



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 11 mai 2007

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2006/2007

***LES VENTES REALISEES DANS LES CENTRES COMMERCIAUX D'ECP SONT
SOUTENUES PAR UN CONTEXTE ECONOMIQUE FAVORABLE;
L'AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS ACCROIT LE RESULTAT SUR
INVESTISSEMENT DIRECT.***

Les chiffres d'affaires des douze derniers mois au 31 mars 2007 des centres commerciaux d'Eurocommercial Properties (ECP) en France, Italie et Suède présentent une forte augmentation, tous les pays atteignant des résultats bien supérieurs aux moyennes nationales.

Les galeries françaises d'ECP ont progressé de 4% contre une croissance moyenne nationale de 2,3%. De même les galeries italiennes ont connu une progression de 4% contre 1,0% au niveau national. En Suède, la forte croissance de 9,1% est en ligne avec la hausse nationale de 7,4%.

Résultat sur Investissement Direct

Le résultat sur investissement direct (revenu net d'exploitation moins les charges d'intérêt nettes, les résultats de change et les dépenses de la Société) sur neuf mois au 31 mars 2007 a atteint 43,9 millions d'euros, soit une augmentation de 5% par rapport aux 41,8 millions d'euros pour la même période se terminant le 31 mars 2006. Le résultat sur investissement direct par certificat de dépôt a augmenté de 3,3%, en passant de 1,20 euros au 31 mars 2006 à 1,24 euros au 31 mars 2007. Le nombre de certificats de dépôt en circulation est resté inchangé depuis le 30 juin 2006.

Actif Net Réévalué Ajusté

Aucune expertise immobilière n'a été réalisée au 31 mars 2007 conformément aux principes de la Société qui mandate des experts indépendants pour les arrêtés semestriels et annuels. L'actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt a donc très peu évolué depuis décembre 2006, reflétant uniquement les revenus à fin mars 2007 et les variations de devises.

L'actif net réévalué ajusté a atteint, au 31 mars, 35,38 euros par certificat de dépôt comparé aux 35,19 euros par certificat de dépôt au 31 décembre 2006. L'augmentation de 19% depuis le 31 mars 2006 reflète l'augmentation des valeurs immobilières sur la période.

L'actif net réévalué ajusté ne tient 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). L'actif net réévalué IFRS est de 31,62 euros par certificat de dépôt au 31 mars 2007 comparé aux 31,33 euros au 31 décembre 2006 et aux 26,36 euros au 31 mars 2006.



Le bénéfice IFRS après impôt (résultat sur investissement total) sur la période est passé de 130 millions d'euros sur la période de neuf mois clôturant au 31 mars 2006 à 135 millions d'euros sur la même période clôturant au 31 mars 2007. Ceci est dû à la hausse du résultat sur investissement direct, à l'augmentation non réalisée de la valeur de marché du portefeuille et à la variation de la juste valeur positive non réalisée des produits dérivés en raison d'une augmentation des taux d'intérêt pendant la période.

Commentaires sur les biens immobiliers d'ECP

Nouveaux investissements

Deux nouveaux biens à usage commercial ont été acquis depuis décembre 2006 en Suède. Ces investissements sont en ligne avec la politique de la Société qui souhaite accroître sa position dans ce pays. La répartition actuelle du portefeuille est de 41% en Italie, 35% en France et 19% en Suède. La surface commerciale représente 92% du portefeuille total.

Les nouveaux biens suédois, dont le coût total a été de 18,8 millions d'euros, sont une galerie de centre ville à Karlskrona et un local commercial jouxtant le centre existant d'ECP à Västerås.

Le centre commercial Affärshuset Kronan à Karlskrona possède une surface locative totale de 7.055 m² – comprenant 5.883 m² de commerces et 1.172 m² de bureaux. Ce dernier occupe un emplacement de premier ordre dans le centre de la ville, située sur la côte sud-est de la Suède. L'agglomération compte 90.000 habitants. La galerie -comprenant dix-neuf boutiques- est totalement louée et les principaux locataires sont le magasin de sport Stadium et les magasins de mode KappAhl, Gina Tricot, MQ, Brothers, Sisters et Jack&Jones, de même que d'autres locataires clef tels que BR, Kicks, Apoteket et McDonald's. L'actif comprend également un parking de 95 emplacements.

Kronan a été acquis pour 131 millions de couronnes suédoises (14 millions d'euros) ce qui offre un taux de rendement net initial de 5,4%. Le loyer de base moyen actuel incluant l'indexation est de 1.557 couronnes suédoises /m² (167 euros/m²), ce loyer étant inférieur aux niveaux du marché. ECP pense que le centre a un tel potentiel d'augmentation que le rendement net initial devrait dépasser 6% en 2008.

Un local commercial de premier ordre d'une surface de 2.000 m² a été acquis à Västerås face à Ikea et au centre commercial Hålla d'ECP. L'actif bénéficie d'une grande visibilité depuis l'autoroute E18 et est loué jusqu'en 2010 à l'enseigne leader d'électroménager OnOff au loyer de marché de 1.350 couronnes suédoise /m². Le coût d'acquisition est de 4,8 millions d'euros montrant un taux de rendement net initial de 5,5%.

Un accord de principe a été conclu pour l'acquisition de deux autres actifs plus importants en Suède et les détails seront annoncés dès que les actes seront finalisés.

Actifs existants

Dans l'ensemble, à patrimoine constant, les revenus locatifs nets pour les 12 mois au 31 mars 2007 ont augmenté de 5,5% par rapport à la même période en 2006. En France, l'augmentation a été de 9,1%, en Italie de 3,5% et en Suède de 3,7%. Aux Pays-Bas (bureaux et entrepôts seulement) l'augmentation n'a été que de 1,3%.



Eurocommercial Properties

La recommercialisation de l'entrepôt à Saint-Ouen l'Aumône en France assure un taux d'occupation du patrimoine d'ECP de plus de 99%.

Le premier trimestre d'exploitation du centre Leonardo à Imola, depuis sa nouvelle extension et rénovation, a montré des résultats encourageants. Le nombre de visiteurs a augmenté de 40 % et les chiffres d'affaires sont conformes aux attentes.

Programme d'extension

Les travaux d'extension en Italie et en Suède, pour une surface proche de 30.000 m² et un coût estimé à 125 millions d'euros, ont commencé au cours du premier trimestre 2007 et font suite à l'extension du centre Leonardo à Imola qui a rencontré beaucoup de succès en fin d'année dernière (47 millions d'euros, 9.000 m²).

Le permis de construire pour l'extension de 11.000 m² de Carosello à Carugate, Milan, a été obtenu en février et le contrat de maîtrise d'œuvre sera signé ce mois-ci, les travaux devant suivre. Les négociations avec les enseignes locomotives sont bien avancées. L'ouverture de l'extension est prévue pour la fin de l'année 2008.

ECP a lancé mi-avril, la première phase de son projet d'extension et de rénovation du centre commercial MaxiHuset à Skövde en Suède. Des entrepôts désaffectés jouxtant le site de MaxiHuset, ont été démolis pour permettre l'extension de 10.000 m² du centre commercial existant.

L'extension doublera la surface de la galerie. Aujourd'hui plus de 80% de ce nouvel espace est pré-commercialisé. Les locataires sont entre autres H&M, Cassels, Hemtex, Gina Tricot, DinSko, Ecco et MQ. Le projet inclut également 2.500 m² de surface locative supplémentaire pour l'hypermarché ICA. Après l'extension, le centre aura une surface locative totale d'approximativement 27.500 m² et 1.000 places de parking dont 200 emplacements souterrains.

Les travaux d'extension du centre à Skövde ainsi que ceux du MaxiHuset à Norrköping devraient démarrer cet été et devraient tous deux se terminer d'ici novembre 2008. Les deux projets suédois représentent un coût global estimé à environ 60 millions d'euros et devraient générer un retour sur investissement d'environ 7%. ECP va poursuivre son programme d'extension avec l'agrandissement, l'an prochain, du reste de ses centres suédois. D'autres projets en Italie, Suède et en France, d'un montant de 150 millions d'euros, environ, sont à l'étude.

Commentaires sur le marché

La demande pour les biens institutionnels de premier ordre continue à être forte comme a pu le montrer le fort intérêt porté au portefeuille de 10.400 millions de couronnes suédoises de centres commerciaux CentrumKompaniet à Stockholm. ECP a été sélectionnée pour être un des quatre finalistes pour l'acquisition du portefeuille mais n'a pas été désignée comme l'acquéreur. Aucune offre similaire n'a eu lieu en France ou en Italie, mais si cela devait se produire, la demande serait au moins aussi forte.

Malgré une économie bien portante et un fort taux d'occupation, ayant pour résultat de renforcer les marchés immobiliers de l'Europe de L'Ouest, ECP estime que les taux d'intérêts sont tels que les rendements de 4,5% sont acceptables uniquement s'il y a une perspective à brève échéance et significative de hausse des loyers.



Eurocommercial Properties

Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter:

Jeremy Lewis	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	+31 20 530 6030
Peter Mills	+44 20 7925 7860
Tom Newton	+44 20 7925 7860
Tim Santini	+44 20 7925 7860
Kate Spiro	+44 20 7925 7860

Site Internet: www.eurocommercialproperties.com



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Neuf mois au 31-03-2007	Neuf mois au 31-03-2006	3ème trimestre au 31-03-2007	3ème trimestre au 31-03-2006
Revenus locatifs	82.359	75.568	28.474	25.724
Produits de la refacturation des charges locatives	11.746	9.737	3.768	3.335
Dépenses liées aux charges locatives	(13.351)	(11.919)	(4.088)	(3.752)
Charges générées par les investissements immobiliers	(10.127)	(9.110)	(3.589)	(2.890)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	70.627	64.276	24.565	22.417
Réévaluation des investissements immobiliers	104.241	94.275	(1.015)	(661)
Produits d'intérêt	427	447	87	119
Charges d'intérêt	(21.462)	(17.826)	(7.649)	(6.082)
Résultat sur devises étrangères	0	195	0	(8)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3.935	30.590	6.463	19.224
	-----	-----	-----	-----
Coûts/Revenus nets de financement	(17.100)	13.406	(1.099)	13.253
Charges de la société	(5.694)	(5.242)	(1.944)	(1.685)
Charges d'investissement	(929)	(1.351)	(241)	(379)
	-----	-----	-----	-----
Bénéfice avant impôt	151.145	165.364	20.266	32.945
Impôt sur les sociétés	0	(26)	0	(10)
Impôt différé	(15.790)	(35.224)	(4.507)	(6.100)
	-----	-----	-----	-----
Bénéfice après impôt	135.355	130.114	15.759	26.835
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros)*				
Bénéfice après impôt	3,84	3,74	0,45	0,76
Bénéfice dilué après impôt	3,77	3,67	0,44	0,75

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



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL

(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-2007	Neuf mois au 31-03-2006	3ème trimestre au 31-03-2007	3ème trimestre au 31-03-2006
Revenus locatifs	82.359	75.568	28.474	25.724
Produits de la refacturation des charges locatives	11.746	9.737	3.768	3.335
Dépenses liées aux charges locatives	(13.351)	(11.919)	(4.088)	(3.752)
Charges générées par les investissements immobiliers	(10.127)	(9.110)	(3.589)	(2.890)
Revenu net d'exploitation	70.627	64.276	24.565	22.417
Produits d'intérêt	427	447	87	119
Charges d'intérêt	(21.462)	(17.826)	(7.649)	(6.082)
Résultat sur devises étrangères	0	195	0	(8)
Dépenses nettes de financement	(21.035)	(17.184)	(7.562)	(5.971)
Charges de la société	(5.694)	(5.242)	(1.944)	(1.685)
Résultat sur investissement direct avant impôt	43.898	41.850	15.059	14.761
Impôt sur les sociétés	0	(26)	0	(10)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	43.898	41.824	15.059	14.751
Réévaluation des investissements immobiliers	104.241	94.275	(1.015)	(661)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	3.935	30.590	6.463	19.224
Charges d'investissement	(929)	(1.351)	(241)	(379)
Résultat sur investissement indirect avant impôt	107.247	123.514	5.207	18.184
Impôt différé	(15.790)	(35.224)	(4.507)	(6.100)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	91.457	88.290	700	12.084
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	135.355	130.114	15.759	26.835
Par certificat de dépôt (en euros)*				
Résultat sur Investissement Direct	1,24	1,20	0,43	0,42
Résultat sur Investissement Indirect	2,60	2,54	0,02	0,34
Résultat sur Investissement Total	3,84	3,74	0,45	0,76

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



Eurocommercial Properties

BILAN CONSOLIDE

(avant appropriation du résultat)

(en milliers d'euros)

	30-06-2006	31-03-2007	31-03-2006
Investissements immobiliers	1.782.338	1.960.312	1.667.218
Immobilisations corporelles	788	872	810
Créances	1.767	1.527	2.735
Instruments financiers dérivés	4.677	4.855	0
Total actif immobilisé	1.789.570	1.967.566	1.670.763
Créances	25.279	31.199	28.607
Caisse et banque	76.581	7.905	12.408
Total actif circulant	101.860	39.104	41.015
Total actif	1.891.430	2.006.670	1.711.778
Créditeurs	47.857	52.731	48.968
Emprunts	71.030	79.316	85.757
Total dettes à court terme	118.887	132.047	134.725
Créditeurs	31.255	18.187	32.636
Emprunts	572.507	603.145	497.554
Instruments financiers dérivés	13.421	9.711	20.227
Dettes d'impôts différés	117.207	127.465	96.389
Provision pour retraites	474	482	457
Total dettes à long terme	734.864	758.990	647.263
Total passif	853.751	891.037	781.988
Actif Net	1.037.679	1.115.633	929.790
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties			
Capital social émis	176.388	176.388	176.388
Réserve pour prime d'émission	327.196	324.313	327.117
Réserves	300.168	479.577	296.171
Bénéfice non distribué	233.927	135.355	130.114
Actif Net	1.037.679	1.115.633	929.790
Actif Net Ajusté			
Actif Net IFRS par bilan	1.037.679	1.115.633	929.790
Dettes d'impôts différés	117.207	127.465	96.389
Instruments financiers dérivés	8.744	4.856	20.227
Actif Net Ajusté	1.163.630	1.247.954	1.046.406
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.277.619	35.277.619	35.277.619
Actif Net Réévalué (IFRS) par certificat de dépôt (EUR)	29,41	31,62	26,36
Actif Net Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	32,98	35,38	29,66
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	29,96	44,01	32,05



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant les 9 mois jusqu'au 31 mars 2007 ont été :

(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 précédent			201.957	(201.957)	0
Résultat net de la période				135.355	135.355
Dividendes payés		(61)		(31.970)	(32.031)
Certificats de dépôt rachetés		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Stock options attribuées		237			237
Résultat de la conversion des devises			(2.328)		(2.328)
31/03/07	<u>176.388</u>	<u>324.313</u>	<u>479.577</u>	<u>135.355</u>	<u>1.115.633</u>

Les mouvements dans les capitaux propres durant les 9 mois jusqu'au 31 mars 2006 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30/06/05	172.312	330.666	258.680	128.777	890.435
Ajustements IFRS		213	(47.680)	(14.824)	(62.291)
30/06/05 modifié	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144
Actions émises	4.076	(3.933)			143
Résultat net de l'exercice précédent			85.573	(85.573)	0
Résultat net de la période				130.114	130.114
Dividendes payés		(66)		(28.380)	(28.446)
Stock options distribuées		237			237
Résultat de la conversion des devises			(402)		(402)
31/03/06	<u>176.388</u>	<u>327.117</u>	<u>296.171</u>	<u>130.114</u>	<u>929.790</u>



Eurocommercial Properties

ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les neuf mois au (en milliers d'euros)

	31-03-2007	31-03-2006
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	135.355	130.114
Ajustements:		
Mouvement sur les stocks options	237	237
Réévaluation des investissements	(107.167)	(96.118)
Instruments financiers dérivés	(3.935)	(30.590)
Impôt différé	15.790	35.224
Autres mouvements	1.630	985
Flux de trésorerie générés par les opérations	41.910	39.852
Augmentation des débiteurs	(12.027)	(6.805)
Augmentation des créditeurs	16.227	34.826
Impôt sur les plus-values	(11.923)	(20.189)
Instruments financiers dérivés	0	(3.694)
Charges d'intérêt	(19.415)	(17.846)
Produits d'intérêt	429	427
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	15.201	26.571
Mouvements sur les investissements immobiliers	(60.954)	(40.903)
Charges d'investissement	(8.804)	(32.474)
Mouvements sur les immobilisations corporelles	(276)	49
	(70.034)	(73.328)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Produits des actions émises	0	143
Augmentation des emprunts	182.566	199.453
Remboursement des emprunts	(141.470)	(182.413)
Dividendes distribués	(32.031)	(28.446)
Certificats de dépôt rachetés	(23.278)	0
Augmentation des autres dettes à long terme	408	(2.619)
	(13.805)	(13.882)
Flux de trésorerie net	(68.638)	(60.639)
Différences de change sur caisse et banques	(38)	36
Diminution caisse et banques	(68.676)	(60.603)
Caisse et banques en début d'exercice	76.581	73.011
Caisse et banques en fin d'exercice	7.905	12.408
	31-03-2007	31-03-2006
Information immobilière : Répartition par secteur (%)		
Commerces	92	91
Bureaux	6	7
Entrepôts	2	2
Information immobilière : Répartition par pays (%)		
France	35	34
Italie	41	42
Suède	19	18
Pays-Bas	5	6
Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)		
Commerces	62.184	56.047
Bureaux	6.166	5.944
Entrepôts	2.277	2.285
	70.627	64.276
Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)		
France	24.529	23.080
Italie	27.130	25.715
Suède	13.726	10.374
Pays-Bas	5.242	5.107
	70.627	64.276