

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 6 novembre 2009

Communiqué: Avant ouverture des marchés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATS DU PREMIER TRIMESTRE 2009/2010***Poursuite de la progression des loyers de 4,5%; Vacance et arriérés toujours faibles*****Résultat sur Investissement Direct**

Le résultat sur investissement direct pour la période de trois mois au 30 septembre 2009 s'élève à 16,4 millions d'euros par rapport aux 16,1 millions d'euros pour la période de trois mois au 30 septembre 2008. Le résultat sur investissement direct est défini comme le revenu net d'exploitation moins charges d'intérêt nettes, charges de la Société et impôts sur les sociétés. Le résultat sur investissement direct par certificat de dépôt est passé de 0,45 euros (au 30 septembre 2008) à 0,46 euros. Cette augmentation relativement peu importante reflète la perte de revenus locatifs des actifs cédés au cours de l'exercice financier 2008/2009.

Le nombre de certificats de dépôt en circulation au 30 septembre 2009 était de 35.840.442.

Croissance des loyers

A surface égale, la croissance des revenus locatifs des actifs commerciaux de la Société sur la période de douze mois au 30 septembre 2009 reste solide malgré la récession. Le taux de croissance des revenus locatifs globaux des galeries commerciales a été de 4,5% pour l'ensemble de la Société, 4,1% pour la France, 5,0% pour l'Italie et 4,2% pour la Suède.

Par pays	Croissance des revenus locatifs (à surface égale)
Total	+4,5%
France	+4,1%
Italie	+5,0%
Suède	+4,2%

Actif Net Réévalué Ajusté et Actif Net Réévalué IFRS

Les actifs n'ont pas été réévalués à l'issue de la période trimestrielle conformément à la politique de la Société de ne missionner des experts indépendants qu'en fin d'année ou de semestre. De fait, l'actif net réévalué ajusté a peu évolué par rapport au 30 juin 2009, reflétant uniquement les revenus trimestriels et les variations de devises.

L'actif net réévalué ajusté au 30 septembre 2009 est de 33,81 euros par certificat de dépôt par rapport aux 33,02 euros au 30 juin 2009 et par rapport aux 40,01 euros au 30 septembre 2008. L'actif net réévalué ajusté ne tient pas compte des dettes pour impôts différés sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente simultanée de l'ensemble du patrimoine. L'actif net réévalué ajusté ne tient pas non plus compte de la juste

valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt) qui permettent de stabiliser les coûts d'intérêt. Tous les actifs de la Société seront réévalués par des experts indépendants au 31 décembre 2009.

L'actif net réévalué IFRS a atteint 29,29 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2009 contre 28,82 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2009 et 36,25 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2008. Ces chiffres incluent à la fois les dettes pour impôt sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente de l'ensemble du patrimoine et la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt).

Financement

Eurocommercial a poursuivi sa stratégie conservatrice de financement avec un ratio dette sur capitaux propres nets ajustés de 76% et un ratio dette sur valeur du patrimoine de la Société de 42% au 30 septembre 2009. Plus de 90% des coûts d'intérêt sont fixés pour une période moyenne proche de six ans à un taux d'intérêt global de 4,7%. Les marges demeurent basses pour s'établir en moyenne à 57 points de base, ces marges incluent les deux nouveaux emprunts à long terme (respectivement 10 ans et 12 ans) finalisés en septembre et octobre de 40 millions d'euros chacun. Il est évident qu'aujourd'hui le marché des financements hypothécaires pour les tranches inférieures à 50 millions d'euros est plus liquide qu'il ne le fut ces derniers mois.

Performance des centres commerciaux

Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux

Les chiffres d'affaires dans les centres commerciaux d'Eurocommercial sur les douze mois au 30 septembre 2009, comparés à l'année précédente sont présentés ci-dessous.

Par pays	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Boutiques	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Total (surfaces moyennes et hypermarchés inclus)
Total	-0,8%	-1,1%
France	-0,6%	-3,2%
Italie	+0,1%	-0,6%
Suède	-2,0%	+1,0%

Par secteur	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux
Total	-1,1%
Prêt à porter	-1,8%
Cadeaux et bijouterie	+1,7%
Santé et beauté	+2,5%
Biens d'équipement de la maison	-3,8%
Restaurants	+3,2%
Equipement électrique	-6,1%
Hypermarchés/supermarchés	+2,5%

Taux d'effort

Les taux d'effort (loyer plus frais marketing, plus charges locatives et plus taxe foncière divisés par le chiffre d'affaire toutes taxes comprises) des galeries d'Eurocommercial excluant les hypermarchés sont à la fin de la période de 7,9% en global; 7,8% en France, 8,2% en Italie et 7,4% en Suède.

Taux de vacance et arriérés de loyers

Les taux de vacance dans les centres Eurocommercial restent inférieurs à 1%. Les arriérés de loyers de plus de 90 jours ont à peine progressé depuis juin 2009 et représentent 1,2%. Les locataires déclarés en redressement judiciaire ne représentent que 6 des 1.170 boutiques d'Eurocommercial et ils poursuivent tous leur activité commerciale.

Les demandes de baisse de loyer restent limitées principalement du fait des faibles taux d'effort dans les centres d'Eurocommercial. A ce jour aucune réduction de loyers n'a été consentie. Quelques baisses pourraient être accordées dans le futur à des locataires méritant, mais nous prévoyons pour le moment qu'elles ne représenteront qu'un pourcentage négligeable des revenus.

Commentaires immobiliers

Le nouveau pôle restauration (soit dix restaurants) du centre commercial de Carosello à Milan, qui comprend également une aire de jeux pour enfants, a ouvert ses portes au public le 29 octobre 2009. Cette ouverture marque la fin de travaux majeurs d'extension et de rénovation. Le projet total a dégagé un rendement net supérieur à 7%.

Eurocommercial a désormais obtenu le permis de construire pour son immeuble Rue de Rivoli relatif à la restructuration de l'espace du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en deux nouvelles unités. L'ensemble a été commercialisé auprès d'enseignes internationales de premier rang. Les travaux de transformation ont commencé et la livraison aux nouvelles enseignes est prévue début 2010. Les loyers en hausse génèrent un rendement net supérieur à 14% pour un coût global du projet de 10 millions d'euros.

Le développement du centre commercial d'Eurocommercial à Växjö en Suède pour en faire un centre multiservices progresse bien. L'objectif de pré-commercialiser 75% de la surface locative totale a été atteint. Le budget total du projet vient d'être confirmé, il sera inférieur à 40 millions d'euros. Les travaux démarreront avant la fin de l'année et devraient durer environ 18 mois. Il est attendu un rendement net d'environ 8%.

Commentaires sur le marché

La tenue des marchés semble se redresser dans l'Europe Occidentale. En effet, l'excès potentiel d'actifs immobiliers qui semblait planer sur le marché s'est transformé en une pénurie notable d'actifs, notamment pour les bons centres commerciaux.

Les taux de rendement compris entre 5% et 6% pour les actifs de premier ordre sont considérés comme une alternative intéressante aux faibles taux d'intérêts et aux taux obligataires long terme compris dans une fourchette entre 3,5% et 4%. Ainsi, les prix pour des bons centres commerciaux en France, Italie et Suède ont cessé de baisser et des observateurs voient même une légère croissance des prix sur l'année à venir du fait de l'arrivée de plus d'acheteurs sur un marché où il y a très peu de vendeurs de centres commerciaux de bonne qualité.

Cependant, du fait de la hausse du chômage, il n'est pas surprenant que les ménages soient contraints à réduire leur consommation entraînant une baisse des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux. Toutefois, la baisse n'est pas de grande ampleur.

L'amélioration du climat financier et le marché locatif qui résiste bien ont permis à Eurocommercial de relancer des projets d'expansion, le premier étant le développement du centre commercial dans l'ancien hypermarché Coop à Växjö en Suède.

Le ralentissement récent semble désormais s'atténuer et la confiance se rétablir sur les marchés de l'immobilier institutionnel en Europe Occidentale. Compte tenu des perspectives de retour à la croissance et de chômage maîtrisé, Eurocommercial commence à établir un pronostic prudemment optimiste de l'évolution des valeurs locatives ainsi que des valeurs d'expertise à moyen terme.

Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Annuelle

Toutes les résolutions proposées ont été adoptées par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 3 novembre 2009. Celles-ci comprennent la proposition de distribution du dividende de 1,78 euros par certificat de dépôt en numéraire ou sous forme de titres à raison d'un nouveau certificat de dépôt pour 17 certificats de dépôt existants.

Pour toute information supplémentaire veuillez contacter:

Jeremy Lewis	Président	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Directeur Financier	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur	+44 20 7925 7860
Tom Newton	Directeur	+44 20 7925 7860
Tim Santini	Directeur	+44 20 7925 7860
Kate Goode	Director Relations Investisseurs	+44 20 7925 7860

Site Internet: www.eurocommercialproperties.com

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-2009	Premier trimestre clos le 30-09-2008
Revenus locatifs	33.281	32.799
Produits de la refacturation des charges locatives	6.301	6.081
Dépenses liées aux charges locatives	(7.101)	(6.658)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.781)	(3.989)
Revenu net d'exploitation	28.700	28.233
Produits d'intérêt	6	102
Charges d'intérêt	(10.318)	(10.367)
Dépenses nettes de financement	(10.312)	(10.265)
Charges de la Société	(2.032)	(1.866)
Résultat sur investissement direct avant impôt	16.356	16.102
Impôt sur les sociétés	0	0
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	16.356	16.102
Cession d'actifs	0	(109)
Réévaluation des investissements immobiliers	(1.733)	695
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(8.800)	(17.619)
Charges d'investissement	(123)	(196)
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(10.656)	(17.229)
Impôt différé	(453)	3.166
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(11.109)	(14.063)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	5.247	2.039
Par certificat de dépôt (euros)*		
Résultat sur investissement direct	0,46	0,45
Résultat sur investissement indirect	(0,31)	(0,39)
Résultat sur investissement total	0,15	0,06

*Le nombre moyen de certificats de dépôt émis lors du premier trimestre au 30-09-2009 a été de 35.840.442 (premier trimestre 30-09-2008: 35.727.984).

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-2009	Premier trimestre clos le 30-09-2008
Revenus locatifs	33.281	32.799
Produits de la refacturation des charges locatives	6.301	6.081
Dépenses liées aux charges locatives	(7.101)	(6.658)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.781)	(3.989)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	28.700	28.233
Cession d'actifs	0	(109)
Réévaluation des investissements immobiliers	(1.733)	695
Produits d'intérêt	6	102
Charges d'intérêt	(10.318)	(10.367)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(8.800)	(17.619)
	-----	-----
Coûts nets de financement	(19.112)	(27.884)
Charges de la Société	(2.032)	(1.866)
Charges d'investissement	(123)	(196)
	-----	-----
Bénéfice avant impôt	5.700	(1.127)
Impôt sur les sociétés	0	0
Impôt différé	(453)	3.166
	-----	-----
Bénéfice après impôt	5.247	2.039
<hr/>		
Par certificat de dépôt (euros)*		
Bénéfice après impôt	0,15	0,06
Bénéfice dilué après impôt	0,14	0,06

*Le nombre moyen de certificats de dépôt émis lors du premier trimestre au 30-09-2009 a été de 35.840.442 (premier trimestre au 30-09-2008: 35.727.984).

BILAN CONSOLIDE

(avant affectation du résultat)

(en milliers d'euros)

	30-09-2009	30-09-2008	30-06-2009
Investissements immobiliers	2.154.610	2.283.026	2.125.050
Investissements immobiliers en cours de construction	11.973	29.409	11.700
Immobilisations corporelles	1.461	1.520	1.568
Créances	1.331	1.683	1.448
Instruments financiers dérivés	174	13.766	1.043
Total actif immobilisé	2.169.549	2.429.404	2.140.809
Actifs promis à la vente	0	9.430	0
Créances	25.900	36.939	23.401
Caisses et banques	12.556	14.311	7.827
Total actif circulant	38.456	60.680	31.228
Total actif	2.208.005	2.490.084	2.172.037
Impôt sur les sociétés exigible	0	8.248	0
Créditeurs	68.299	80.651	63.742
Emprunts	54.818	74.725	55.845
Total dettes à court terme	123.117	163.624	119.587
Créditeurs	9.774	15.096	10.042
Emprunts	862.813	866.652	857.341
Instruments financiers dérivés	68.343	3.867	60.647
Dettes d'impôt différé	93.688	144.376	90.895
Provision pour retraites	416	535	445
Total dettes à long terme	1.035.034	1.030.526	1.019.370
Total passif	1.158.151	1.194.150	1.138.957
Capitaux propres nets	1.049.854	1.295.934	1.033.080
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	179.859	179.394	179.859
Réserve pour prime d'émission	325.028	324.525	324.782
Autres réserves	720.425	679.690	709.144
Bénéfice non distribué	(175.458)	112.325	(180.705)
	1.049.854	1.295.934	1.033.080
Capitaux propres nets ajustés			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.049.854	1.295.934	1.033.080
Dettes d'impôt différé	93.688	144.376	90.895
Instruments financiers dérivés	68.169	(9.899)	59.604
Capitaux propres nets ajustés	1.211.711	1.430.411	1.183.579
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.840.442	34.747.332	35.840.442
Actif net réévalué par certificat de dépôt (EUR) (IFRS)	29.29	36.25	28.82
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	33.81	40.01	33.02
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	27.06	30.50	21.95

ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Premier trimestre clos le (en milliers d'euros)

30-09-2009

30-09-2008

Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles

Bénéfice après impôt	5.247	2.039
<u>Ajustements</u>		
Augmentation des débiteurs	(3.015)	(1.584)
Augmentation des créditeurs	13.749	9.330
Mouvement sur les stocks options	247	247
Produit de cession d'actifs	0	(109)
Instruments financiers dérivés	8.798	17.619
Impôts différés	453	(3.166)
Autres mouvements	195	(114)
	<u>25.674</u>	<u>24.262</u>

Flux de trésorerie générés par les opérations

Instruments financiers dérivés	(747)	0
Charges d'intérêt	(9.839)	(10.283)
Produits d'intérêt	6	102
	<u>15.094</u>	<u>14.081</u>

Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement

Mouvements sur les dépenses capitalisées	(3.169)	(35.681)
Cession d'actifs	0	42.669
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(60)	(238)
	<u>(3.229)</u>	<u>6.750</u>

Flux de trésorerie générés par les activités financières

Augmentation des emprunts	42.129	37.252
Remboursement des emprunts	(49.345)	(57.559)
Exercice des stock-options	0	503
Diminution des autres dettes a long terme	(304)	(234)
	<u>(7.520)</u>	<u>(20.038)</u>

Flux de trésorerie nets

Différences de change sur caisse et banques	384	(278)
Augmentation de caisse et banques	4.729	515
Caisse et banques en début de période	7.827	13.796
	<u>12.556</u>	<u>14.311</u>

Information immobilière: Répartition par pays (%)

France	37	35
Italie	40	39
Suède	23	22
Pays-Bas	0	4

Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)

France	10.160	10.451
Italie	11.889	10.187
Suède	6.562	6.132
Pays-Bas	89	1.463
	<u>28.700</u>	<u>28.233</u>

ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre clos le 30 septembre 2009 ont été les suivants:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-2009	179.859	324.782	709.144	(180.705)	1.033.080
Bénéfice de l'exercice				5.247	5.247
Résultat de la conversion des devises			11.281		11.281
Impact du résultat de l'exercice					16.528
Stock-options attribuées		246			246
30-09-2009	179.859	325.028	720.425	(175.458)	1.049.854

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre précédent clos le 30 septembre 2008 étaient les suivants :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-2008	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Bénéfice de l'exercice				2.039	2.039
Résultat de la conversion des devises			(7.836)		(7.836)
Impact du résultat de l'exercice					(5.824)
Stock-options exercées			503		503
Stock-options attribuées		247			247
30-09-2008	179.394	324.525	679.690	112.325	1.295.934

Les chiffres indiqués dans ce communiqué de presse n'ont pas fait l'objet d'un contrôle par un auditeur externe.