



COMMUNIQUE DE PRESSE

LE 9 NOVEMBRE 2007

COMMUNIQUE AVANT OUVERTURE DES MARCHES D'EURONEXT
AMSTERDAM ET EURONEXT PARIS

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DU PREMIER TRIMESTRE 2007/2008

Loyers et chiffres d'affaires toujours en hausse. Acquisition de deux centres commerciaux en France.

Revenus locatifs

Le revenu net d'exploitation pour la période de trois mois au 30 septembre 2007 - après déduction des charges générées par les investissements immobiliers, incluant les coûts des bureaux locaux- a augmenté de 2,90 millions d'euros pour atteindre 26,04 millions d'euros soit une augmentation de 12,5% par rapport à la période correspondante au 30 septembre 2006. Cette augmentation résulte des acquisitions d'actifs pour environ 255 millions d'euros durant les derniers douze mois ainsi que de l'augmentation moyenne de 5,4%, à surface équivalente, des loyers du patrimoine commercial existant.

Résultat sur Investissement Direct et bénéfice IFRS après impôts

L'augmentation du résultat net d'exploitation de 2,90 millions d'euros du dernier trimestre est quasiment égale aux charges d'intérêt complémentaires de 2,73 millions d'euros relatives aux emprunts pour le financement des nouvelles acquisitions. Le Résultat sur Investissement Direct (revenue net d'exploitation moins charges d'intérêt nettes, charges de la Société et impôts sur les sociétés) pour la période de trois mois prenant fin au 30 septembre 2007 a atteint 15,19 millions d'euros soit une augmentation de 1,3% par rapport à la même période sur l'exercice précédent (14,98 millions d'euros au 30 septembre 2006).

Le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt pour le trimestre est de 0,43 euros. Le nombre de certificats en circulation demeure inchangé depuis le 30 juin 2007 soit 35.277.619.

Le bénéfice IFRS après impôt (Résultat sur Investissement Total) sur la période est passé de 4,58 millions d'euros sur la période de trois mois prenant fin au 30 septembre 2006 à 7,75 millions d'euros sur la même période prenant fin au 30 septembre 2007. La définition du bénéfice IFRS après impôt inclut la contribution de l'augmentation non réalisée des valeurs immobilières moins les dettes d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et inclut également les variations de la juste valeur des produits dérivés.

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



Actif Net Réévalué Ajusté et IFRS

L'Actif Net Réévalué Ajusté est 39,46 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2007 soit une progression de 18,1% par rapport aux 33,40 euros au 30 septembre 2006 et de 1,2% par rapport aux 38,99 euros au 30 juin 2007. ECP ne réévalue pas ses actifs trimestriellement. Ces chiffres représentent donc la valeur de marché des biens immobiliers basée sur les valeurs produites par des experts indépendants au 30 juin 2007 et ne tiennent pas compte des dettes pour impôt sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente 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). Tous les actifs de la Société seront réévalués par des experts indépendants comme à l'accoutumée au 31 décembre 2007.

L'Actif Net Réévalué IFRS a atteint -après déduction de ces éléments- 35,47 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2007 contre 29,53 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2006 et 35,21 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2007.

Performance des centres commerciaux

La croissance du chiffre d'affaires dans les galeries des centres commerciaux d'ECP sur la période de douze mois au 30 septembre 2007 a été globalement de 4,1%, soit une moyenne de 3,8% en France, de 2,9% en Italie (à l'exclusion de Carosello où les travaux majeurs d'extension sont en cours) et de 9,4% en Suède. Les derniers chiffres nationaux montrent une croissance annuelle des chiffres d'affaires de 2,7% en France, de 0,8% en Italie et de 6,8% en Suède.

Les revenus moyens locatifs à surface égale des actifs commerciaux d'ECP pour la période de douze mois au 30 septembre 2007 ont augmenté de 5,4% par rapport avec la même période au 30 septembre 2006. La croissance a été de 7,2% en France, de 4,4% en Italie (à l'exception du centre Leonardo à Imola, qui a fait l'objet d'une extension) et de 4,4% en Suède.

Du fait de l'augmentation du coût de l'indice français de la construction récemment publié, les loyers des centres commerciaux progresseront en France de 5,1% au 1^{er} janvier 2008 en comparaison de l'augmentation de 7,1% au 1^{er} janvier 2007.

Il n'y a toujours quasiment pas de vacance avec des taux d'occupation globale supérieurs à 99%.

Investissements immobiliers

La Société a acquis deux centres commerciaux en France, générant immédiatement des revenus, pour un coût total acte en mains de 76,5 millions d'euros. En outre, ECP a acquis, pour un coût total acte en mains de 2,5 millions d'euros, des moyennes surfaces avoisinant l'un de ces centres. Le coût total d'acquisition de ces actifs se monte par conséquent à 79 millions d'euros, acte en main.

Dans les deux cas ECP a acquis l'intégralité des «murs» de l'hypermarché et de la galerie commerciale ainsi que du parking se garantissant ainsi la gestion intégrale du site.



Le premier centre est situé à Saint-Doulchard près de Bourges, la préfecture du département du Cher et non loin de Tours où Eurocommercial Properties est déjà propriétaire du centre commercial les Atlantes. Le centre à Bourges est constitué d'un hypermarché Géant Casino d'une surface locative de 15.780 m² (surface de vente: 9.940 m²) et d'une galerie de 3.668 m² avec 1.200 places de parking. Les revenus locatifs de cet actif se montent à 2,2 millions d'euros soit une moyenne de seulement 113 euros au m².

Le deuxième centre est situé à Chasse-sur-Rhône, près de Lyon dans la région Rhône-Alpes et à une heure de voiture de Grenoble où Eurocommercial Properties est déjà propriétaire du centre commercial les Trois Dauphins. Le centre à Chasse-sur-Rhône est constitué d'un hypermarché Géant Casino d'une surface locative de 14.000 m² (surface de vente : 7.600 m²) et d'une galerie de 1.500 m². Les revenus locatifs de l'hypermarché avec sa galerie se montent à 1,45 millions d'euros soit une moyenne de 94 euros au m².

Ces actifs vont produire un rendement initial net de 5,25%. Le niveau des loyers étant faible, le potentiel de croissance est important. De plus, ces deux centres disposent également de l'espace nécessaire à d'éventuelles extensions (5.000 m² par centre) sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives requises.

Programme d'extension

Les trois extensions actuellement en-cours à Carosello à Milan en Italie et aux deux MaxiHusets à Skövde et à Norrköping en Suède progressent conformément au planning. Media Market a signé un bail de 3.875 m² pour son enseigne d'électroménager de Saturn à Carosello et les deux extensions suédoises sont pré-commercialisées à plus de 70%. Ces extensions auront un coût de l'ordre de 130 millions d'euros sur une période de dix-huit mois, à ce jour 27,6 millions d'euros ont déjà été investis. Les rendements nets initiaux sur ces extensions devraient atteindre en moyenne 7,0%.

Commentaires sur le marché

Malgré la crise actuelle du crédit, il n'y a pas encore de signes d'amélioration des rendements des actifs de premier ordre sur les marchés d'ECP. Les investisseurs institutionnels faiblement endettés poursuivent leurs politiques d'acquisitions agressives et dominant aujourd'hui un marché déserté par les spéculateurs à fort taux d'endettement dont les sources de financement ont virtuellement disparu.

ECP reste d'avis que c'est seulement dans des circonstances exceptionnelles qu'elle accepterait une dilution de ses gains dans le cadre d'une acquisition. C'est pourquoi les rendements initiaux doivent rester supérieurs à 5% à moins qu'une hausse immédiate des loyers soit escomptée.

Le coût de la dette d'ECP reste aux alentours de 4,8%, la Société n'a pas eu d'expérience négative dans le cadre de l'obtention de financements. 90% des dettes ont une durée résiduelle moyenne de huit ans, au 30 juin 2007 légèrement plus de 80% des dettes avaient une durée résiduelle moyenne de huit ans. Du fait de la simplicité et de la clarté de ses conditions de financement, la Société constate avec



plaisir qu'elle a pu conserver des taux de marge bancaire très proches des niveaux d'avant la crise.

Le Directoire d'ECP reste optimiste quant aux évolutions fondamentales de son portefeuille immobilier. En effet, jusqu'à présent, les désordres des marchés financiers n'ont pas affecté les perspectives de hausse de chiffres d'affaires et de loyers.

Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Annuelle

Toutes les résolutions proposées ont été adoptées par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 6 novembre 2007. Celles-ci comprennent la proposition de dividende de 1,67 euros par certificat de dépôt en numéraire ou sous forme de titres à raison d'un nouveau certificat de dépôt pour 26 certificats de dépôt existants.

Pour toute information supplémentaire veuillez contacter:

Jeremy Lewis	Directeur Général	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Directeur Financier	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur, Suède & Pays-Bas	+44 20 7925 7860
Tom Newton	Directeur, France	+33 1 48 78 06 66
Tim Santini	Directeur, Italie	+44 20 7925 7860
Kate Spiro	Directeur Relations Investisseurs	+44 20 7925 7860

Site Internet: www.eurocommercialproperties.com



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-07	Premier trimestre clos le 30-09-06
Revenus locatifs	30.448	26.610
Produits de la refacturation des charges locatives	3.699	3.098
Dépenses liées aux charges locatives	(4.424)	(3.565)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.688)	(3.007)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	26.035	23.136
Réévaluation des investissements immobiliers	(39)	322
Produits d'intérêt	513	174
Charges d'intérêt	(9.403)	(6.676)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(8.757)	(11.677)
	-----	-----
Coûts nets de financement	(17.647)	(18.179)
Charges de la Société	(1.960)	(1.650)
Charges d'investissement	(32)	(41)
	-----	-----
Bénéfice avant impôt	6.357	3.588
Impôt sur les sociétés	0	0
Impôt différé	1.389	993
	-----	-----
Bénéfice après impôt	7.746	4.581
<hr/>		
Par certificat de dépôt (€)*		
Bénéfice après impôt	0.22	0.13
Bénéfice dilué après impôt	0.22	0.13

* le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.277.619.



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-07	Premier trimestre clos le 30-09-06
Revenus locatifs	30.448	26.610
Produits de la refacturation des charges locatives	3.699	3.098
Dépenses liées aux charges locatives	(4.424)	(3.565)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.688)	(3.007)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	26.035	23.136
Produits d'intérêt	513	174
Charges d'intérêt	(9.403)	(6.676)
	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(8.890)	(6.502)
Charges de la Société	(1.960)	(1.650)
	-----	-----
Résultat sur investissement direct avant impôt	15.185	14.984
Impôt sur les sociétés	0	0
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	15.185	14.984
Réévaluation des investissements immobiliers	(39)	322
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(8.757)	(11.677)
Charges d'investissement	(32)	(41)
	-----	-----
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(8.828)	(11.396)
Impôt différé	1.389	993
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(7.439)	(10.403)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	7.746	4.581
<hr/>		
Par certificat de dépôt (€)*		
Résultat sur investissement direct	0.43	0.42
Résultat sur investissement indirect	(0.21)	(0.29)
	-----	-----
Résultat sur investissement total	0.22	0.13

*le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.277.619.



BILAN CONSOLIDE

(avant affectation du résultat) (en milliers d'euros)	30-06-07	30-09-07	30-09-06
Investissements immobiliers	2.178.849	2.241.005	1.783.748
Investissements immobiliers en cours de construction	18.221	21.986	0
Immobilisations corporelles	941	998	729
Créances	2.324	2.605	1.703
Instruments financiers dérivés	18.919	13.752	1.052
Total actif immobilisé	2.219.254	2.280.346	1.787.232
Créances	30.636	30.162	28.279
Caisses et banques	18.044	12.884	11.269
Total actif circulant	48.680	43.046	39.548
Total actif	2.267.934	2.323.392	1.826.780
Impôt sur les sociétés exigible	8.106	8.113	8.183
Créditeurs	49.151	70.897	41.077
Emprunts	114.195	147.462	26.937
Total dettes à court terme	171.452	226.472	76.197
Créditeurs	17.942	22.659	31.118
Emprunts	684.107	668.257	539.827
Instruments financiers dérivés	1.221	4.788	21.481
Dettes d'impôt différé	150.952	149.811	115.992
Provision pour retraites	142	138	484
Total dettes à long terme	854.364	845.653	708.902
Total passif	1.025.816	1.072.125	785.099
Capitaux propres nets	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	176.388	176.388	176.388
Réserve pour prime d'émission	324.392	324.472	327.276
Autres réserves	481.866	483.189	299.509
Bénéfice non distribué	259.472	267.218	238.508
	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Capitaux propres nets ajustés			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Dettes d'impôt différé	150.952	149.811	115.992
Instruments financiers dérivés	(17.698)	(8.964)	20.429
Capitaux propres nets ajustés	1.375.372	1.392.114	1.178.102
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.277.619	35.277.619	35.277.619
Actif net réévalué par certificat de dépôt (EUR)	35,21	35,47	29,53
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	38,99	39,46	33,40
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	38,32	39,00	37,25



ETATS CONSOLIDES DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre clos le 30 septembre 2007 ont été les suivants:

(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 net de l'exercice				7.746	7.746
Stock options attribuées		80			80
Résultat de la conversion des devises			1.323		1.323
	-----	-----	-----	-----	-----
30/09/07	176.388	324.472	483.189	267.218	1.251.267
	=====	=====	=====	=====	=====

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre précédent clos le 30 septembre 2006 étaient les suivants :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
Résultat net de l'exercice				4.581	4.581
Stock options attribuées		80			80
Résultat de la conversion des devises			(659)		(659)
	-----	-----	-----	-----	-----
30/09/06	176.388	327.276	299.509	238.508	1.041.681
	=====	=====	=====	=====	=====



ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-07	Premier trimestre clos le 30-09-06
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	7.746	4.581
Ajustements:		
Mouvement sur les stocks options	80	80
Instruments financiers dérivés	8.757	11.677
Impôt différé	(1.389)	(993)
Autres mouvements	660	938
	-----	-----
	15.854	16.283
Flux de trésorerie générés par les opérations		
Augmentation des débiteurs	(427)	(3.752)
Augmentation des créditeurs	14.175	6.706
Charges d'intérêt	(11.338)	(5.304)
Produit d'intérêt	513	169
	-----	-----
	2.923	(2.181)
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Mouvements sur les investissements immobiliers	(22.441)	0
Mouvements sur les dépenses capitalisées	(17.321)	(2.906)
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(66)	(13)
	-----	-----
	(39.828)	(2.919)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Augmentation des emprunts	18.086	20.000
Remboursement des emprunts	(1.827)	(96.552)
Augmentation des autres dettes a long terme	(425)	1
	-----	-----
	15.834	(76.551)
Flux de trésorerie nets	(5.217)	(65.368)
Différence de change sur caisse et banques	57	56
Diminution de caisse et banques	(5.160)	(65.312)
Caisse et banques en début de période	18.044	76.581
	-----	-----
Caisse et banques en fin de période	12.884	11.269



	30-09-07	30-09-06
<u>Information immobilière: répartition par secteur (en %)</u>		
Commerces	93	91
Bureaux	5	7
Entrepôts	2	2
<u>Information immobilière: répartition par pays (en %)</u>		
France	34	35
Italie	39	41
Suède	22	18
Pays Bas	5	6
<u>Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)</u>		
Commerces	22.969	20.223
Bureaux	2.243	2.069
Entrepôts	817	844
	-----	-----
	26.035	23.136
<u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	8.729	8.373
Italie	9.602	8.560
Suède	5.912	4.421
Pays Bas	1.792	1.782
	-----	-----
	26.035	23.136

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