

# FOCUS



## Liebe Aktionäre und Geschäftsfreunde

Einen schöneren Vertrauensbeweis können wir uns gar nicht wünschen: Unserer Kapitalerhöhung war ein durchschlagender Erfolg beschieden. Bisherige Aktionäre bezogen auf Grund ihrer Bezugsrechte rund 2/3 der neuen Aktien. Die verbleibenden frei verfügbaren Aktien wurden um ein Mehrfaches überzeichnet. Der Gesellschaft fließen aus dem Zeichnungsergebnis neue Eigenmittel im Umfange von 12.5 Millionen Franken zu. Im Rahmen einer Privatplatzierung konnten wir weitere 30 Millionen Franken Eigenkapital beschaffen. Die Aufbau- und Entwicklungsarbeit der Espace kann damit zügig weitergehen.

Am 25. April 2006 durften wir im Hotel Elite in Biel eine stattliche Zahl von Aktionären zur Generalversammlung begrüßen. Neben der Abwicklung des statutarischen Teils wurde auch ausführlich über die laufenden Geschäfte und die Zukunftsperspektiven informiert. Im vorliegenden focus 2/06 wird das Wichtigste dazu nachgezeichnet. Die Aktionäre haben allen Anträgen des Verwaltungsrates zugestimmt. Die Veranstaltung bot natürlich auch Gelegenheit zum gegenseitigen Kennen lernen innerhalb der «Espacefamilie». Wir freuten uns über die gelöste Stimmung, die sich beim Mittagessen allseits verbreitete.



Ivo Bracher,  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Theodor F. Kocher,  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung

## Zuchwil: 2. Etappe Einkaufszentrum N5 bezugsbereit



Die zweite Ausbautetappe des Einkaufs- und Gewerbezentrum N5 steht vor dem Bauabschluss. Im Parterre sind die ersten Mieter eingezogen. Dazu gehören der Interdiscount und ein Café «pro N5». Auch MediService, eine schweizerische Versandapotheke, hat ihre Nutzung aus dem Gebäude der ersten Etappe in das neue Gebäude der zweiten

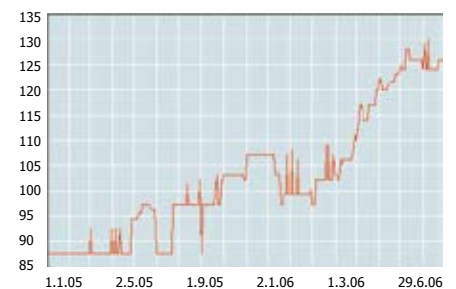
Etappe erweitert. Die Firma «Wellness Emotion» bietet Produkte zur Stärkung des körperlichen Wohlbefindens an, beispielsweise Wirlpools und Saunas. Die Firma «Aqua World» führt alles rund ums Schwimmbad in ihrem Sortiment. Das Sportgeschäft Stöckli Ski erweitert in diesem Jahr seine Verkaufsfläche im EG der 1. Etappe massiv.

Das Einkaufs- und Gewerbezentrum Zuchwil befindet sich unmittelbar beim Autobahnanschluss Solothurn Ost/Zuchwil und erschliesst an diesem Standort ein grosses Einzugsgebiet. Gleich neben dem Objekt der Espace befindet sich das rege frequentierte Einkaufszentrum «Birchi Center», welches für die ganze Region einen weiteren Kundenmagnet bildet.

## Günstige Perspektiven

Die geschäftlichen Aussichten für die Espace sind für das laufende Jahr nochmals freundlicher geworden. War das Wachstum 2005 eher etwas verhalten und verlief unter Plan, wird das Portfolio 2006 nun kräftig erweitert. Auch die Rentabilität wird 2006 zulegen. Der besonders rentable und risikoarme Wohnanteil des Portefeuilles ist bereits 2005 gestiegen, 2006 liegt diese Quote nun eher über dem Zielband der Strategie. Vor allem konnte aber der Anteil rentabilisierter Objekte gegenüber den Entwicklungsobjekten markant gesteigert werden. Das Rendite-/Risikoprofil hat sich mit diesen Entwicklungen beacht-

lich verbessert. Die Anleger haben dies honoriert. Der Kurs unserer Aktien ist gestiegen. Sie notieren ausserbörslich zwischen CHF 125 und 130.



Kursentwicklung Espace Real Estate AG, vom 1.1.05 bis 29.6.06  
[www.trade-net.ch](http://www.trade-net.ch)

# Neuer grösster Aktionär: Franke Immobilien AG

Mit rund 13 % ist die Franke Immobilien AG grösster Aktionär der Espace Real Estate AG. Franke Immobilien AG ist eine Tochter des global führenden Unternehmens der Küchen- und Getränketechnik. Im letzten Jahr wurde von der Gruppe gegen zwei Milliarden Franken Umsatz erzielt. Weltweit werden über 8'500 Mitarbeiter beschäftigt.

Mit der Beteiligung der Franke Immobilien AG ist eine von Franke erstellte Liegenschaft an der Wallisellerstrasse in Opfikon in das Portefeuille der Espace übergegangen.



## Neu im Verwaltungsrat

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Mitglied der Konzernleitung der Franke Gruppe. Er ist 1954 geboren und in Oeschgen/AG heimat-

berechtigt. Hauswirth ist verheiratet und hat zwei erwachsene Töchter.

*Für was werden Sie sich im VR der Espace Real Estate AG besonders einsetzen?*

In jeder Unternehmung, für die ich tätig sein darf, ist ertragsreiches Wachstum das Hauptziel. Dieses Ziel betrachte ich natürlich auch für Immobiliengesellschaften als zentral. Die Espace hat hier einen recht guten Status. Aber es gibt Verbesserungspotenziale. Das Immobilienportefeuille muss konsequent auf solche Verbesserungspotenziale hin analysiert werden. Die noch nicht befriedigend rentabilisierten Objekte sind zügig weiter zu entwickeln. Idealerweise sollten nur noch Renditeobjekte im Portefeuille sein.

*Wie beurteilen Sie aus Investorensicht die strategische Positionierung der Espace?*

Espace versteht sich als Nischenplayer. Das ist grundsätzlich gut so. Auch Franke ist eigentlich ein Nischenplayer und hat sehr gute Erfolge mit dieser Strategie. Es gilt jedoch aufzupassen, da die Strategie kopierbar ist. Wichtig ist, dass man sie konsequent umsetzt. A-Standorte an B-Lagen, man muss sich bei jedem Objekt fragen: «Ist das wirklich der Fall?». Um das zu beurteilen, braucht es bei den Anlageentscheiden umfassende und fundierte Marktkenntnisse.

*Haben Sie bei Ihren vielen Engagements eigentlich noch Zeit für ein Privatleben?*

Es stimmt natürlich, ich bin sehr engagiert und habe für mich selbst eigentlich wenig Zeit. Zum Ausgleich suche ich vor allem viel Bewegung beim Biken, Tennis und Wandern. Hie und da lese ich aber auch gerne ein gutes Buch.

## Fokussierung und Handlungsfreiheit

### Einer von drei Marktführern im Mittelland

Espace konzentriert seine Anlagen auf das so genannte Mittelland. Diese Regionen gelten bei vielen Investoren als B-Lagen. Aber es gibt auch an solchen Lagen hervorragende A-Standorte mit ertragsmässig nachhaltigen Liegenschaften. Und dies günstiger im Bewertungskalkül, als ausgesprochene Topstandorte an A-Lagen. Daher stimmen die Renditen dieser voll entwickelten Objekte. Espace pflegt diese Anlagestrategie ganz bewusst als Alternativstrategie. Sie will als Immobiliengesellschaft unter den drei wichtigsten Immobiliengesellschaften des Mittellandes figurieren und damit in diesem Umfeld als echter Mayor Player gelten.

### Sicherung der Handlungsfreiheit

Espace will jederzeit eigenständig über die Weiterentwicklung entscheiden können. Eine strategiegerechte Entwicklung darf weder von einzelnen Zusammenar-

beitspartnern, noch von Banken oder einzelnen Geldgebern, noch von einzelnen Investments behindert werden. Handlungsfreiheit macht uns schlagkräftiger und erhöht die Chancen für ein ertragsreiches Wachstum. Allerdings verändern sich die lohnenswerten Ziele im Laufe der Zeit, was bei aller Strategietreue eine gewisse faktische Beweglichkeit erfordert.

Espace will auch in der Wahl der Kooperationspartner frei sein. Das gilt auch im Bereich der Refinanzierung. Espace finanziert daher bewusst jedes Objekt mit nur einem Finanzinstitut.



## Privatplatzierung: weitere 30 Millionen Franken Eigenkapital

Aufgrund des Interesses einiger Investoren hat Espace Real Estate AG mittels einer Privatplatzierung kurzfristig weitere 30 Millionen Franken Eigenkapital beschafft. Die Kapitalerhöhung erfolgt im Rahmen des genehmigten Kapitals und umfasst 254'000 Aktien mit einem Nennwert von CHF 10. Der Ausgabepreis lag bei CHF 118.50 netto je Namenaktie, die Liberierung erfolgte mit Valuta 22. Juni 2006. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre wurde aufgehoben. Die Dividendenberechtigung beginnt am 1. Januar 2007, d.h., die erste Dividende wird 2008 ausbezahlt. Die Aktien dieser Ausgabe haben daher bis ca. Mai 2007 eine eigene Valorenummer (ISIN CH0025845170). Mit dem zusätzlichen Eigenkapital werden strategiegerechte Erweiterungen des Immobilienportefeuilles finanziert.