

|   |        | <b>2008</b><br>ou<br><b>31.12.2008</b> <sup>1)</sup> | <b>2007</b><br>ou<br><b>31.12.2007</b> <sup>1)2)</sup> | <b>Changement<br/>en %</b> |
|---|--------|--|--|----------------------------|
| <b>CHIFFRES CLÉS FINANCIERS</b>                           |        |  |  |                            |
| Immeubles de rendement                                    | KCHF   | 355'225  | 293'307  | 21.11                      |
| Objets non rentabilisés                                   | KCHF   | 24'905   | 26'123   | -4.66                      |
| Total des biens immobiliers <sup>3)</sup>                 | KCHF   | 380'130  | 319'430  | 19.00                      |
| Recettes résultant de la location d'immeubles             | KCHF   | 25'507   | 20'197   | 26.29                      |
| Coût des immeubles  | KCHF   | 7'385  | 6'467  | 14.20                      |
| Revenu des immeubles                                      | KCHF   | 18'122   | 13'730   | 31.99                      |
| Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)   | KCHF   | 17'341   | 13'059   | 32.79                      |
| Bénéfice pour la période avant impôts (EBT)               | KCHF   | 11'374   | 7'892  | 44.12                      |
| Bénéfice pour la période                                  | KCHF   | 8'939  | 6'511  | 37.29                      |
| Capital propre  | TCHF   | 184'416  | 179'232  | 2.89                       |
| Quote-part du capital propre                              | %      | 41.19  | 45.09  |                            |
| Degré de couverture des investissements                   | %      | 46.72  | 52.52  |                            |
| Rendement annuel du cap. propre avant impôts<br>(pondéré) | %      | 6.26   | 5.51   |                            |
| Rendement annuel du capital propre (ROE, pondéré)         | %      | 4.92   | 4.54   |                            |
| <b>CHIFFRES CLÉS D'EXPLOITATION</b>                       |        |  |  |                            |
| Rendement brut des immeubles de rendement                 | %      | 7.45   | 7.58   |                            |
| Rendement annuel du capital propre (ROE, pondéré)         | %      | 5.80   | 5.30   |                            |
| Taux de surfaces vides (base CHF)                         | %      | 3.33   | 4.94   |                            |
| Taux de surfaces vides (base m <sup>2</sup> )             | %      | 9.89   | 12.26  |                            |
| Nombre d'immeubles (sites = 1 immeuble)                   |        | 48   | 45   | 6.67                       |
| Nombre de locataires                                      |        | 1'093  | 878  | 24.49                      |
| <b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>                           |        |  |  |                            |
| Nombre d'actions émises                                   | Nombre | 1'313'908  | 1'313'908  | 0.00                       |
| Nombre d'actions avec droit de vote                       | Nombre | 1'304'830  | 1'306'012  | -0.09                      |
| Nombre d'actions donnant droit à des dividendes           | Nombre | 1'304'830  | 1'025'779  | 27.20                      |
| Bénéfice par action donnant droit à des dividendes        | CHF    | 6.85   | 6.35   | 7.87                       |
| Capital propre par action                                 | CHF    | 141.33   | 137.24   | 2.98                       |
| <b>DIVIDENDE</b>  |        |  |  |                            |
| 2003  | CHF    | 1.75   |  |                            |
| 2003/2004 (18 mois)                                       | CHF    | 3.00   |  |                            |
| 2005  | CHF    | 3.00   |  |                            |
| 2006  | CHF    | 3.25   |  |                            |
| 2007  | CHF    | 3.50   |  |                            |
| 2008 (Proposition du conseil d'administration)            | CHF    | 3.75   |  |                            |
| <b>NUMÉROS DE VALEUR</b>                                  |        |  |  |                            |
| Espace Real Estate Action nominative                      |        | CH000.255.740.0                                      |  |                            |

1) Sauf indications contraires, les valeurs du compte de résultat concernent l'année sous revue, les valeurs du portefeuille les jours de référence entre le 31.12.2007 et le 31.12.2008

2) Chiffres ajustés suite à la première application des Swiss GAAP RPC 2007

3) Portefeuille immobilier sans projets de construction

**Espace Real Estate AG**, Place de la Gare 6, CH-2502 Bienne

**espace**<sup>TM</sup> **real estate**