



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 28 août 2009

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



EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS ANNUELS 2008/2009

PROGRESSION DU RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT DE 4,3% SUR 2008

SOLIDITE DES LOYERS, NIVEAU TOUJOURS BAS DES VACANCES ET DES ARRIERES

STABILISATION DES VALEURS DES ACTIFS

Les résultats d'Eurocommercial Properties (ECP) pour l'année complète 2008/2009 reflètent la résistance des loyers dans ses centres commerciaux malgré la récession globale et la hausse du chômage. Les prix de marché des actifs commerciaux de premier ordre en France, Italie du Nord et Suède, en dépit de la baisse sur décembre 2008, semblent se stabiliser du fait de l'arrivée d'investisseurs plus nombreux sur le marché.

- Le Résultat sur Investissement Direct de 65,1 millions d'euros au 30 juin 2009 fait apparaître une hausse de 4,3% par rapport aux chiffres au 30 juin 2008 et correspond à 1,82 euros par certificat de dépôt par rapport aux 1,75 euros par certificat de dépôt de l'année 2007/2008.
- La croissance des revenus locatifs -à surface égale- a été la suivante:

Globale	4,7%
France	4,0%
Italie	4,9%
Suède	5,7%

- Les loyers sur chiffres d'affaires dans les centres ECP pour l'année au 30 juin 2009 accusent une légère baisse de 1,1% en comparaison avec l'année au 30 juin 2008.
- Le revenu net d'exploitation au 30 juin 2009 a progressé de 4,0% sur la période de 12 mois pour atteindre 114,4 millions d'euros, malgré la cession de quelques actifs, grâce à l'impact positif de l'extension des centres en Italie et en Suède, à la révision des loyers et à l'indexation.
- Les valeurs d'expertises immobilières ont baissé globalement de 4,7% en comparaison des valeurs de décembre 2008 et de 8,8% en comparaison des valeurs de juin 2008. Sur la période de douze mois, les valeurs d'expertises ont baissé de 9,2% en France, de 8,8% en Italie et de 8,4% en Suède.



Eurocommercial Properties

- L'Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt au 30 juin 2009 a diminué de 5,5% par rapport au 31 décembre 2008 et de 17,1% par rapport au 30 juin 2008 pour atteindre 33,02 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2009 du fait de la baisse des valeurs d'expertises immobilières.
- Proposition d'augmentation du dividende annuel par certificat de dépôt de 1,75 euros en 2007/2008 à 1,78 euros.

Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct de l'exercice se terminant au 30 juin 2009 a augmenté de 4,3% pour atteindre 65,1 millions d'euros par rapport aux 62,4 millions d'euros de l'exercice précédent. Le Résultat sur Investissement Direct est défini comme le revenu net d'exploitation moins les charges d'intérêt nettes et les charges de la société après impôts. Le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt a progressé de 4,0% pour atteindre 1,82 euros en comparaison des 1,75 euros au 30 juin 2008.

Le nombre de certificats de dépôt en circulation au 30 juin 2009 était de 35.840.442, soit une augmentation de 0,3% par rapport au 30 juin 2008.

Dividendes

Le Directoire propose d'augmenter les dividendes annuels de la Société à 1,78 euros par certificat de dépôt (10 actions ordinaires) contre 1,75 euros en 2008, nonobstant la hausse du résultat d'investissement direct par certificat de dépôt à 1,82 euros. Malgré la confiance du Directoire par rapport au maintien du niveau des loyers, mais du fait des incertitudes relatives aux indexations en 2010 en France et en Suède, le Directoire croit qu'il est prudent de limiter la croissance du dividende cette année. Cela permettra à la Société de poursuivre sa politique qui consiste à augmenter sinon au moins à maintenir à long terme le niveau des dividendes. Les détenteurs de certificats de dépôt se verront à nouveau offrir la possibilité de choisir entre de nouveaux certificats de dépôt issus de la réserve pour prime d'émission de la Société s'ils le souhaitent, plutôt que des dividendes sous forme numéraire distribuables le 30 novembre 2009. Le prix de ces certificats de dépôt sera annoncé le 30 octobre 2009.

Expertises immobilières

Comme d'habitude, tous les actifs de la Société ont été réévalués par des experts indépendants de renommée internationale au 30 juin 2009: les expertises ont été menées selon les normes RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) du «Red Book». Les actifs ont régressé de 8,8% par rapport à juin 2008 et de 4,7% par rapport aux chiffres de décembre 2008.

En un an (au 30 juin 2009), la valeur des actifs d'ECP a baissé de 9,2% en France, 8,8% en Italie, 8,4% en Suède (et de 6,3% aux Pays-Bas (uniquement un entrepôt)). Ces valeurs ont baissé comme suit par rapport à décembre 2008: 5,5% en France, 4,8% en Italie, 3,0% en Suède et 4,9% aux Pays-Bas. Les baisses de valeurs sont liées aux fluctuations de rendement sur le marché bien que corrigées des hausses de loyers de 4,7% sur la période.

Le taux de rendement net initial moyen des actifs commerciaux au 30 juin 2009 ressort à 5,6% (4,9% en 2008), 5,7% en France (4,8% en 2008), 5,6% en Italie (5,0% en 2008), 5,5% en Suède (4,9% en 2008) et 8,8% aux Pays-Bas (7,0% en 2008). Le taux de rendement net initial est défini par l'actuel revenu net d'exploitation divisé par la valeur d'expertise augmenté des coûts à la



Eurocommercial Properties

charge de l'acquéreur dans le pays concerné (habituellement les droits de mutation). L'objectif est de suivre la méthode de calcul utilisée par les investisseurs institutionnels professionnels.

Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a diminué de 5,5% en passant de 34,94 euros par certificat de dépôt au 31 décembre 2008 à 33,02 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2009. L'Actif Net Réévalué Ajusté a diminué de 17,1% par rapport au 30 juin 2008 où il était de 39,83 euros par certificat de dépôt. Ces chiffres représentent la valeur sous-jacente des biens immobiliers. Ils ne tiennent compte ni des dettes d'impôt sur les plus-values latentes si l'ensemble du patrimoine était vendu en même temps ni de la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt). L'Actif Net Réévalué Ajusté est la définition adaptée aux calculs de respect des ratios d'endettement bancaire.

L'actif net réévalué IFRS au 30 juin 2009 est de 28,82 euros par certificat de dépôt comparé aux 36,41 euros au 30 juin 2008 et aux 30,48 au 31 décembre 2008. Il inclut les dettes d'impôt sur les plus-values latentes si l'ensemble du patrimoine était vendu en même temps et la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt).

Résultat sur Investissement Total

Le Résultat sur Investissement Total (bénéfice IFRS après impôts) pour l'année a diminué d'un montant positif de 110,3 millions d'euros au 30 juin 2008 à un montant négatif de 180,7 millions d'euros au 30 juin 2009. Cette baisse est due à la baisse des valeurs d'expertises du portefeuille et aux moins-values non réalisées sur le portefeuille d'investissement et à la diminution de la juste valeur non réalisée des instruments financiers dérivés. Ce résultat incluant des variations de 'capital' non réalisées ne représente pas, selon le Directoire, un indicateur fiable d'évolution du résultat, mieux défini par le Résultat sur Investissement Direct, l'indicateur standard du résultat d'exploitation pour les sociétés immobilières néerlandaises.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'exercice se terminant au 30 juin 2009 sont de 134,2 millions d'euros, par rapport aux 128,7 millions d'euros de l'exercice précédent, soit une augmentation de 4,3% malgré la réduction de 4,5 millions d'euros des revenus locatifs pendant la période du fait de la cession d'immobilisations en particulier du « Het Boek » (Kingsfordweg 1) à Amsterdam, de cinq entrepôts et d'un actif commercial. Après déduction des charges locatives nettes et charges sur investissement directes et indirectes (frais de fonctionnement), le revenu locatif net atteint 114,4 millions d'euros par rapport aux 110,0 millions d'euros en 2008, soit une augmentation de 4,0%. Cette augmentation reflète l'achèvement des projets d'extension à Carosello à Milan, à Elins Esplanad à Skövde et à Ingelsta Shopping à Norrköping, de même que l'indexation, les nouveaux baux et les renouvellements de loyers.

La croissance des revenus locatifs -à surface égale- dans les centres ECP a été de 4,7% au 30 juin 2009. La croissance dans les centres commerciaux suédois a été la plus forte avec 5,7%, suivie par l'Italie avec 4,9% et la France avec 4,0%. Tous les chiffres de croissance de loyers comparent les états locatifs aux dates concernées et incluent l'indexation et les loyers variables.

En France, 31 re-commercialisations et renouvellements ont été conclus pendant l'année entraînant une augmentation moyenne de 18% des loyers de base. En Italie, 93 re-commercialisations et renouvellements ont généré une augmentation de 29% des loyers de



base. Enfin, en Suède, la croissance moyenne des loyers suite à 21 re-commercialisations et renouvellements a été de 16%.

Les budgets locatifs d'ECP pour l'année 2010 tiennent compte de prévisions d'inflation limitée. Néanmoins, des baux représentant 16% de la masse locative feront l'objet d'une révision de loyers durant l'exercice 2009/2010 et les augmentations des revenus locatifs liées à ces révisions devraient être encore positives.

Taux de vacance et arriérés de loyers

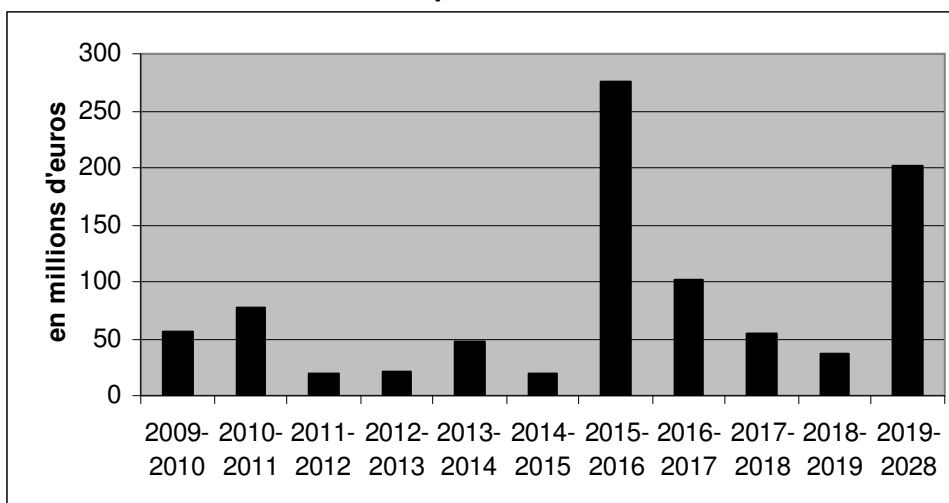
En dépit de conditions économiques défavorables, les taux de vacance globaux restent inférieurs à 1% des revenus totaux et les arriérés de loyers de plus de 90 jours -bien que légèrement supérieurs à l'année dernière- représentent un modeste 1,16% des revenus. Le ralentissement de la consommation des ménages accroît la pression sur les commerçants moins performants -fortement endettés ou ceux utilisant des concepts démodés. Mais la combinaison de taux d'effort bas et d'un management actif permet à ECP d'assurer l'attractivité de ses centres auprès des enseignes réputées qui continuent à vouloir - en France et en Italie- payer des droits d'entrée en plus des loyers de marché. La pratique des droits d'entrée n'a pas cours sur le marché suédois.

Financement

Au 30 juin 2009, l'endettement total est de 913 millions d'euros soit 77% de l'actif net ajusté égal à 1.184 millions d'euros. Toutes les clauses des contrats de prêt relatives au ratio dette sur valeur du patrimoine stipulent un endettement maximum égal à 100% de l'actif net ajusté. Ainsi, ECP dispose théoriquement d'une capacité d'endettement non utilisée d'environ 270 millions d'euros. Le ratio global dette sur valeur du patrimoine de la Société est de 43% et la couverture d'intérêts est de 2,6 fois.

L'endettement total de la Société s'est fait sous forme d'emprunts directs avec des banques de premier rang, généralement garantis par des hypothèques. La durée moyenne des prêts restant à courir est de quasiment 9 ans conformément au tableau d'échéances suivant :

Tableau des échéances des emprunts





La Société a utilisé des swaps pour fixer 92% de ses charges d'intérêt pour une durée moyenne proche de 6 ans de sorte que le taux d'intérêt global -incluant une marge moyenne de 48 points de base- soit égal à 4,6% par an. Les taux de marché de swaps en euros sur 6 ans sont actuellement autour de 2,9% par an. De fait, le coût d'endettement d'ECP peut apparaître élevé à première vue. Néanmoins, la Société pense qu'il est impératif de se prémunir contre une hausse potentielle des taux d'intérêt au cours de prochaines années en cas de reprise économique.

Croissance des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux

ECP surveille avec beaucoup d'attention les chiffres d'affaires réalisés dans ses centres et est informée mensuellement des chiffres d'affaires réalisés dans les boutiques. La Société gère ses centres de manière très active, ceci permettant de s'adapter rapidement aux évolutions des besoins des consommateurs. Les informations relatives aux chiffres d'affaires sont un outil indispensable pour la compréhension du comportement des consommateurs et pour le succès du centre.

La crise internationale du crédit et la récession qui s'en est suivie ont réduit la confiance des consommateurs. Ceci a naturellement eu un effet sur les chiffres d'affaires. Néanmoins, les chiffres d'affaires des centres ECP (incluant les hypermarchés) au 30 juin 2009 ont globalement régressé (à surface égale et à l'exclusion des galeries ayant supporté d'importants travaux d'extension) de seulement 1,1% par rapport à l'année close au 30 juin 2008.

	Chiffres d'affaire dans les centres commerciaux*
Total	-1,1%
France	-2,6%
Italie	-0,8%
Suède	+0,1%

* exclut les galeries en cours de développement

Les différents secteurs d'activité ont des résultats variables comme le montre le tableau ci-dessous :

	Chiffres d'affaire dans les centres commerciaux*
Total	-1,1%
Prêt à porter	-0,8%
Cadeaux et Bijouterie	+3,9%
Santé et Beauté	+2,1%
Biens d'équipement de la maison	-2,0%
Restaurants	+1,1%
Secteur Electrique	-6,9%
Hypermarchés/Supermarchés	+1,1%

* exclut les galeries en cours de développement



Taux d'effort

Le faible niveau des taux d'effort (loyer plus frais marketing, plus charges locatives et plus taxe foncière divisés par le chiffre d'affaire toutes taxes comprises) d'ECP signifie que les loyers peuvent au moins résister face à la réduction de la consommation des ménages.

	Taux d'effort*
Global	7,9%
France	7,6%
Italie	8,2%
Suède	7,6%

* exclut les hypermarchés

Commentaires sur le marché

France

La France n'a pas été épargnée par la récession ainsi la consommation n'a pas été linéaire, les consommateurs se montrant particulièrement hésitants à faire des dépenses importantes. Les ménages français sont moins endettés que leurs homologues de l'Union Européenne. Pourtant, dans le contexte actuel avec les menaces sur l'emploi, il n'est pas surprenant que les consommateurs demeurent hésitants. Les chiffres d'affaires dans les centres ECP sont en baisse de 2,6% sur l'année mais il y a des différences importantes selon les secteurs d'activité. Les petites boutiques de moins de 300 m² se sont révélées être plus résistantes avec une croissance des chiffres d'affaires annuelle de 0,9%.

En plus de la finalisation de la cession des deux entrepôts français pendant la période, ECP a également cédé l'actif commercial situé à Noyelles Godault dans le Pas-de-Calais pour un total de 37,2 millions d'euros, correspondant à la valeur comptable la plus récente. ECP a renforcé sa position sur le centre commercial de Saint Doulchard à Bourges par le rachat en décembre 2008 d'une petite unité externe pour 1,4 millions d'euros, reflétant un taux de rendement de 6%.

ECP a désormais obtenu le permis de construire non purgé des recours 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 ayant déjà été commercialisé auprès d'enseignes internationales de premier rang. Les travaux de transformation devraient démarrer cet automne et on prévoit une livraison aux enseignes début 2010.

Le marché de l'investissement de l'immobilier commercial montre des signes de reprise après une période d'hibernation. En effet deux actifs provinciaux de premier rang ont été cédés au début de l'été à des taux de rendement d'environ 6%. L'un des actifs -cédé pour 52 millions d'euros- est un projet de premier rang dans le centre-ville de Chambéry comprenant un cinéma. L'autre actif est un grand centre commercial situé à Lille vendu à un fonds allemand pour 160 millions d'euros.

Il semble probable que l'indexation des loyers amorcera une baisse l'année prochaine. Cela donnera un peu d'air aux commerçants mais ECP n'anticipe pas de baisse significative des loyers à moins qu'une déflation s'installe sur le long terme, ce qui est jugé peu probable compte tenu des récents progrès économiques en France. Un scénario plus probable à moyen terme est une augmentation des loyers, en effet dans les centres ECP, les taux d'effort sont raisonnables.



Eurocommercial Properties

Italie

L'évolution des chiffres d'affaires dans les centres italiens a été légèrement négative (-0,8% sur l'année) si l'on exclut la galerie Carosello où une extension majeure a été inaugurée en octobre 2008. Le centre ayant réalisé la meilleure performance est I Gigli où l'arrivée de nouvelles marques et de campagnes marketing innovatrices ont permis au centre de rester maître de sa zone de chalandise.

La seule acquisition au cours de l'année a été celle d'une surface locative de 2.770 m² à Il Castello à Ferrara pour 13,1 millions d'euros essentiellement louée à H&M et Co.Import. Ainsi le pourcentage de détention d'ECP dans ce centre passe à 100%.

L'ouverture prévue en octobre 2009 du pôle restauration de Carosello marquera l'achèvement des travaux d'extension et de rénovation dudit centre. Le projet aura produit un retour net sur investissement d'un peu plus de 7% avec des nouveaux locataires tels que Saturn, H&M, Nike, Guess, Calvin Klein et la seule boutique Apple en Italie du Nord.

Après une année 2008 calme, il y a eu trois transactions significatives -en matière de centres commerciaux- au cours des six premiers mois de l'année 2009 à Monza, Rome et Bergame avec des taux de rendement compris entre 5% et 5,85%. Dans chaque cas, le vendeur est un promoteur italien. Ces transactions sont notables du fait de la grande taille des lots et confirment que d'excellents actifs continuent de susciter l'intérêt malgré la régression économique du fait de leur rareté. Des cessions d'immeubles plus modestes pourraient avoir lieu à des taux de rendement initial plus élevés, bien qu'après ajustement des unités surlouées, le taux de rendement sur loyers corrigés sera beaucoup plus bas.

Suède

Malgré un taux de chômage en hausse, les réductions fiscales et la baisse des coûts d'hypothèque ont permis de maintenir les chiffres d'affaires en Suède de sorte que les centres ECP -en incluant les hypermarchés mais en excluant les galeries à Skövde et Norrköping où les extensions viennent d'être achevées – montrent une hausse marginale de 0,1% des chiffres d'affaires sur les 12 mois de l'exercice 2008/2009. L'économie suédoise a cessé de régresser trimestriellement à partir du second trimestre 2009 et l'on s'attend à une croissance raisonnable pour 2010, ce qui a permis à la couronne suédoise de se redresser récemment.

Cette année, ECP a achevé avec succès deux projets d'extension à Ingelsta Shopping (Norrköping) et Elins Esplanad (Skövde), les deux centres ayant ouvert conformément au planning et au budget. Les deux projets ont généré un taux de rendement net total de 7%.

ECP poursuit son analyse du redéveloppement des 18.000m² de son centre commercial à Växjö. La commercialisation a progressé régulièrement malgré le fait que les enseignes soient plus sélectives dans leur programme d'expansion, environ 60% du centre est actuellement pré-commercialisé. Les coûts de construction sont en nette baisse et ceci devrait être confirmé une fois le processus d'appels d'offres finalisé, sachant qu'une décision d'investissement devra être prise vers la fin de l'année 2009 lorsque la situation locative sera aussi plus avancée.

La plupart des meilleurs centres commerciaux suédois sont entre les mains des spécialistes de l'immobilier commercial à long terme dont les bilans sont solides. Même les centres qui ne sont pas les meilleurs continuent à générer des revenus garantis et par conséquent conservent le



Eurocommercial Properties

soutien des banques. Ainsi ECP n'anticipe pas de forte activité de cessions au cours des douze mois à venir dans le secteur de l'immobilier commercial de premier ordre en Suède.

Pays-Bas

La cession du dernier immeuble de bureaux d'ECP, Kingsfordweg 1 ('Het Boek') à Amsterdam, a été finalisée en mars 2009 pour 86,5 millions d'euros. En août 2008, la Société a également finalisé la cession de trois de ses entrepôts néerlandais, à leurs valeurs comptables pour un montant total de 10,9 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a été utilisé pour réduire la dette et pour contribuer au programme d'extension et de rénovation des centres de la Société. Le portefeuille néerlandais de la Société consiste actuellement en un petit entrepôt situé à Veenendaal, Utrecht, qui sera vendu le moment venu.

Commentaires sur le marché et plans d'investissement

D'un point de vue économique, l'année passée a été une des plus dramatiques des cinquante dernières années du fait des pressions énormes sur les banques, sur les grosses multinationales et même sur les gouvernements. L'effondrement du système bancaire a été évité grâce à l'important soutien des gouvernements au secteur financier, mais les effets plus larges sur les résultats des sociétés, la consommation des ménages et le chômage doivent encore être traités.

Les marchés immobiliers -qui ont prospéré grâce à des prêts bancaires irresponsables consentis à des promoteurs et des spéculateurs trop optimistes- se sont effondrés. Cet effondrement a entraîné des pertes plus ou plus importantes partout. L'impact a été le plus fort sur les marchés les plus endettés à savoir le Royaume-Uni et les Etats-Unis où les valeurs d'expertise des immeubles loués trop chers ont baissé de façon significative. Ceci a poussé certaines grosses foncières à avoir recours à d'importantes émissions de capital (ayant pour effet la dilution de celui-ci) afin de respecter leurs engagements bancaires.

Sur les marchés d'Eurocommercial en France, Italie et Suède, où les banques et les sociétés immobilières étaient beaucoup moins endettées, les marchés immobiliers et en particulier le secteur commercial ont subi une baisse mais en aucun cas un effondrement. Les valeurs d'expertise des centres commerciaux d'ECP ont baissé d'environ 10% par rapport à leurs valeurs record, les loyers résistent bien et les taux de vacance sont minimales.

L'écart entre les biens de premier ordre et ceux de second ordre grandit vite en ce qui concerne leur capacité marchande ainsi que leur prix. Alors qu'il y a toujours de la demande pour des actifs de premier ordre avec des revenus solides, les actifs de second ordre -en particulier ceux qui sont mal situés ou ceux dont les loyers sont trop élevés ou ceux qui sont vacants- sont pratiquement invendables.

Au début de l'année 2009, les acheteurs principaux se limitaient à quelques fonds d'investissement à capital variable allemands en quête d'investissements les plus sûrs. Ils ont maintenant été rejoints par des investisseurs institutionnels internationaux. Ainsi, le marché pour les actifs de premier ordre est plus beaucoup équilibré qu'il y a six mois. Ceci est particulièrement vrai dans le secteur des centres commerciaux où les meilleurs centres sont détenus par des investisseurs qui ont des bilans relativement solides et qui ne subissent pas de pression pour vendre leurs actifs à des prix fortement réduits.



Eurocommercial Properties

Le nombre relativement bas de transactions sur les marchés d'Eurocommercial en terme d'actifs commerciaux de bonne qualité se sont faites au maximum à des taux de rendement nets de 6%. Nous pouvons citer les exemples de Monza en Italie avec un taux de rendement de 5,85% (143 millions d'euros), de Rome centre à un taux de rendement légèrement supérieur à 5% (180 millions d'euros) et de Lille et Chambéry en France à 6% (160 millions et 52 millions d'euros). Il n'y a pas eu, jusqu'à présent, de transactions majeures en Suède. En Espagne, il y a eu deux transactions réalisées à un taux de rendement supérieur à 7% (235 millions et 127 millions d'euros). Ceci reflète les difficultés des vendeurs et des loyers trop élevés dans ce pays avec des taux de vacance en augmentation et, dans un cas, des baux à court terme.

L'évolution des marchés dépendra de deux facteurs principaux : les taux d'intérêt et les taux de chômage. Aujourd'hui, des taux de swap à 5 ans en euro de 2,7%, même augmenté de marges de 150 à 200 points de base, entraînent des charges d'intérêt inférieures au rendement moyen d'un actif de premier ordre. Mais, dans le contexte actuel, seuls les investisseurs les plus solides financièrement ont accès à ces financements.

Aujourd'hui, les rendements des emprunts obligataires à 10 ans en France, Italie et Suède avoisinent en moyenne 3,6%. Si les émissions se poursuivent afin de financer les déficits publics, les taux de rendement pourraient augmenter et ainsi influencer les rendements des actifs de premier rang. Néanmoins, pour l'instant, les faibles taux d'inflation et de croissance poussent les taux obligataires vers le bas. Par conséquent, les niveaux de rendement sur les actifs de premier ordre ne devraient pas varier. Le taux de chômage a un effet évident sur la consommation des ménages et les deux ont récemment subi des changements importants. Le taux de chômage en France a progressé entre 2007 et le premier trimestre de 2009 de 7,9% à 8,7%. Les taux de chômage ont progressé entre 2007 et le deuxième trimestre de 2009 de 3,5% à 5,1% en Italie du Nord et de 6,1% à 9,8% en Suède.

Globalement, les chiffres d'affaires dans les centres ECP n'ont baissé que de 1,1% sur les douze derniers mois avec le secteur de l'alimentation et quelques autres se maintenant beaucoup mieux que le secteur électrique et celui des biens d'équipement de la maison. Grace à des systèmes de chômage partiel financés par les régimes de sécurité sociale et les gouvernements tels que par exemple le système italien de "cassa integrazione", les habitudes de consommation n'ont pas beaucoup changé. En France et en Italie, les forts taux d'épargne et le faible niveau d'endettement ont permis aux consommateurs de passer dans de bonnes conditions cette période difficile d'un point de vue économique.

La plupart des économistes prédisent actuellement pour 2010 -sur les marchés d'ECP- un PNB stable voire une légère croissance de celui-ci. En France et en Suède, il y a déjà des signes évidents de reprise du PNB. L'affaiblissement des taux de chômage se produira mais avec un décalage dans le temps et le chômage pourrait en effet continuer à croître sur 2010 mais nous pensons qu'au cours des dix-huit prochains mois, la tendance sera renversée sans pour autant que l'inflation croisse considérablement. Nous croyons que les loyers dans nos centres ont une base solide et -malgré la perspective de quelques indexations négatives en 2010- nous ne voyons aucune raison justifiant une baisse massive des marchés.

Nous sommes persuadés que les prix pour les bons actifs commerciaux se sont stabilisés sur nos marchés. Pour que la croissance se consolide, il faut que les taux d'intérêt restent bas et que la croissance du chômage s'infléchisse. Néanmoins, nous sommes raisonnablement optimistes dans nos prévisions et nous songeons à réactiver des projets d'extension qui avaient



Eurocommercial Properties

été suspendus et qui pourraient maintenant produire des rendements supérieurs à 7%. Il pourrait également y avoir des opportunités de nouvelles acquisitions pour Eurocommercial dont l'expertise dans le domaine de l'immobilier commercial lui permettrait d'augmenter les loyers, les taux d'effort et les valeurs d'expertises. Il est possible que de nouveaux emprunts soient contractés mais à un degré limité dans la mesure où la Société veut maintenir son faible niveau d'endettement par mesure de précaution en cas de détérioration du marché.

L'objectif le plus important pour Eurocommercial est le renforcement de sa valeur pour le compte de son actionnariat en optimisant les revenus de ses actifs grâce à une gestion active de son patrimoine, à des extensions et autres rénovations.

Conférence téléphonique

ECP tiendra une conférence téléphonique aujourd'hui, vendredi 28 août 2009, à 14h00 (Royaume Uni) / 15h00 (Europe continentale) destinée aux investisseurs et analystes. Afin de se joindre à cette conférence, **merci de composer le +44 (0)1452 586 513** environ 5 à 10 minutes avant le début de la conférence et demander à être connecté à l'appel Eurocommercial Properties en utilisant le **numéro d'identifiant suivant : 19016515**. Une présentation accompagnatrice sera disponible en anglais par téléchargement sur le website de la Société (www.eurocommercialproperties.com – Financial Info – Presentations) juste avant le début de la conférence téléphonique. Un service de réécoute est disponible durant une semaine après cette conférence et est accessible en composant le +44 (0)1452 550 000. Le numéro d'identifiant est également requis pour accéder à ce service.

En dehors de cet horaire, la Direction est joignable aux numéros suivants :
+31 (0) 20 530 6030 ou +44 (0) 20 7925 7860.

Website: www.eurocommercialproperties.com



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL

(en milliers d'euros)	Douze mois au 30-06-09	Douze mois au 30-06-08	4ème trimestre au 30-06-09	4ème trimestre au 30-06-08
Revenus locatifs	134.235	128.673	33.602	33.729
Produits de la refacturation des charges locatives	21.108	18.907	4.982	5.024
Dépenses liées aux charges locatives	(24.236)	(21.486)	(5.583)	(5.331)
Charges générées par les investissements immobiliers	(16.727)	(16.061)	(4.379)	(4.438)
Revenu net d'exploitation	114.380	110.033	28.622	28.984
Produits d'intérêt	405	2.571	42	765
Charges d'intérêt	(41.227)	(40.688)	(10.298)	(10.624)
Dépenses nettes de financement	(40.822)	(38.117)	(10.256)	(9.859)
Charges de la Société	(8.458)	(9.527)	(2.313)	(2.995)
Résultat sur Investissement Direct avant impôt	65.100	62.389	16.053	16.130
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	65.100	62.389	16.053	16.130
Cession d'actifs	(314)	602	0	0
Réévaluation des investissements immobiliers	(208.062)	38.812	(103.502)	(22.682)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(86.686)	10.310	14.079	32.747
Charges d'investissement	(1.258)	(1.560)	(611)	(953)
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(296.320)	48.164	(90.034)	9.112
Impôts différés	50.515	(267)	13.322	(5.530)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(245.805)	47.897	(76.712)	3.582
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	(180.705)	110.286	(60.659)	19.712
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros) *				
Résultat sur Investissement Direct	1,82	1,75	0,45	0,45
Résultat sur Investissement Indirect	(6,87)	1,35	(2,15)	0,10
Résultat sur investissement Total	(5,05)	3,10	(1,70)	0,55

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.797.301.



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Douze mois au 30-06-09	Douze mois au 30-06-08	4ème trimestre au 30-06-09	4ème trimestre au 30-06-08
Revenus locatifs	134.235	128.673	33.602	33.729
Produits de la refacturation des charges locatives	21.108	18.907	4.982	5.024
Dépenses liées aux charges locatives	(24.236)	(21.486)	(5.583)	(5.331)
Charges générées par les investissements immobiliers	(16.727)	(16.061)	(4.379)	(4.438)
Revenu net d'exploitation	114.380	110.033	28.622	28.984
Cession d'actifs	(314)	602	0	0
Réévaluation des investissements immobiliers	(208.062)	38.812	(103.502)	(22.682)
Produits d'intérêt	405	2.571	42	765
Charges d'intérêt	(41.227)	(40.688)	(10.298)	(10.624)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(86.686)	10.310	14.079	32.747
Coûts/Revenus nets de financement	(127.508)	(27.807)	3.823	22.888
Charges de la Société	(8.458)	(9.527)	(2.313)	(2.995)
Charges d'investissement	(1.258)	(1.560)	(611)	(953)
Bénéfice avant impôt	(231.220)	110.553	(73.981)	25.242
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
Impôts différés	50.515	(267)	13.322	(5.530)
Bénéfice après impôt	(180.705)	110.286	(60.659)	19.712
Par certificat de dépôt (en euros)*				
Bénéfice après impôt	(5,05)	3,10	(1,70)	0,55
Bénéfice dilué après impôt	(4,93)	3,02	(1,65)	0,54

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.797.301.



BILAN CONSOLIDE

(avant appropriation du résultat) (en milliers d'euros)	30-06-09	30-06-08
Investissements immobiliers	2.125.050	2.374.896
Investissements immobiliers en cours de développement	11.700	29.159
Immobilisations corporelles	1.568	1.400
Créances	1.448	1.749
Instruments financiers dérivés	1.043	30.138
Total actif immobilisé	2.140.809	2.437.342
Actifs promis à la vente	0	42.560
Créances	23.401	35.238
Caisse et banques	7.827	13.796
Total actif circulant	31.228	91.594
Total actif	2.172.037	2.528.936
Impôt sur les sociétés exigible	0	8.248
Créditeurs	63.742	81.839
Emprunts	55.845	62.259
Total dettes à court terme	119.587	152.346
Créditeurs	10.042	15.019
Emprunts	857.341	907.990
Instruments financiers dérivés	60.647	2.284
Dettes d'impôts différés	90.895	149.782
Provision pour retraites	445	534
Total dettes à long terme	1.019.370	1.075.609
Total passif	1.138.957	1.227.955
Actif Net	1.033.080	1.300.981
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties		
Capital social émis	179.859	179.394
Réserve pour prime d'émission	324.782	324.278
Autres Réserves	709.144	687.023
Bénéfice non distribué	(180.705)	110.286
	1.033.080	1.300.981
Actif Net Ajusté		
Capitaux propres nets normes IFRS	1.033.080	1.300.981
Dettes d'impôts différés	90.895	149.782
Instruments financiers dérivés	59.604	(27.854)
Capitaux propres nets ajustés	1.183.579	1.422.909
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation après déduction des certificats de dépôts rachetés	35.840.442	35.727.332
Actif Net Réévalué (IFRS) par certificat de dépôt (EUR)	28,82	36,41
Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	33,02	39,83
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	21,95	30,27



ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour l'exercice comptable clos au : (en milliers d'euros)	30-06-09	30-06-08
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	(180.705)	110.286
Ajustements:		
Augmentation / diminution des débiteurs	11.454	(10.436)
Augmentation des créditeurs	19.819	41.663
Mouvements sur les stocks options	977	757
Réévaluation des investissements	209.828	(37.080)
Produits de cession d'actifs	314	(602)
Instruments financiers dérivés	86.686	(10.310)
Impôts différés	(50.515)	267
Autres mouvements	84	(962)
	-----	-----
	97.942	93.583
Flux de trésorerie générés par les opérations		
Impôt sur les plus-values	(8.106)	(8.031)
Instruments financiers dérivés	7	50
Charges d'intérêt	(39.785)	(39.915)
Produits d'intérêt	363	1.609
	-----	-----
	50.421	47.296
Flux de Trésorerie générée par les activités d'investissement		
Mouvements sur les investissements immobiliers	(14.960)	(122.832)
Mouvements sur les dépenses capitalisées	(87.227)	(64.445)
Cession d'actifs	134.239	3.200
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(751)	(920)
	-----	-----
	31.301	(184.997)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Produits des actions émises	0	3.289
Augmentation des emprunts	203.062	492.499
Remboursement des emprunts	(230.350)	(312.944)
Dividendes distribués	(59.016)	(38.770)
Exercice des stock-options	489	9.086
Certificats de dépôt rachetés	0	(19.988)
Augmentation / diminution des autres dettes à long terme	(674)	692
	-----	-----
	(86.489)	133.864
Flux de trésorerie net	(4.767)	(3.837)
Différences de change sur caisse et banques	(1.202)	(411)
Diminution caisse et banques	(5.969)	(4.248)
Caisse et banque en début d'exercice	13.796	18.044
	-----	-----
Caisse et banque en fin d'exercice	7.827	13.796



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 2009 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-08	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Résultat de l'exercice				(180.705)	(180.705)
Résultat de la conversion des devises			(29.646)		(29.646)
Impact du résultat de l'exercice					(210.351)
Actions émises	465	(465)			0
Résultat de l'exercice précédent			51.278	(51.278)	0
Dividendes distribués		(8)		(59.008)	(59.016)
Stock-options exercées			489		489
Stock-options attribuées		977			977
30-06-09	179.859	324.782	709.144	(180.705)	1.033.080

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 2008 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30-06-07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Résultat de l'exercice				110.286	110.286
Résultat de la conversion des devises			(5.795)		(5.795)
Impact du résultat de l'exercice					104.491
Actions émises	3.006	(2.343)			663
Résultat de l'exercice précédent			220.908	(220.908)	0
Dividendes distribués		(206)		(38.564)	(38.770)
Stock-options exercées			(19.988)		(19.988)
Stock-options attribuées		1.678	10.032		11.710
Résultat de la période		757			757
30-06-08	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981



Eurocommercial Properties

	30-06-09	30-06-08
<u>Information immobilière : Répartition par pays (%)</u>		
France	37	36
Italie	41	38
Suède	22	22
Pays-Bas	0	4
	-----	-----
	100	100
<u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	40.757	37.874
Italie	45.040	40.328
Suède	24.048	24.872
Pays-Bas	4.535	6.959
	-----	-----
	114.380	110.033

Les états financiers de la Société au 30 juin 2009 sont en cours de préparation et sont en train d'être revus par les auditeurs, Le rapport annuel contenant ces états financiers sera publié à la fin du mois de septembre. Les chiffres de ce communiqué de presse n'ont pas été audités par un cabinet d'audit externe.