

# FOCUS



## Liebe Aktionäre und Geschäftsfreunde

Willkommen zu unserem ersten Mitteilungsblatt FOCUS. Mit FOCUS wollen wir Sie periodisch zur Entwicklung der Espace Real Estate AG (Espace) informieren. Seit der Gründung im Jahre 2000 ist unsere Gesellschaft beachtlich gewachsen. Die Zahl der Aktionäre hat sich von 2 auf 210 erhöht. Und das Portefeuille der Liegenschaften ist auf einen Buchwert von rund CHF 200 Mio. angewachsen. An- und Verkäufe gehören inzwischen zum courant normal. Und mehrere Entwicklungs-Projekte sind auf dem Wege hin zu rentabler Nutzung. Der Jahresbeginn markiert eine wichtige Etappe. Per 1. Januar 2006 haben wir eine grössere Zahl von Wohnhäusern der Sulzer Vorsorgeeinrichtungen übernommen. Und im ersten Quartal steht eine Erhöhung des Aktienkapitals bevor, für welche die Mittel schon grossteils bereit stehen. Die Kapitalerhöhung wird voraussichtlich wiederum ohne Verwässerung des Eigenkapitals pro Aktie (NAV) abgewickelt.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre

Ivo Bracher, Präsident des  
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher, Vorsitzender der  
Geschäftsleitung

## Günstige Entwicklung im 2005

Espace hat ein weiteres ereignisreiches Geschäftsjahr hinter sich. Die Aktivitäten konzentrierten sich auf die langfristige und nachhaltige Steigerung der Ertragskraft. Namentlich ist die Entwicklung von sechs Projekten vorangetrieben worden. Fünf dieser Entwicklungsobjekte befinden sich auf eigenem Bauland. Ebenso haben eine Reihe von Käufen und Verkäufen die Struktur der Anlagen verbessert. Neuerwerbungen in Wangen a.A., Rothrist, Grenchen und zuletzt in Zuchwil und Derendingen haben den Anteil Rendite bringender Objekte erhöht. Über den Grosseinkauf bei der Sulzer Pensionskasse berichten wir an anderer Stelle separat. Aber auch von einigen wichtigen Verkäufen ist zu berichten. Im Schüss UNO sind nun 46 von 53 Wohnungen und 5 von 7 Ateliers verkauft oder reserviert. Für Schüss DUE haben wir das

Bauland (8'616 m<sup>2</sup>) und das bewilligte Bauprojekt en bloc verkauft. Es enthält 108 Wohnungen, sowie ca. 1'700 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Verkauf und Dienstleistung.

Auch das niedere Zinsniveau hat zu Ertragssteigerungen beigetragen. Wir konnten eine Reihe von Finanzierungen langfristig anbinden. Dies zu den gegenwärtig günstigen Konditionen. Die Strukturzahlen der Gesellschaft haben sich auf Grund dieser Dispositionen verbessert und die Aktie ist für Anleger attraktiver geworden.



## 21 Mehrfamilienhäuser in Zuchwil und Derendingen übernommen

Per 1. Januar 2006 sind 21 Häuser der Sulzer Vorsorgeeinrichtungen mit 518 Wohnungen in das Eigentum von Espace übergegangen. Die Mehrfamilienhäuser haben Mietwohnungen verschiedenster Grössen und Preisstufen. Die Wohnungen decken ein breites und marktgerechtes Nachfragesegment ab. Die Sulzer Pensionskassen veräussern die Immobilien zur Neuausrichtung ihrer Anlagen. Für Espace ist der Kauf

in verschiedener Hinsicht vorteilhaft. Unser Immobilienportefeuille verändert sich entscheidend. Es ergibt sich ein besserer Mix der verschiedenen Kategorien von Liegenschaften. Vor allem erhöht sich der Anteil der Renditeobjekte am Gesamtbestand auf rund 80% aller Gesamtaktiven. Der Anteil der Wohnobjekte im Verhältnis zum Immobilienbestand erhöht sich auf ca. 43%. Durch den Erwerb steigt auch die Ren-

dite unserer Gesellschaft deutlich an. Anlagenstruktur und Erfolg der Gesellschaft werden also günstig beeinflusst. Die Wohnungen der mehrheitlich in den Jahren 1975-1995 erbauten Liegenschaften sind hinsichtlich der Mietzinse preiswert. Espace wird sanfte Renovationen vornehmen und – wo angezeigt – für die Mieter einen zeitgerechteren Gebrauchsnutzen schaffen. Substanzielle Umbauten sind nicht geplant.



## Bodenständig hedgen

Espace ist keine Immobiliengesellschaft vom üblichen Zuschnitt helvetischer Prägung. Unsere Gesellschaft verfolgt eine ganz besondere Unternehmensphilosophie. Die Anlagestrategie ist weder auf Grossprojekte noch auf Prestige-Immobilien noch auf Lagen an spektakulären Standorten der Schweiz ausgerichtet. Der Anlagefokus der Gesellschaft ist das attraktive Objekt abseits des CBD, also des Central Business Districts der grossen Geschäfts- bzw. Dienstleistungszentren. Unser Fokus ist der Espace, der «Zwischenraum» oder auch ganz einfach gesagt, das Mittelland.

Macht eine solche Strategie Sinn? Wir meinen ja, sicher. Eine solche Strategie ist eine typische Nischenstrategie, eine Strategie also, die versucht, sich in einem stark besetzten Markt eine profitable und eher vernachlässigte Lücke auszusuchen, um darin erfolgreich wirken zu können.

Das geographische Anlagegebiet ist auf den ersten Blick – besonders aus der Sicht von Finanz-Zürich – etwas ungewöhnlich. Zunächst arbeiten wir in Märkten, die wir kennen. In diesem Gebiet sind wir sowohl auf dem Immobilienmarkt wie auf dem Finanzmarkt einzigartig. Die Immobilienpreise sind stabil. Aus der Rezession der 90er Jahre hat eine moderne und nachhaltige Wirtschaftsentwicklung eingesetzt, die anhält und auch gute Aussichten hat. Der

Immobilienmarkt folgt dieser Entwicklung mit einigen Jahren Verzögerung. Hier entstanden und entstehen täglich neue Firmen, die wachsen und ihr Kapital nicht in Immobilien investieren können oder wollen. Hier müssen viele Liegenschaften neuen Nutzungen zugeführt werden. Hier sinkt die Arbeitslosenquote und Immobilien werden auf einem rentablen Preisniveau gehandelt. Hier ist unsere Tätigkeit fast einzigartig – hier kann man rentabel investieren. All diese Faktoren sind Grund genug, hier unsere Geschäftstätigkeit anzusiedeln.



**Post Derendingen:  
Eröffnet am 19. Januar 2006  
in unserem Neubau.**

Und dafür bestehen für eine Immobiliengesellschaft im Mittelland nach unseren Erfahrungen viele echte Investment-Gelegenheiten und günstige Voraussetzungen.

A-Standorte gibt es auch an B-Lagen, schöne Immobilien mit marktgerechtem Nutzermix und langjährigen «sicheren» Mietverhältnissen sind auch in kleineren und mittleren Regionszentren zu finden. Objekte, bei denen die Rendite stimmt, weil sie zu vergleichsweise guten Preisen gekauft werden können. Espace hat mittlerweile über 30 Liegenschaften erworben, welche diese Voraussetzungen erfüllen.

Was bedeutet unsere Anlage-Strategie für einen Investor mit einem Portfolio verschiedenartiger Anlagekategorien? Sie bedeutet, dass die Aktien von Espace attraktive Diversifikationsmöglichkeiten bieten. Wie man heute sagt, Möglich-

## Veränderung im Aktionariat

Wavin B.V., Zwolle, Niederlande, hat ihr Aktienpaket (10,15% des Aktienkapitals) an die Familie Dr. Christoph M. Müller, Küsnacht am Rigi, verkauft, welche nun 12,14% des Aktienkapitals der Espace Real Estate AG hält und somit die grösste Aktionärin ist.

keiten zu «hedgen». Möglichkeiten, die Risiken der hektischen Marktentwicklungen der grossen Zentren mit den ruhigeren Verhältnissen im Mittelland auszugleichen. Bodenständig hedgen, eben!



## Espace gewinnt «OTC Transparency Award» 2006

Verliehen wurde der Preis im Kursaal Bern im Rahmen des «Swiss Equity otcday» vom Swiss Equity magazin und der BX Berne eXchange. Unsere Geschäftsberichte überzeugten die Expertenjury insbesondere durch die ausführliche finanzielle Berichterstattung und den Corporate Governance-Teil. Insgesamt wurden in Zusammenarbeit mit der Berner Fachhochschule für Wirtschaft und Verwaltung HSW die Geschäftsberichte von rund 420 Firmen geprüft, deren Aktien ausserbörslich gehandelt werden. In der Abschlussphase bewertete eine unabhängige Fachjury insgesamt elf Unternehmen und wählte die fünf Finalisten. Neben Espace gehörten dazu die Firmen «AG für die Neue Zürcher Zeitung», «Grand Hotels Bad Ragaz AG», «St. Galler Tagblatt AG» und «Typon AG».