



COMMUNIQUE DE PRESSE

ECMPA
LISTED
NYSE
EUROEXT

Le 15 mai 2009

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2008/2009

***PROGRESSION DU REVENU D'EXPLOITATION GRACE A LA CROISSANCE MAINTENUE
DES LOYERS***

***HAUSSE DU RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT DE 6,0% SUR LA PERIODE DE
NEUF MOIS PAR RAPPORT A 2008***

Eurocommercial Properties (ECP) est désormais une société détenant exclusivement des actifs commerciaux suite à la vente de son dernier immeuble de bureaux.

La croissance des loyers s'est poursuivie dans les centres commerciaux français, italiens et suédois d'ECP et dans les autres actifs commerciaux atteignant une moyenne de 4,9% à surface égale et 6,0% au total, tenant compte de la hausse de la surface locative qui résulte des extensions achevées.

Il n'y a pas eu d'augmentation significative des vacances et des arriérés de loyers.

Résultat sur Investissement Direct

Le résultat sur investissement direct d'ECP (défini comme le revenu net d'exploitation moins charges d'intérêt nettes, charges de la Société et impôts sur les sociétés) pour la période de neuf mois au 31 mars 2009 s'élève à 49,0 millions d'euros par rapport aux 46,3 millions d'euros pour la période de neuf mois au 31 mars 2008 soit une augmentation de 6,0%. Le résultat sur investissement direct par certificat de dépôt (après prise en compte des certificats de dépôt émis lors de la souscription de dividendes sous forme de titres en novembre 2008) est passé de 1,30 euros (au 31 mars 2008) à 1,37 euros (au 31 mars 2009), soit une augmentation de 5,4%.

Actif Net Réévalué Ajusté et Actif Net Réévalué IFRS

Aucune expertise immobilière n'a été réalisée au terme de la période de neuf mois conformément aux principes de la Société qui ne mandate des experts indépendants que pour les arrêts semestriels et annuels. L'actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt a donc très peu évolué depuis décembre 2008, reflétant uniquement les revenus trimestriels et les variations de devises.

L'actif net réévalué ajusté a atteint, au 31 mars 2009, 35,40 euros par certificat de dépôt comparé aux 34,94 euros par certificat de dépôt au 31 décembre 2008 et aux 40,16 euros par certificat de dépôt au 31 mars 2008, reflétant ainsi la diminution des valeurs immobilières sur la période de 12 mois. 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..

London

4 Carlton Gardens
London SW1Y 5AB
Tel: +44 (0)20 7925 7860
Fax: +44 (0)20 7925 7888

Milano

Via del Vecchio Politecnico 3
20121 Milano
Tel: +39 02 760 759 1
Fax: +39 02 760 161 80

Paris

107 rue Saint Lazare
75009 Paris
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22

Stockholm

Norrlandsgatan 22, 2 tr
111 43 Stockholm
Tel: +46 (0)8 678 53 60
Fax: +46 (0)8 678 53 70



L'actif net réévalué IFRS, tenant compte des dettes pour impôts différés sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente simultanée de l'ensemble du patrimoine et de la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt) est de 30,45 euros par certificat de dépôt au 31 mars 2009 comparé aux 30,48 euros au 31 décembre 2008 et aux 35,97 euros au 31 mars 2008.

Financement

Le produit de la cession du dernier immeuble de bureau de la Société situé au Kingsfordweg 1 à Amsterdam qui a été encaissé à la date du bilan, a permis depuis lors de réduire la dette à court terme. En tenant compte de cette réduction, le total de l'endettement s'élève à 909 millions d'euros dont 6% à court terme (soit à moins d'un an). En conséquence, le ratio dette sur capitaux propres de la Société est de 72% et le ratio dette sur valeur du patrimoine de la Société est de 41%.

Au 31 mars 2009, la couverture des intérêts était de 2,6 fois et la maturité du portefeuille d'emprunts dépassait 8 ans. Les charges d'intérêts ont été fixées, par le biais de contrats de swaps, pour une durée moyenne supérieure à six ans et à un taux d'intérêt global, marge incluse, de 4,5%. La valeur négative « mark to market » des swaps au bilan reflète le faible niveau des taux de base mais ne permet pas de valoriser les faibles marges bancaires auxquelles la société emprunte, en moyenne de 47bp, permettant un taux moyen toutes marges incluses de 4,5%.

Performance des centres commerciaux

Tous les chiffres de performance des centres commerciaux excluent les centres où ont été réalisées des extensions pendant la période: Carosello à Milan, Elins Esplanad à Skövde et Ingelsta Shopping à Norrköping. Les extensions rendent les comparaisons erronées avec les périodes précédentes.

Evolution des chiffres d'affaires

Une fois de plus, il y a une disparité entre les résultats des chiffres d'affaires des boutiques de petite taille (inférieures à 300m²) qui évoluent peu et ceux des boutiques de grande taille (supérieures à 300m²) et plus particulièrement dans le secteur électrique et dans celui des biens de consommation où les résultats sont négatifs la plupart du temps. Néanmoins, en Suède, où ECP possède cinq hypermarchés, les boutiques de grande taille ont été les plus performantes que celles de petite taille.

Les chiffres d'affaires sur la période de 12 mois au 31 mars 2009 comparés à la même période de l'exercice précédent sont illustrés dans le tableau ci-dessous :

	France	Italie	Suède*	ECP Global*
Boutiques (inférieures à 300 m ²)	+0,2%	+0,1%	-2,2%	-0,1%
Moyennes surfaces (supérieures à 300 m ²)	-4,8%	-2,6%	-0,1%	-2,7%
Total	-2,9%	-1,5%	-0,4%	-1,8%

* Inclut les hypermarchés



Eurocommercial Properties

Croissance des loyers

La croissance globale des revenus locatifs sur le total du portefeuille est de 6,0%. Ce chiffre tient compte de l'augmentation des revenus locatifs liée aux surfaces locatives accrues de certains centres commerciaux

A surface égale, la croissance des revenus locatifs sur douze mois des actifs commerciaux de la Société reste solide atteignant une moyenne de 4,9% pour l'ensemble de la Société: soit une croissance de 4,9% en France, 3,9% pour l'Italie et 6,7% pour la Suède. Les chiffres comparables pour la même période en 2008 étaient de 5,1% pour l'ensemble de la Société : soit une croissance de 4,7% en France, 5% pour l'Italie et 5,7% pour la Suède.

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) dans les centres d'ECP (excluant les hypermarchés) sont de 7,8% au 31 mars 2009 pour l'ensemble du portefeuille, soit 7,7% en France, 8,0% pour l'Italie et 7,5% pour la Suède.

Taux de vacance et arriérés de loyers

Les taux de vacance des centres ECP restent inférieurs à 1,0% et les loyers impayés supérieurs à 90 jours représentent actuellement moins de 0,7% des revenus locatifs du dernier trimestre concerné.

Cessions, extensions et rénovations

La cession de l'immeuble de bureaux Kingsfordweg 1 à Amsterdam pour 86,5 millions d'euros a été finalisée au 31 mars 2009. Le produit de la vente a été utilisé pour réduire la dette à court terme.

Les travaux de l'extension de 9.000 m² et de la rénovation du centre Ingelsta Shopping à Norrköping seront achevés conformément au planning le 20 mai. L'extension est commercialisée à 99% : l'unité restante sera commercialisée très prochainement. 34 nouvelles unités viennent agrandir le centre portant ainsi le nombre total de boutiques à plus de 50 incluant ICA Maxi, H&M, Stadium, KappAhl, Lindex, MQ, Esprit, Gina Tricot, Cubus et un nouveau pôle restauration. Le coût total du projet est d'environ 33 millions d'euros avec un rendement net attendu de 7,0%.

La construction du nouveau pôle restauration à Carosello, Milan se poursuit selon le planning. L'ensemble des locataires pour les dix nouvelles unités ont signé des accords financiers qui sont progressivement convertis en baux.

Commentaires sur le marché

La récession s'est aggravée en France, Italie et Suède, ceci se traduit par la baisse des P.I.B. et la hausse du chômage. Les dépenses de consommation se sont relativement bien tenues malgré les circonstances, à l'exception -bien évidemment- des secteurs électrique et de l'équipement de la maison. Les revenus locatifs dans des centres commerciaux en bonne santé sur les marchés où opère ECP ne sont donc pas particulièrement sous pression. A la date de ce rapport, la Société n'a ni réduit les loyers ni n'attend de diminution générale des loyers dans ses centres. Paradoxalement, la plupart des quelques demandes de réductions de loyers émanent des plus gros locataires internationaux, -qui ont le moins besoin de réductions- plutôt que de plus petits locataires locaux.



Eurocommercial Properties

Les marchés de l'investissement immobilier ont été- ce n'est pas surprenant- très calmes. L'unique transaction majeure en matière de centres commerciaux a été celle de Monza dans le Nord de l'Italie pour un montant de 143 millions d'euros et un rendement net d'environ 5,8%. Cette transaction atypique sera difficilement exploitable comme référentiel pour les besoins des expertises du fait du bail principal (long head lease) sans potentiel de revalorisation et du fait que le centre soit en grande partie souterrain. Néanmoins, ceci signifie qu'il n'y a pas eu d'augmentation ni généralisée ni significative des rendements pour les bons centres commerciaux où les revenus locatifs sont assurés.

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



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-2009	Neuf mois au 31-03-2008	3ème trimestre au 31-03-2009	3ème trimestre au 31-03-2008
Revenus locatifs	100.633	94.944	34.221	32.707
Produits de la refacturation des charges locatives	16.126	13.883	4.955	4.834
Dépenses liées aux charges locatives	(18.653)	(16.155)	(5.874)	(5.192)
Charges générées par les investissements immobiliers	(12.348)	(11.623)	(3.980)	(3.879)
Revenu net d'exploitation	85.758	81.049	29.322	28.470
Produits d'intérêt	363	1.806	45	645
Charges d'intérêt	(30.929)	(30.064)	(10.235)	(10.601)
Dépenses nettes de financement	(30.566)	(28.258)	(10.190)	(9.956)
Charges de la Société	(6.145)	(6.532)	(2.102)	(2.519)
Résultat sur investissement direct avant impôt	49.047	46.259	17.030	15.995
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	49.047	46.259	17.030	15.995
Cession d'actifs	(314)	602	(2)	0
Réévaluation des investissements immobiliers	(104.560)	61.494	693	(182)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(100.765)	(22.437)	(20.164)	(15.368)
Charges d'investissement	(647)	(607)	(135)	(205)
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(206.286)	39.052	(19.608)	(15.755)
Impôt différé	37.193	5.263	2.368	2.106
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(169.093)	44.315	(17.240)	(13.649)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	(120.046)	90.574	(210)	2.346
Par certificat de dépôt (EUR)*				
Résultat sur investissement direct	1,37	1,30	0,47	0,44
Résultat sur investissement indirect	(4,72)	1,25	(0,48)	(0,38)
Résultat sur investissement total	(3,35)	2,55	(0,01)	0,06

* le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.782.973 (neuf mois au 31-03-2008 : 35.461.670)



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-2009	Neuf mois au 31-03-2008	3ème trimestre au 31-03-2009	3ème trimestre au 31-03-2008
Revenus locatifs	100.633	94.944	34.221	32.707
Produits de la refacturation des charges locatives	16.126	13.883	4.955	4.834
Dépenses liées aux charges locatives	(18.653)	(16.155)	(5.874)	(5.192)
Charges générées par les investissements immobiliers	(12.348)	(11.623)	(3.980)	(3.879)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	85.758	81.049	29.322	28.470
Cession d'actifs	(314)	602	(2)	0
Réévaluation des investissements immobiliers	(104.560)	61.494	693	(182)
Produits d'intérêt	363	1.806	45	645
Charges d'intérêt	(30.929)	(30.064)	(10.235)	(10.601)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(100.765)	(22.437)	(20.164)	(15.368)
	-----	-----	-----	-----
Coûts nets de financement	(131.331)	(50.695)	(30.354)	(25.324)
Charges de la Société	(6.145)	(6.532)	(2.102)	(2.519)
Charges d'investissement	(647)	(607)	(135)	(205)
	-----	-----	-----	-----
Bénéfice avant impôt	(157.239)	85.311	(2.578)	240
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
Impôt différé	37.193	5.263	2.368	2.106
	-----	-----	-----	-----
Résultat après impôt	(120.046)	90.574	(210)	2.346
<hr/>				
Par certificat de dépôt (EUR)*				
Bénéfice après impôt	(3,35)	2,55	(0,01)	0,06
Bénéfice dilué après impôt	(3,28)	2,48	(0,01)	0,06

* le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.782.973 (neuf mois au 31-03-2008 : 35.461.670)



Eurocommercial Properties

BILAN CONSOLIDE (avant affectation du résultat) (en milliers d'euros)	31-03-2009	31-03-2008	30-06-2008
Investissements immobiliers	2.188.730	2.373.839	2.374.896
Investissements immobiliers en cours de construction	29.978	71.299	29.159
Immobilisations corporelles	1.622	1.318	1.400
Créances	1.501	1.481	1.749
Instruments financiers dérivés	408	6.740	30.138
Total actif immobilisé	2.222.239	2.454.677	2.437.342
Actifs promis à la vente	3.910	0	42.560
Créances	34.659	32.169	35.238
Caisses et banques	88.765	12.112	13.796
Total actif circulant	127.334	44.281	91.594
Total actif	2.349.573	2.498.958	2.528.936
Impôt sur les sociétés exigible	0	8.097	8.248
Créditeurs	74.928	76.678	81.839
Emprunts	133.527	184.139	62.259
Total dettes à court terme	208.455	268.914	152.346
Créditeurs	10.726	14.843	15.019
Emprunts	860.941	774.341	907.990
Instruments financiers dérivés	73.930	11.599	2.284
Dettes d'impôt différé	103.712	144.772	149.782
Provision pour retraites	454	121	534
Total dettes à long terme	1.049.763	945.676	1.075.609
Total passif	1.258.218	1.214.590	1.227.955
Capitaux propres nets	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	179.859	178.731	179.394
Réserve pour prime d'émission	324.538	321.409	324.278
Autres réserves	707.004	693.654	687.023
Bénéfice non distribué	(120.046)	90.574	110.286
	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Capitaux propres nets ajustés			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Dettes d'impôt différé	103.712	144.772	149.782
Instruments financiers dérivés	73.522	4.859	(27.854)
Capitaux propres nets ajustés	1.268.589	1.433.999	1.422.909
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.840.442	35.703.985	35.727.332
Actif net réévalué par certificat de dépôt (IFRS) (EUR)	30,45	35,97	36,41
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	35,40	40,16	39,83
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	20,45	35,39	30,27



ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les neuf mois au (en milliers d'euros)	31-03-2009	31-03-2008
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Résultat après impôt	(120.046)	90.574
Ajustements:		
Augmentation/Diminution des débiteurs	656	(5.631)
Augmentation des créditeurs	20.477	26.648
Mouvement sur les stocks options	733	514
Réévaluation des investissements	104.912	(60.410)
Produit de cession d'actifs	(314)	(602)
Instruments financiers dérivés	100.765	22.437
Impôts différés	(37.193)	(5.263)
Autres mouvements	(1.284)	(1.747)
	68.706	66.520
Flux de trésorerie générés par les opérations		
Impôt sur les plus-values	(8.106)	(8.031)
Instruments financiers dérivés	0	50
Charges d'intérêt	(29.365)	(28.519)
Produits d'intérêt	363	1.806
	31.598	31.826
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Mouvement sur les investissements immobiliers	(14.960)	(117.696)
Mouvement sur les dépenses capitalisées	(72.863)	(42.823)
Cession d'actifs	134.239	3.200
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(514)	(622)
	45.902	(157.941)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Augmentation des emprunts	200.512	305.369
Remboursement des emprunts	(143.979)	(140.815)
Distribution de dividendes	(59.016)	(38.770)
Exercice des stock-options	489	7.945
Rachat de certificats de dépôts	0	(14.042)
Augmentation des autres dettes à long terme	87	377
	(1.907)	120.064
Flux de trésorerie nets	75.593	(6.051)
Différences de change sur caisse et banques	(624)	119
Augmentation/Diminution de caisse et banques	74.969	(5.932)
Caisse et banques en début de période	13.796	18.044
Caisse et banques en fin de période	88.765	12.112

Information immobilière: répartition par secteur (en %)

Commerces	100	93
Bureaux	0	5
Entrepôts	0	2
	100	100

Information immobilière: répartition par pays (en %)

France	37	37
Italie	42	37
Suède	21	22
Pays-Bas	0	4
	100	100

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

Commerces	80.833	71.791
Bureaux	4.165	6.826
Entrepôts	760	2.432
	85.758	81.049

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

France	30.103	27.458
Italie	33.192	29.826
Suède	18.019	18.370
Pays Bas	4.444	5.395
	85.758	81.049



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

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)
Impact du résultat de l'exercice	179.394	324.278	655.237	(9.760)	1.149.149
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 mouvements dans les capitaux propres durant les neuf mois jusqu'au 31 mars 2008 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-2007	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Résultat de la période				90.574	90.574
Résultat de la conversion des devises			(3.971)		(3.971)
Impact du résultat de l'exercice	176.388	324.392	477.895	350.046	1.328.721
Actions émises	2.343	(2.243)			0
Résultat net de l'exercice précédent			220.908	(220.908)	0
Dividendes distribués		(206)		(38.564)	(38.770)
Stock-options exercées			(14.042)		(14.042)
Stock-options attribuées		(948)	8.893		7.945
		514			514
31-03-2008	178.731	321.409	693.654	90.574	1.284.368
	=====	=====	=====	=====	=====

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