

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

Le 7 mai 2010

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

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**  
**RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2009/2010**

***Maintien de la croissance des revenus locatifs malgré une indexation négative***  
***Forte augmentation des loyers sur chiffres d'affaires au 3<sup>ème</sup> trimestre clos en mars***  
***Demande accrue des investisseurs en centres commerciaux de premier ordre***

**Résultat sur Investissement Direct**

Le résultat sur investissement direct pour la période de neuf mois au 31 mars 2010 s'élève à 51,2 millions d'euros par rapport aux 49,0 millions d'euros pour la période de neuf mois au 31 mars 2009, soit une augmentation de 4,5%. 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. Selon le Directoire, il représente un indicateur plus fiable de suivi de la profitabilité de la Société que le résultat après impôt en normes IFRS qui inclut des produits et charges non réalisés sur les plus-values latentes.

**Croissance des loyers**

Les renouvellements et les nouveaux baux pour 161 boutiques (représentant 13% du total) sur une période de douze mois au 31 mars 2010 ont permis une augmentation moyenne des loyers de 32% représentant une augmentation globale des revenus locatifs pour la totalité du portefeuille de 2,5%. Cette augmentation est diminuée par les indexations négatives en France et en Suède. Ainsi la croissance des revenus locatifs (à surface égale) pour l'ensemble du portefeuille de la Société pour la période de douze mois au 31 mars 2010 est en moyenne de 2,3% comme illustré dans le tableau ci-dessous:

	<b>Croissance des revenus locatifs (à surface égale)</b>
Total	<b>+2,3%</b>
France	<b>+2,4%</b>
Italie	<b>+4,0%</b>
Suède	<b>-0,7%</b>

**Actif Net Réévalué Ajusté et Actif Net Réévalué IFRS**

Les actifs n'ont pas été réévalués à l'issue de la période de neuf mois 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 à décembre 2009, reflétant uniquement les revenus trimestriels et les variations de devises.

L'actif net réévalué ajusté au 31 mars 2010 est de 31,81 euros par certificat de dépôt par rapport aux 31,01 euros au 31 décembre 2009 et par rapport aux 35,40 euros au 31 mars 2009. 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 30 juin 2010.

L'actif net réévalué IFRS -après prise en compte des dettes pour impôts 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)- a atteint 28,67 euros par certificat de dépôt au 31 mars 2010 contre 28,31 euros par certificat de dépôt au 31 décembre 2009 et 30,45 euros par certificat de dépôt au 31 mars 2009.

### Financement

Eurocommercial a poursuivi sa stratégie conservatrice de financement avec un ratio dette sur capitaux propres nets ajustés de 75% et un ratio dette sur valeur du patrimoine de la Société de 42% au 31 mars 2010. Presque 94% des coûts d'intérêt sont fixés pour une période moyenne proche de six ans à un taux d'intérêt global de 4,4%. Les marges demeurent basses pour s'établir en moyenne à 53 points de base.

Le nombre de certificats de dépôt en circulation au 31 mars 2010 est de 40.303.499 (35.840.442 au 31 mars 2009).

### Performance des centres commerciaux

#### Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux

Les chiffres d'affaires (à surface égale) dans les centres commerciaux d'Eurocommercial sur trois mois au 31 mars 2010 et sur douze mois au 31 mars 2010, comparés aux périodes précédentes correspondantes sont présentés ci-dessous:

Par pays	Trois mois au 31 mars 2010		Douze mois au 31 mars 2010	
	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Boutiques	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Total (surfaces moyennes et hypermarchés inclus)	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Boutiques	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Total (surfaces moyennes et hypermarchés inclus)
Total	+4,5%	+3,4%	+1,2%	+0,7%
France	+2,3%	+1,2%	+0,3%	-1,6%
Italie	+6,2%	+5,2%	+1,2%	+1,1%
Suède	+4,4%	+3,2%	+2,0%	+3,0%

Par secteur	Trois mois au 31 mars 2010	Douze mois au 31 mars 2010
	Chiffres d'affaires dans les centres commerciaux Total (surfaces moyennes et hypermarchés inclus)	
Total	+3,4%	+0,7%
Prêt à porter	+4,8%	+0,4%
Chaussures	-0,3%	-1,5%
Cadeaux et bijouterie	+5,9%	+2,1%
Santé et beauté	+6,8%	+3,8%
Sport	+8,0%	+4,8%
Restauration	-1,5%	+0,1%
Biens d'équipement de la maison	+4,6%	-0,9%
Equipement électrique	+1,8%	-2,1%
Hyper et supermarchés	+2,1%	+3,9%

## 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, 8,3% en Italie et 7,3% en Suède.

## Vacance et arriérés

Le taux de vacance dans les centres Eurocommercial reste inférieur à 1% et les arriérés de loyers de plus de 90 jours représentent moins de 1% du revenu total.

## **Commentaires sur le portefeuille**

La restructuration de l'actif d'Eurocommercial Rue de Rivoli dans le centre de Paris est maintenant finalisée et les clefs des nouveaux locaux remises aux nouveaux locataires -Stradivarius et Oysho (tous les deux membres du groupe Inditex). Les loyers en hausse génèrent un rendement net supérieur à 14% pour un coût global du projet de 10 millions d'euros et ont stimulé la croissance globale des revenus locatifs en France pour la période.

Le développement des 18.000 m<sup>2</sup> du centre commercial d'Eurocommercial situé en périphérie de Växjö en Suède progresse bien, 83% de la surface locative commerciale a été pré-commercialisée. La première phase du projet va ouvrir d'ici la fin de l'été cette année et l'ensemble du centre devrait être achevé mi-2011. Les locataires comprennent H&M, Esprit, KappAhl, Gina Tricot et Stadium. Il est attendu un rendement net supérieur à 8% pour un coût total du projet de 40 millions d'euros.

Eurocommercial a achevé sa transition en société d'investissement spécialisé exclusivement dans les centres commerciaux par la cession de son dernier entrepôt aux Pays-Bas. L'actif de 7.170 m<sup>2</sup> situé à Veenendaal a été cédé pour 3,375 millions d'euros, soit 265.000 euros en-dessous de la valeur d'expertise au 31 décembre 2009.

## **Commentaires sur le marché**

La demande pour des investissements en centres commerciaux de premier ordre en France, Italie et Suède est en augmentation. Cette demande est générée par les fonds existants, bénéficiant de nouvelles capacités d'investissement et par d'importants nouveaux acteurs sur le marché dont les principales compagnies d'assurance européennes et les fonds d'Etat.

La récente mise sur le marché d'un important centre commercial français à un prix de plusieurs centaines de millions d'euros a attiré au moins dix offres. Malgré son caractère atypique cette opération permet d'observer une pression à la baisse sur les taux en raison de l'offre extrêmement limitée de centres commerciaux « primes ».

Les loyers sont stables et les chiffres d'affaires retrouvent leurs niveaux d'avant 2009. L'indexation des loyers a été négative en France et en Suède alors qu'elle reste positive avec environ 1% d'augmentation en Italie. L'Italie est le pays le moins affecté par la crise bancaire et la crise du crédit. La croissance en France et en Italie devrait rester faible en 2010 alors que les perspectives semblent meilleures en Suède où les exportations augmentent malgré la hausse de la couronne suédoise.

Le point primordial pour les investisseurs va être d'anticiper les périodes d'augmentation des taux d'intérêt depuis leur faible niveau actuel. Le consensus des marchés semble être qu'il n'y aura pas, ou très peu, d'augmentation des taux sur l'année 2010 par ailleurs les taux obligataires ont même baissé au cours des six derniers mois. Les taux pour les centres commerciaux de premier ordre en France, Italie et Suède allant de 5 à 6% offre une marge positive sur les taux moyens (non indexés) des obligations à dix ans dans ces pays.

---

Nous pensons que le marché pour les centres commerciaux de bonne qualité dans nos régions est très sain pour autant que les excès de la demande n'entraînent pas d'augmentation excessive sur les prix.

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	Directeur Relations Investisseurs	+44 20 7925 7860

Site Internet: [www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)

**RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL CONSOLIDE\***

(en milliers d'euros)	<b>Neuf mois au 31-03-2010</b>	Neuf mois au 31-03-2009	<b>Troisième trimestre au 31-03-2010</b>	Troisième trimestre au 31-03-2009
Revenus locatifs	<b>103.827</b>	100.633	<b>36.678</b>	34.221
Produits de la refacturation des charges locatives	<b>17.322</b>	16.126	<b>5.916</b>	4.955
Dépenses liées aux charges locatives	<b>(19.698)</b>	(18.653)	<b>(6.573)</b>	(5.874)
Charges générées par les investissements immobiliers	<b>(12.660)</b>	(12.348)	<b>(4.423)</b>	(3.980)
Revenu net d'exploitation	<b>88.791</b>	85.758	<b>31.598</b>	29.322
Produits d'intérêt	<b>20</b>	363	<b>0</b>	45
Charges d'intérêt	<b>(31.260)</b>	(30.929)	<b>(10.503)</b>	(10.235)
Dépenses nettes de financement	<b>(31.240)</b>	(30.566)	<b>(10.503)</b>	(10.190)
Charges de la Société	<b>(6.384)</b>	(6.145)	<b>(2.183)</b>	(2.102)
Résultat sur investissement direct avant impôt	<b>51.167</b>	49.047	<b>18.912</b>	17.030
Impôt sur les sociétés	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
<b>RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT</b>	<b>51.167</b>	49.047	<b>18.912</b>	17.030
Cession d'actifs	<b>(320)</b>	(314)	<b>(320)</b>	(2)
Réévaluation des investissements immobiliers	<b>(34.936)</b>	(104.560)	<b>(1.046)</b>	693
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	<b>(22.564)</b>	(100.765)	<b>(16.409)</b>	(20.164)
Charges d'investissement	<b>(553)</b>	(647)	<b>(215)</b>	(135)
Résultat sur investissement indirect avant impôt	<b>(58.373)</b>	(206.286)	<b>(17.990)</b>	(19.608)
Impôt différé	<b>46.819</b>	37.193	<b>1.747</b>	2.368
<b>RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT</b>	<b>(11.554)</b>	(169.093)	<b>(16.243)</b>	(17.240)
<b>RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL</b>	<b>39.613</b>	(120.046)	<b>2.669</b>	(210)
<b>Par certificat de dépôt (EUR)**</b>				
Résultat sur investissement direct	<b>1,35</b>	1,37	<b>0,47</b>	0,47
Résultat sur investissement indirect	<b>(0,28)</b>	(4,72)	<b>(0,40)</b>	(0,48)
Résultat sur investissement total	<b>1,07</b>	(3,35)	<b>0,07</b>	(0,01)

\* Cet état contient des informations complémentaires non incluses dans l'état de base et non obligatoires selon les normes IFRS.

\*\* Le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 37.959.052 (neuf mois au 31-03-2009: 35.782.973).

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-2010	Neuf mois au 31-03-2009	Troisième trimestre au 31-03-2010	Troisième trimestre au 31-03-2009
Revenus locatifs	<b>103.827</b>	100.633	<b>36.678</b>	34.221
Produits de la refacturation des charges locatives	<b>17.322</b>	16.126	<b>5.916</b>	4.955
Dépenses liées aux charges locatives	<b>(19.698)</b>	(18.653)	<b>(6.573)</b>	(5.874)
Charges générées par les investissements immobiliers	<b>(12.660)</b>	(12.348)	<b>(4.423)</b>	(3.980)
Revenu net d'exploitation	<b>88.791</b>	85.758	<b>31.598</b>	29.322
Cession d'actifs	<b>(320)</b>	(314)	<b>(320)</b>	(2)
Réévaluation des investissements immobiliers	<b>(34.936)</b>	(104.560)	<b>(1.046)</b>	693
Produits d'intérêt	<b>20</b>	363	<b>0</b>	45
Charges d'intérêt	<b>(31.260)</b>	(30.929)	<b>(10.503)</b>	(10.235)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	<b>(22.564)</b>	(100.765)	<b>(16.409)</b>	(20.164)
Coûts nets de financement	<b>(53.804)</b>	(131.331)	<b>(26.912)</b>	(30.354)
Charges de la Société	<b>(6.384)</b>	(6.145)	<b>(2.183)</b>	(2.102)
Charges d'investissement	<b>(553)</b>	(647)	<b>(215)</b>	(135)
Résultat avant impôt	<b>(7.206)</b>	(157.239)	<b>922</b>	(2.578)
Impôt sur les sociétés	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
Impôt différé	<b>46.819</b>	37.193	<b>1.747</b>	2.368
<b>Résultat après impôt</b>	<b>39.613</b>	(120.046)	<b>2.669</b>	(210)
<b>Par certificat de dépôt (EUR)*</b>				
Résultat après impôt	<b>1,07</b>	(3,35)	<b>0,07</b>	(0,01)
Résultat dilué après impôt	<b>1,05</b>	(3,28)	<b>0,07</b>	(0,01)

\* le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 37.959.052 (neuf mois au 31-03-2009 : 35.782.973).

## BILAN CONSOLIDE

(avant affectation du résultat)

(en milliers d'euros)	31-03-2010	31-03-2009	30-06-2009
Investissements immobiliers	2.274.511	2.188.730	2.125.050
Investissements immobiliers en cours de construction	4.676	29.978	11.700
Immobilisations corporelles	1.398	1.622	1.568
Créances	1.202	1.501	1.448
Instruments financiers dérivés	35	408	1.043
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>2.281.822</b>	<b>2.222.239</b>	<b>2.140.809</b>
Actifs promis à la vente	0	3.910	0
Créances	31.055	34.659	23.401
Caisses et banques	12.692	88.765	7.827
<b>Total actif circulant</b>	<b>43.747</b>	<b>127.334</b>	<b>31.228</b>
<b>Total actif</b>	<b>2.325.569</b>	<b>2.349.573</b>	<b>2.172.037</b>
Créditeurs	65.211	74.928	63.742
Emprunts	88.813	133.527	55.845
<b>Total dettes à court terme</b>	<b>154.024</b>	<b>208.455</b>	<b>119.587</b>
Créditeurs	10.853	10.726	10.042
Emprunts	878.189	860.941	857.341
Instruments financiers dérivés	83.161	73.930	60.647
Dettes d'impôt différé	43.508	103.712	90.895
Provision pour retraites	426	454	445
<b>Total dettes à long terme</b>	<b>1.016.137</b>	<b>1.049.763</b>	<b>1.019.370</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.170.161</b>	<b>1.258.218</b>	<b>1.138.957</b>
<b>Capitaux propres nets</b>	<b>1.155.408</b>	<b>1.091.355</b>	<b>1.033.080</b>
<b>Capitaux propres Eurocommercial Properties</b>			
Capital social émis	202.167	179.859	179.859
Réserve pour prime d'émission	399.761	324.538	324.782
Autres réserves	513.867	707.004	709.144
Bénéfice non distribué	39.613	(120.046)	(180.705)
	<b>1.155.408</b>	<b>1.091.355</b>	<b>1.033.080</b>
<b>Capitaux propres nets ajustés*</b>			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.155.408	1.091.355	1.033.080
Dettes d'impôt différé	43.508	103.712	90.895
Instruments financiers dérivés	83.126	73.522	59.604
Capitaux propres nets ajustés	<b>1.282.042</b>	<b>1.268.589</b>	<b>1.183.579</b>
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation après déduction des certificats de dépôt rachetés	<b>40.303.499</b>	<b>35.840.442</b>	<b>35.840.442</b>
Actif net réévalué par certificat de dépôt (IFRS) (EUR)	<b>28,67</b>	30,45	28,82
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	<b>31,81</b>	35,40	33,02
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	<b>29,75</b>	20,45	21,95

\* Cet état contient des informations complémentaire non incluse dans le bilan IFRS et non obligatoire selon les normes IFRS.

## ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

	31-03-2010	31-03-2009
Pour les neuf mois au (en milliers d'euros)		
<b>Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles</b>		
Résultat après impôt	39.613	(120.046)
<b>Ajustements:</b>		
Augmentation/diminution des débiteurs	(4.638)	391
Augmentation des créditeurs	(5.727)	(10.452)
Revenus d'intérêt	(20)	(363)
Charges d'intérêt	31.260	30.929
Mouvement sur les stocks options	733	733
Réévaluation des investissements	32.663	104.912
Produit de cession d'actifs	320	314
Instruments financiers dérivés	22.564	100.765
Impôts différés	(46.819)	(37.193)
Autres mouvements	217	(1.284)
	70.166	68.706
<b>Flux de trésorerie générés par les opérations</b>		
Impôt sur les plus-values	(5.201)	(8.106)
Instruments financiers dérivés	(92)	0
Intérêts payés	(30.033)	(29.365)
Intérêts reçus	20	363
	34.860	31.598
<b>Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement</b>		
Mouvement sur les investissements immobiliers	(98.224)	(14.960)
Mouvement sur les dépenses capitalisées	(22.437)	(72.863)
Cession d'actifs	0	134.239
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(317)	(514)
	(120.978)	45.902
<b>Flux de trésorerie générés par les activités financières</b>		
Produit des actions émises	96.613	0
Augmentation des emprunts	128.389	200.512
Remboursement des emprunts	(98.372)	(143.979)
Distribution de dividendes	(37.534)	(59.016)
Exercice des stock-options	38	489
Augmentation des autres dettes à long terme	1.062	87
	90.196	(1.907)
<b>Flux de trésorerie nets</b>	4.078	75.593
Différences de change sur caisse et banques	787	(624)
Augmentation/Diminution de caisse et banques	4.865	74.969
Caisse et banques en début de période	7.827	13.796
Caisse et banques en fin de période	12.692	88.765

### Information immobilière: répartition par pays (en %)

France	36	37
Italie	40	42
Suède	24	21
Pays-Bas	0	0
	100	100

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

France	32.225	30.103
Italie	36.966	33.192
Suède	19.333	18.019
Pays Bas	267	4.444
	88.791	85.758



## ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant les neuf mois jusqu'au 31 mars 2010 ont été:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-2009	<b>179.859</b>	<b>324.782</b>	<b>709.144</b>	<b>(180.705)</b>	<b>1.033.080</b>
Résultat de la période				<b>39.613</b>	<b>39.613</b>
Résultat de la conversion des devises			<b>22.865</b>		<b>22.865</b>
Total résultat global			<b>22.865</b>	<b>39.613</b>	<b>62.478</b>
Actions émises	<b>22.308</b>	<b>74.305</b>			<b>96.613</b>
Résultat net de l'exercice précédent			<b>(218.180)</b>	<b>218.180</b>	<b>0</b>
Dividendes distribués		<b>(59)</b>		<b>(37.475)</b>	<b>(37.534)</b>
Stock-options exercées			<b>38</b>		<b>38</b>
Stock-options attribuées		<b>733</b>			<b>733</b>
<b>31-03-2010</b>	<b>202.167</b>	<b>399.761</b>	<b>513.867</b>	<b>39.613</b>	<b>1.155.408</b>
	=====	=====	=====	=====	=====

Les mouvements dans les capitaux propres durant les neuf mois jusqu'au 31 mars 2009 ont été:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-2008	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Résultat de la période				(120.046)	(120.046)
Résultat de la conversion des devises			(31.786)		(31.786)
Total résultat global			(31.786)	(120.046)	(151.832)
Actions émises	465	(465)			0
Résultat net de l'exercice précédent			51.278	(51.278)	0
Dividendes distribués		(8)		(59.008)	(59.016)
Stock-options exercées			489		489
Stock-options attribuées		733			733
31-03-2009	179.859	324.538	707.004	(120.046)	1.091.355
	=====	=====	=====	=====	=====

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