil, Striegelstr. 8 und 10	31.12.2003	1878/1951-94	2005	19'336	ja	0	20'697'000	7'850'000	7'320'000	0	0	930'000	-1'460'000	416'859	267'339	3.65%	35.87%
Solothurn, City West, Brungrabenstr. 2	31.12.2001	1994		1'710	nein	0	4'804'753	4'560'000	4'560'000	0	0	0	0	351'972	348'185	7.64%	1.08%
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.2001	1967	1995	394	nein	0	2'576'963	2'830'000	2'830'000	0	0	0	0	223'100	241'082	8.52%	-8.06%
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	1964/1996	lfd.	38'122	nein	0	22'899'300	9'010'000	9'010'000	0	0	0	0	802'870	741'161	8.23%	7.69%
Tramelan, Rue de la Promenade 14	01.07.2003	1925/1968	lfd.	6'648	nein	0	9'671'500	1'400'000	1'400'000	0	0	0	0	152'796	152'796	10.91%	0.00%
Wangen a.A., Zeughausstr. 19+21	01.01.2005	1964-1990		9'892	nein	0	9'800'000	0	5'700'000	5'700'000	0	0	0	502'934	435'873	7.65%	13.33%
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000-2002	1'806	nein	0	9'130'000	7'000'000	7'000'000	0	0	0	0	480'216	522'095	7.46%	-8.72%
Zuchwil, EKZ N 5	31.12.2001	1995		2'572	nein	0	8'217'600	6'770'000	6'770'000	0	0	0	0	526'650	509'899	7.53%	3.18%
Total Renditeliegenschaften				191'311		1'475'368	260'889'656	90'421'026	103'688'632	13'724'000	283'000	2'286'606	-2'460'000	9'391'316	8'923'983	8.51%	4.98%

NICHT RENTABILISIERTE OBJEKTE, STAND 31.12.2005

Objekt	Erwerbs- datum	Vorge- sehene Ver- wendung	Fläche Grundstück	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster 1), 2)		Versicherungs- wert	geschätzter Marktwert					
				berücksichtiger Minderwert			01.01.2005		31.12.2005			
				m2	CHF		CHF	CHF	Kauf CHF	Verkauf CHF	Neubewertung CHF	Umgliederung CHF
Biel, Neumarktstr. 31 / Alex.-Schöni Str. / Jurastr.	01.01.2001	Entwickl.	5'042	ja	0	0	9'212'992	3'080'000	0	6'259'410	126'418	0
Biel, Neumarktstr. 33 / Schwanengasse 1-3	01.01.2001	Entwickl.	15'223	ja	3'662'355	3'850'000	4'613'075	4'617'645	0	0	4'570	0
Derendingen, Hauptstr. 34 - Zentrumspark	01.08.2004	Entwickl.	1'565	nein	0	0	529'000	529'000	0	0	0	0
Delémont, Rue de la Blancherie	01.01.2005	Entwickl.	8'000	nein	0	0	0	1'000'000	0	0	0	1'000'000
Grenchen, Solothurnstr.	01.01.2005	Entwickl.	2'588	nein	0	0	473'000	473'000	0	0	0	0
Grenchen, Wiesenstr. / Tunnelstr. 10	01.01.2005	Entwickl.	6'399	nein	0	3'546'946	0	2'295'000	2'295'000	0	0	0
Malleray, Parzelle 217	01.07.2003	Verkauf	11'694	nein	0	0	360'000	380'000	0	0	20'000	0
Olten, Industriestr. 215-229 Péry, Rue du Collège 5 / Grand'Rue 64 / div. Landparz. ⁷⁾	01.08.2004 31.12.2003	Entwickl. Verkauf	7'857 14'647	ja in Abklärung	0 0	2'756'900 4'305'000	980'000 1'208'000	980'000 902'000	0 0	0 301'000	0 -5'000	0
Safenwil, Striegelstr. 12 / Bauland Parzelle 648	31.12.2003	Entwickl.	35'308	ja	0	2'274'000	3'097'500	4'557'500	0	0	0	1'460'000
Subingen, KMU-Zentrum A 1	01.09.2001	Entwickl.	63'515	nein	0	0	6'350'000	6'350'000	0	0	0	0
Tramelan, Parzellen 509/2374	01.07.2003	Verkauf	1'384	nein	0	0	1	1	0	0	0	0
Zuchwil, EKZ N 5 / 2. und 3. Etappe	31.12.2001	Entwickl.	3'924	nein	0	0	1'760'000	1'760'000	0	0	0	0
Total nicht rentabilierte Objekte			177'146		3'662'355	16'732'846	28'110'568	26'924'146	2'768'000	6'560'410	145'988	2'460'000

1) Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

2) Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

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

4) Der Ist Mietertrag ist Stichtag betrachtet.

5) Der Bruttorendite wurde bei der in das Umlaufvermögen umgegliederten Liegenschaft der dort ausgewiesene Wert von TCHF 1'199 zu Grunde gelegt.

6) Die Liegenschaft Delémont, Rue des Traversins, wurde verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio.

7) Die Liegenschaft Péry, Grand'Rue 64, wurde verkauft und befindet sich nicht mehr im Portfolio. Péry, Rue du Collège 5, wurde per 01.01.2005 in die nicht rentabilisierten Objekte umgegliedert.