

COMMUNIQUE DE PRESSE**ECMPA**
LISTED
NYSE
EURONEXT

Le 5 novembre 2010

Communiqué: Avant ouverture de NYSE Euronext Amsterdam et NYSE Euronext Paris

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATS DU PREMIER TRIMESTRE 2010/2011***Forte croissance des chiffres d'affaires des galeries commerciales*****Résultat sur Investissement Direct**

Le résultat sur investissement direct pour la période de trois mois au 30 septembre 2010 s'élève à 18,5 millions d'euros par rapport aux 16,4 millions d'euros pour la période de trois mois au 30 septembre 2009. 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 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. Le résultat sur investissement direct par certificat de dépôt au 30 septembre 2010 est de 0,46 euros.

Le nombre de certificats de dépôt en circulation au 30 septembre 2010 est de 40.346.461.

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 2010 reste solide à 1,2 % dans l'ensemble, malgré l'indexation négative en France et en Suède.

L'indexation en France pour 2011 a été rapportée à +1,27% pour l'ICC et à -0,22% pour l'ILC. Ces chiffres devraient produire une légère augmentation nette des loyers vis-à-vis des locataires d'Eurocommercial en France. Les chiffres des taux d'indexation italien et suédois n'ont pas encore été annoncés mais devraient tous deux être positifs.

Par pays	Croissance des revenus locatifs (à surface égale)
Total	+1,2%
France	+2,1%
Italie	+1,6%
Suède	-0,6%

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 les trois mois au 30 septembre 2010 et sur les douze mois au 30 septembre 2010, comparés aux périodes précédentes correspondantes sont présentés ci-dessous.

Par pays	Croissance des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux: Boutiques et surfaces moyennes	
	Trois mois au 30 septembre 2010	Douze mois au 30 septembre 2010
Total	4,6%	1,4%
France	5,1%	0,4%
Italie	4,7%	2,1%
Suède	3,9%	2,0%

Par secteur	Croissance des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux	
	Trois mois au 30 septembre 2010	Douze mois au 30 septembre 2010
Prêt à porter	7,8%	1,8%
Chaussures	8,0%	0,9%
Cadeaux et bijouterie	7,3%	3,8%
Santé et beauté	6,1%	3,9%
Sport	1,9%	2,9%
Restauration	0,9%	-1,5%
Biens d'équipement de la maison	4,2%	1,6%
Equipement électrique	1,6%	1,4%
Hyper- et supermarchés	-2,1%	-1,8%

Taux d'effort

Les taux d'effort totaux (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 7,7% en global; 7,5% en France, 7,8% en Italie et 7,9% 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 2010 et représentent 1,27% en raison de certains locataires tardant un peu plus à payer que d'habitude. Les créances douteuses demeurent cependant très faibles, elles ne représentent que 0,3% des revenus locatifs.

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 par certificat de dépôt a peu évolué par rapport au 30 juin 2010, reflétant uniquement les revenus trimestriels et les variations de devises. Tous les actifs de la Société seront réévalués par des experts indépendants au 31 décembre 2010.

L'actif net réévalué ajusté au 30 septembre 2010 est de 34,66 euros par certificat de dépôt par rapport aux 33,90 euros au 30 juin 2010 et par rapport aux 33,81 euros au 30 septembre 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.

L'actif net réévalué IFRS a atteint 30,56 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2010 contre 30,13 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2010 et 29,29 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2009. Ces chiffres incluent à la fois les 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).

Financement

Au 30 septembre 2010, le ratio dette nette sur capitaux propres nets ajustés est de 69% et le ratio dette nette sur valeur du patrimoine de la Société de 40%. Eurocommercial n'a cessé d'allonger son portefeuille d'emprunts (58 millions d'euros de prêts bancaires supplémentaires ont été contractés octroyés depuis le 30 juin 2010) de sorte que la durée moyenne des prêts est actuellement de 8 ans. 90% des coûts d'intérêt sont fixés au moyen de swaps pour une moyenne d'environ 9 années. Le taux d'intérêt global moyen de la Société au 30 septembre 2010 est de 4,3%, y compris des marges de 59 points de base en moyenne.

Commentaires immobiliers

Les deux premières phases du développement des 18.400 m² du centre commercial à Växjö, Suède sont maintenant ouvertes au public. Les premiers chiffres d'affaires des 23 magasins ont dépassé les attentes de nombreux commerçants et la réponse des clients a été extrêmement positive. Le centre - rebaptisé Grand Samarkand - est pré-commercialisé à hauteur de 95% et il est prévu d'ouvrir entièrement en mai 2011. Il devrait produire un rendement net aux alentours de 8%.

Le marché du bail commercial dans les pays Eurocommercial s'est amélioré, avec de nombreuses chaînes se développant prudemment. Les exemples incluent Hollister – faisant partie d'Abercrombie et Fitch - qui occupe un magasin de 630 m² à Carosello, à Carugate, Milan. Ce magasin Hollister est le second en Italie et sera ouvert à la fin du mois de novembre. Au Centro Leonardo à Imola, Zara finalise actuellement l'aménagement d'un nouveau magasin de 1.800 m² qui ouvrira ses portes début décembre.

La rénovation de Il Castello à Ferrare et des Atlantes à Tours sont actuellement en cours. Des projets sont également en-cours pour la rénovation du Passage du Havre à Paris, Centr'Azur à Hyères, I Gigli à Florence et Mellby Center à Laholm. Ils devraient tous démarrer dans les 12 prochains mois. Le coût total de ces six projets devrait être d'environ 28 millions d'euros.

Commentaires sur le marché

Le marché pour les centres commerciaux de premier ordre d'Eurocommercial continue de se renforcer et plus particulièrement en France comme en témoigne la vente de 75% d'un imposant centre dans la périphérie de Paris avec un rendement net de 5%. Cette opération fait suite à la vente d'un centre en semi-plein air dans le sud-ouest de Paris à 5,4%.

Les fonds souverains et les principales compagnies d'assurance sont actifs sur la "fine fleur" du marché et les fonds immobiliers – plus petits - spécialisés sont en quête de centres entre 30 et 80 millions d'euros. Les faibles taux d'intérêts et rendements obligataires semblent en avoir persuadé beaucoup que des rendements (indexés) de plus de 5% pour les centres commerciaux de premier ordre offrent des valeurs relativement bonnes au moment où le pire de la récession semble être passé, avec des dépenses de consommation beaucoup plus fortes lors du trimestre se terminant le 30 septembre 2010.

Eurocommercial ne se portera acquéreur de bons centres en France, en Italie, en Suède et éventuellement, en Espagne du Nord que si les prix d'acquisition sont raisonnables. La Société continuera également le programme d'extension et de rénovation de ses centres existants.

Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Annuelle

Toutes les résolutions proposées ont été adoptées par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 2 novembre 2010. Celles-ci comprennent la proposition de distribution du dividende de 1,82 euros par certificat de dépôt en numéraire ou sous forme de titres à raison d'un nouveau certificat de dépôt pour vingt 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	+46 8 678 53 60
Tom Newton	Directeur	+33 1 48 78 06 66
Tim Santini	Directeur	+39 02 760 759 1
Kate Goode	Directeur 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 30-09-2010	Premier trimestre clos le 30-09-2009
Revenus locatifs	36.860	33.281
Produits de la refacturation des charges locatives	7.010	6.301
Dépenses liées aux charges locatives	(7.916)	(7.101)
Charges générées par les investissements immobiliers	(4.358)	(3.781)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	31.596	28.700
Produits d'intérêt	26	6
Charges d'intérêt	(10.883)	(10.318)
	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(10.857)	(10.312)
Charges de la Société	(2.208)	(2.032)
	-----	-----
Résultat sur investissement direct avant impôt	18.531	16.356
Impôt sur les sociétés	0	0
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	18.531	16.356
Réévaluation des investissements immobiliers	(675)	(1.733)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(11.360)	(8.800)
Charges d'investissement	(128)	(123)
	-----	-----
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(12.163)	(10.656)
Impôts différés	135	(453)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(12.028)	(11.109)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	6.503	5.247
<hr/>		
Par certificat de dépôt (euros)**		
Résultat sur investissement direct	0,46	0,46
Résultat sur investissement indirect	(0,30)	(0,31)
	-----	-----
Résultat sur investissement total	0,16	0,15

* 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 lors du premier trimestre au 30-09-2010 a été de 40.316.823 (premier trimestre 30-09-2009: 35.840.442).

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-2010	Premier trimestre clos le 30-09-2009
Revenus locatifs	36.860	33.281
Produits de la refacturation des charges locatives	7.010	6.301
Dépenses liées aux charges locatives	(7.916)	(7.101)
Charges générées par les investissements immobiliers	(4.358)	(3.781)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	31.596	28.700
Réévaluation des investissements immobiliers	(675)	(1.733)
Produits d'intérêt	26	6
Charges d'intérêt	(10.883)	(10.318)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(11.360)	(8.800)
	-----	-----
Coûts nets de financement	(22.217)	(19.112)
Charges de la Société	(2.208)	(2.032)
Charges d'investissement	(128)	(123)
	-----	-----
Bénéfice avant impôt	6.368	5.700
Impôt sur les sociétés	0	0
Impôts différés	135	(453)
	-----	-----
Bénéfice après impôt	6.503	5.247
<hr/>		
Par certificat de dépôt (euros)*		
Bénéfice après impôt	0,16	0,15
Bénéfice dilué après impôt	0,16	0,14

* Le nombre moyen de certificats de dépôt émis lors du premier trimestre au 30-09-2010 a été de 40.316.823 (premier trimestre au 30-09-2009: 35.840.442).

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30-09-2010	30-09-2009	30-06-2010
Investissements immobiliers	2.393.460	2.154.610	2.356.074
Investissements immobiliers en cours de construction	4.076	11.973	3.500
Immobilisations corporelles	1.363	1.461	1.364
Créances	1.043	1.331	1.113
Instruments financiers dérivés	1.166	174	1.479
Total actif immobilisé	2.401.108	2.169.549	2.363.530
Créances	29.361	25.900	25.970
Caisses et banques	79.188	12.556	116.218
Total actif circulant	108.549	38.456	142.188
Total actif	2.509.657	2.208.005	2.505.718
Créditeurs	60.437	68.299	54.222
Emprunts	104.938	54.818	142.190
Total dettes à court terme	165.375	123.117	196.412
Créditeurs	10.573	9.774	10.721
Emprunts	932.945	862.813	929.651
Instruments financiers dérivés	116.633	68.343	105.156
Dettes d'impôts différés	50.116	93.688	48.229
Provision pour retraites	1.165	416	1.226
Total dettes à long terme	1.111.432	1.035.034	1.094.983
Total passif	1.276.807	1.158.151	1.291.395
Capitaux propres nets	1.232.850	1.049.854	1.214.323
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	202.167	179.859	202.167
Réserve pour prime d'émission	400.148	325.028	399.905
Autres réserves	530.292	720.425	518.511
Bénéfice non distribué	100.243	(175.458)	93.740
	1.232.850	1.049.854	1.214.323
Capitaux propres nets ajustés*			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.232.850	1.049.854	1.214.323
Dettes d'impôts différés	50.116	93.688	48.229
Instruments financiers dérivés	115.467	68.169	103.677
Capitaux propres nets ajustés	1.398.433	1.211.711	1.366.229
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	40.346.461	35.840.442	40.304.266
Actif net réévalué par certificat de dépôt (EUR) (IFRS)	30,56	29,29	30,13
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	34,66	33,81	33,90
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	34,00	27,06	26,25

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

ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Premier trimestre clos le (en milliers d'euros)

	30-09-2010	30-09-2009
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	6.503	5.247
<u>Ajustements</u>		
Diminution des débiteurs	(3.232)	(2.449)
Diminution des créditeurs	5.500	4.453
Produits d'intérêt	(26)	(6)
Charges d'intérêt	10.882	10.319
Mouvement sur les stocks options	243	247
Instruments financiers dérivés	11.360	8.798
Impôts différés	(135)	453
Autres mouvements	864	195
	31.959	27.257
Flux de trésorerie générés par les opérations		
Instruments financiers dérivés	(172)	(747)
Coûts des emprunts	(465)	(637)
Charges d'intérêt	(10.208)	(9.836)
Produits d'intérêt	26	6
	21.140	16.043
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Mouvements sur les dépenses capitalisées	(14.688)	(4.118)
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(139)	(60)
	(14.827)	(4.178)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Augmentation des emprunts	3.969	42.129
Remboursement des emprunts	(48.251)	(49.345)
Exercice des stock-options	1.117	0
Diminution des autres dettes a long terme	(134)	(304)
	(43.299)	(7.520)
Flux de trésorerie nets	(36.986)	4.345
Différences de change sur caisse et banques	(44)	384
Diminution / augmentation de caisse et banques	(37.030)	4.729
Caisse et banques en début de période	116.218	7.827
	79.188	12.556

Information immobilière: Répartition par pays (%)

France	36	37
Italie	39	40
Suède	25	23
	100	100

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

France	11.594	10.160
Italie	12.919	11.889
Suède	7.083	6.562
Pays-Bas	0	89
	31.596	28.700

ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre clos le 30 septembre 2010 ont été les suivants:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-2010	202.167	399.905	518.511	93.740	1.214.323
Bénéfice de la période				6.503	6.503
Autres éléments du résultat global			10.664		10.664
Total résultat global			10.664	6.503	17.167
Stock-options exercées			1.117		1.117
Stock-options attribuées		243			243
30-09-2010	202.167	400.148	530.292	100.243	1.232.850

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

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

Les principes comptables appliqués sont les mêmes que ceux appliqués pour les états financiers annuels 2009/2010.

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