



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 29 août 2008

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS ANNUELS 2007/2008

HAUSSE MAINTENUE DES REVENUS IMMOBILIERS RESISTANCE DES VALEURS IMMOBILIERES

Les résultats d'Eurocommercial Properties (ECP) pour l'exercice clos au 30 juin 2008 sont les suivants:

- L'augmentation du revenu net d'exploitation et la maîtrise des charges d'intérêt ont conduit à une progression du Résultat sur Investissement Direct de 5,8% qui a atteint 62,4 millions d'euros pour l'année, soit 1,75 euros par certificat de dépôt.
- Il est proposé d'augmenter le dividende par certificat de dépôt à 1,75 euros par certificat de dépôt par rapport aux 1,67 euros de l'année 2006/2007.
- Les valeurs immobilières ECP attribuées au 30 juin 2008 par des experts indépendants ont progressé de 1,6% par rapport à juin 2007 et ont montré une régression de 1,0% par rapport à décembre 2007. Ceci indique que le marché des actifs commerciaux de premier ordre dans les pays où opère ECP a remarquablement résisté à la crise internationale du crédit ainsi qu'aux inquiétudes face à la réduction de la consommation des ménages.
- L'Actif Net Réévalué Ajusté (excluant les dettes d'impôt sur les plus-values latentes et la juste valeur des produits financiers dérivés de taux d'intérêts) a augmenté de 2,2% passant de 38,99 euros au 30 juin 2007 à 39,83 euros par certificat de dépôt.
- La croissance des revenus locatifs -à surface égale- au cours des douze derniers mois au 30 juin 2008 a progressé de 4,8% par rapport aux douze derniers mois au 30 juin 2007
- Le Résultat sur Investissement Total, ou bénéfice IFRS après impôt, (Résultat sur Investissement Direct plus les variations des expertises immobilières, net d'impôt différé sur les plus-values et de la variation de la juste valeur des produits dérivés) est de 110,3 millions d'euros, soit 3,10 euros par certificat de dépôt.
- L'Actif Net Réévalué IFRS (incluant les dettes d'impôt sur les plus-values latentes et la juste valeur des produits financiers dérivés de taux d'intérêts) a augmenté de 3,4% passant de 35,21 euros au 30 juin 2007 à 36,41 euros par certificat de dépôt.



Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct de l'exercice se terminant au 30 juin 2008 a augmenté de 5,8% pour atteindre 62,4 millions d'euros par rapport aux 59,0 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, les charges de la société et les impôts sur la société. Le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt, tenant compte d'un nombre moyen plus important de certificats de dépôt en circulation cette année, a progressé de presque 5% pour atteindre 1,75 euros en comparaison des 1,67 euros au 30 juin 2007.

Le nombre de certificats de dépôt en circulation au 30 juin 2008 est de 35.727.332.

Dividendes

En accord avec la politique d'Eurocommercial Properties (ECP) en termes de dividendes, qui consiste à distribuer 100% du Résultat sur Investissement Direct, le Directoire propose d'augmenter les dividendes annuels de la Société à 1,75 euros par certificat de dépôt (10 actions ordinaires) contre 1,67 euros en 2007. Les détenteurs de certificats de dépôt se verront 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 28 novembre 2008). Le prix de ces certificats de dépôt sera annoncé le 31 octobre 2008.

Expertises immobilières

Comme d'habitude, tous les actifs de la Société ont été réévalués par des experts indépendants de renommée internationale au 30 juin 2008 : les expertises ont été menées selon les normes RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) du «Red Book». Les actifs ont progressé de 1,6% par rapport à juin 2007 et ont régressé de 1,0% par rapport aux chiffres de décembre 2007.

En un an (au 30 juin 2008), la valeur des actifs d'ECP a augmenté de 2,1% en France, 0,3% en Italie, 2,9% en Suède et 0,4% aux Pays-Bas (uniquement bureaux et entrepôts). Les augmentations de loyers au cours des six derniers mois ont largement compensé les mouvements dans les taux de capitalisation retenus par les experts de sorte que les valeurs globales ont peu évolué depuis décembre 2007 (-1,0% en France, -1,3% en Italie, -0,6% en Suède et +0,3% aux Pays-Bas).

Le taux de rendement net initial moyen au 30 juin 2008 ressort à 5,0% (4,9% en 2007), 4,9% en France (4,7% en 2007), 5,0% en Italie (4,8% en 2007), 4,9% en Suède (5,0% en 2007) et 7,0% aux Pays-Bas (7,0% en 2007). Le taux de rendement par secteur ressort à 4,9% pour les Commerces (4,8% en 2007), 6,4% pour les Bureaux (6,4% en 2007) et 7,0% pour les Entrepôts (7,1% en 2007). Le taux de rendement net initial est défini par l'actuel revenu net d'exploitation divisé par la valeur d'expertise brute correspondante (incluant les droits de mutation du pays). L'objectif est de suivre l'exemple de la méthode de calcul utilisée par les investisseurs institutionnels professionnels.

Croissance des revenus locatifs

La croissance des loyers pour l'année 2007-2008, à surface égale, du patrimoine commercial ECP a été de 5,0%. Les taux de vacance restent inférieurs à 1,0% et les arriérés de loyers inférieurs à 0,5% des revenus locatifs.



Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a augmenté de 2,2% pour atteindre 39,83 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2008 contre 38,99 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2007. 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 IFRS au 30 juin 2008 est de 36,41 euros par certificat de dépôt comparé aux 35,21 euros au 30 juin 2007 et inclut les dettes d'impôt sur les plus-values latentes si l'ensemble du patrimoine était vendu en même temps ainsi que la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt).

Le Résultat sur Investissement Total

Le Résultat sur Investissement Total (bénéfice IFRS après impôt) pour l'année a diminué pour atteindre 110,3 millions d'euros comparé aux 259,5 millions d'euros de l'exercice se terminant au 30 juin 2007. Cette baisse traduit la moindre progression significative des plus-values non réalisées sur valeurs immobilières pendant la période. 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.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'exercice se terminant au 30 juin 2008 sont de 128,7 millions d'euros, par rapport aux 112,3 millions d'euros de l'exercice précédent, soit une augmentation de 14,6%. Après déduction des charges locatives nettes et charges sur investissement directes et indirectes (frais de fonctionnement), le revenu locatif net atteint 110,0 millions d'euros par rapport aux 95,8 millions d'euros en 2007, soit une augmentation de 14,8%.

Financement

Au 30 juin 2008 l'endettement total est de 970 millions d'euros soit 75% de l'actif net de 1.301 millions d'euros en utilisant l'actif net réévalué IFRS ou 68% de l'actif net de 1.423 millions d'euros en utilisant l'actif net ajusté. Le ratio dette sur valeur du patrimoine de la Société est de 40% et celui de la couverture d'intérêts est de 2,6 fois.

La politique prudente de financement de la Société a permis d'anticiper les conditions actuelles du marché. La Société a rallongé de façon continue la durée de ses emprunts au cours de cette dernière année de façon à ramener à présent la durée moyenne des emprunts à plus de neuf ans, à un coût, marges incluses, de 4,7% et couvert à taux fixe pour une durée moyenne de quasiment sept ans. Les emprunts d'ECP sont répartis auprès de dix banques majeures avec lesquelles ECP a établi des relations sur le long terme. Ces banques ont inscrit ces emprunts dans leurs livres sans exiger de programme de titrisation. La marge globale moyenne sur les emprunts de la Société est actuellement de 41 points de base et les emprunts peuvent être remboursés à tout moment sans pénalité. Le premier remboursement substantiel est prévu en 2014.



Programme de rachat d'actions

Pendant l'exercice clos au 30 juin 2008, ECP a racheté 543.500 de ses propres certificats de dépôt pour couvrir le possible exercice des stock-options en suspens attribuées au personnel en novembre 2004. Le programme de rachat d'actions s'est achevé le 3 juin 2008, ECP détenant désormais un solde de 151.462 certificats de dépôt. Le nombre de stock options restant à exercer par le personnel a maintenant été réduit à 151.462 (approximativement 0,4% du capital émis).

Commentaires immobiliers

Croissance des loyers

A surface égale, la croissance annuelle au 30 juin 2008 des revenus locatifs des actifs ECP est de 4,8% sur l'ensemble du patrimoine. Les actifs commerciaux montrent un taux de croissance de 5,0%, les entrepôts de 3,7% et les bureaux de 2,3%. La croissance dans les centres suédois a été la plus élevée avec 6,0%, suivie par la France (5,7%) et l'Italie (4,0%). Tous les chiffres de croissance comparent des états locatifs aux dates adéquates et tous les revenus locatifs sont indexés sur l'inflation.

Les marchés locatifs restent sains pour les actifs commerciaux de bon niveau dans les pays d'ECP avec des taux de vacance bas. Les grandes enseignes poursuivent leur stratégie d'expansion tout en étant plus sélectives qu'auparavant. Les commerçants se concentrent sur les emplacements de premier ordre où des ratios loyer sur chiffre d'affaires raisonnables garantiront de bons rendements. La croissance des revenus locatifs d'ECP et les taux minima de vacance et d'arriérés sont le reflet de la bonne santé structurelle des centres de premier ordre d'ECP et les avantages de taux d'effort relativement bas. La Société continue à percevoir des droits d'entrée de la part de nouveaux locataires en France et en Italie, les franchises de loyer sont minimales en Suède.

La progression des revenus locatifs dans les centres ECP peut se poursuivre encore pendant l'année à venir même si les loyers de marché actuel n'augmentent pas, non seulement parce que tous les loyers sont indexés sur l'inflation mais aussi parce qu'une partie significative des loyers est inférieure aux loyers de marché. Ainsi ECP s'attend l'année prochaine à une croissance des revenus locatifs –à surface égale- globalement proche de celle de l'exercice 2007-2008, à condition évidemment que les économies européennes ne subissent une forte récession, ce qui n'est pas actuellement prévu.

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 informé mensuellement des chiffres d'affaires réalisés dans les boutiques. La Société croit fortement à une gestion active de ses centres, 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, des prix du pétrole très élevés et la confiance réduite des consommateurs ont naturellement eu un effet sur les chiffres d'affaires. Les chiffres d'affaires des centres ECP au 30 juin 2008 ont globalement progressé (à surface égale et à l'exclusion des centres ayant supporté d'importants travaux d'extension) de 0,6% par rapport à l'année close au



30 juin 2007. Les différents secteurs d'activité ont des résultats variables comme le montre le tableau ci-dessous :

	Tous secteurs confondus (hypermarchés exclus)	Mode et chaussures	Cadeaux et Bijoux	Beauté & Santé	Electronique et informatique	Biens Equipement Maison
ECP Total	0,6%	0,3%	1,4%	4,0%	-2,2%	0,5%
ECP France	-0,3%	-1,8%	4,1%	3,8%	-3,3%	15,4%
ECP Italie	0,0%	0,3%	-3,1%	2,2%	-0,9%	-5,6%
ECP Suède	3,7%	3,0%	1,0%	11,0%	0,9%	-4,5%

Il est intéressant de voir que la prudence du consommateur se traduit par des ventes plus fortes dans les centres d'ECP de taille plus modeste et implantés localement plutôt que dans les grands centres régionaux pour lesquels les consommateurs doivent voyager plus loin et comprenant des boutiques plus « haut de gamme ». Il semble que les consommateurs soient plus sensibles en ces moments difficiles et renoncent aux dépenses importantes en électronique et informatique en particulier.

Taux de loyers sur chiffres d'affaires et taux d'effort

Le faible niveau des taux de loyers sur chiffres d'affaires et des taux d'effort d'ECP signifie que les loyers peuvent au moins progresser au rythme de l'inflation sans que cela ait un impact significatif sur la rentabilité des boutiques, même si la réduction globale de la consommation a un effet sur les niveaux de chiffres d'affaires.

	Ratio loyer sur chiffres d'affaires des centres ECP	Taux d'effort des centres ECP
France	5,6%	7,0%
Italie *	5,7%	7,6%
Suède	5,1%	6,7%
	-----	-----
Moyenne pondérée	5,5%	7,2%
	=====	=====

* A l'exclusion de Carosello, Carugate.

Taux de vacance et arriérés de loyers

A la fin juin, les taux de vacance du patrimoine ECP restent inférieurs à 1,0% et les loyers impayés supérieurs à trois mois représentent moins de 0,5% des revenus locatifs totaux, soit des niveaux équivalents aux périodes précédentes. Le ralentissement de la consommation des ménages aura sans aucun doute pour effet de renforcer la pression sur les commerçants fortement endettés et les moins performants ou sur ceux utilisant des concepts démodés. Le fait de surveiller à la fois les chiffres d'affaires et les arriérés permet à ECP d'anticiper et de résoudre les problèmes en amont.



Commentaires ECP par pays

France

Malgré un taux de chômage stable en France, les incertitudes croissantes sur le pouvoir d'achat et la chute des indicateurs de confiance pourraient entraîner une baisse de la consommation sur le deuxième semestre 2008, baisse qui pourrait s'accroître si le taux de chômage venait à se détériorer.

Le ralentissement de l'activité économique en France entraîne une baisse des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux détenus par ECP sur l'année passée. Le secteur le plus pénalisé est le secteur électronique / informatique / culture affecté par une déflation des prix et une croissance des ventes en ligne. Si l'on exclut ce secteur, la croissance globale du chiffre d'affaire dans les centres commerciaux ECP est de 1,5% sur l'année. Des signes d'amélioration de la conjoncture sont observés en juillet.

ECP a signé une promesse de vente pour ses deux entrepôts français, Rue de Béthunes à Pontoise et Parisud à Sénart. La vente est programmée courant septembre pour un montant net de 31,7 millions d'euros correspondant à une augmentation de 3% par rapport à la valeur d'expertise de décembre 2007. Les produits de la vente serviront aux programmes actuels d'extension des centres commerciaux de la Société.

Le parc d'activité commerciale de 20.000 m² dans l'ouest parisien « Les Allées de Corneilles » acquis en vente en l'état futur d'achèvement en mai 2007 a ouvert ses portes en juin 2008. Les premières informations commerciales relatives au parc sont très positives. Le parc d'activité commerciale est composé d'un magasin Castorama et d'un espace jardin extérieur d'une surface totale couverte de 10.626 m², le magasin est loué à un prix de 108 Euros/m² avec indexation annuelle et un bail ferme de 9 ans. Le magasin Castorama est construit selon des normes écologiques, il comprend entre autres un toit photovoltaïque qui a permis au centre d'obtenir le label Haute Qualité Environnementale (HQE).

Le second bâtiment du centre -d'une surface de 9.150 m²- est situé de l'autre côté du parking. Les locataires incluent onze enseignes nationales parmi lesquelles Kiabi- le leader du marché de la mode à prix discount-, Besson et Bata -ayant une position comparable dans le secteur des chaussures-, et d'autres enseignes-phare telles qu'Aubert, Etam et Casa. Le loyer moyen par m² du second immeuble est de 130 euros.

Pour l'immeuble de la Société situé Rue de Rivoli à Paris, des baux sous conditions suspensives ont été signés avec des enseignes internationales à des niveaux de marché ce qui a permis une augmentation significative de la valeur d'expertise. Les travaux nécessaires d'aménagement devront en principe être réalisés début 2009. Les étages d'habitation restent entièrement loués et ne seront pas affectés par cette opération du rez-de-chaussée.

Italie

Au cours de l'année, Eurocommercial a -une fois de plus- concentré ses efforts sur la valorisation de son portefeuille italien à travers des extensions et des restructurations de ses centres. Les incertitudes économiques ont poussé les consommateurs à être plus attentifs au choix du lieu où ils font leurs courses et les commerçants à être plus prudents dans leurs projets d'extension. Les deux privilégient les emplacements de premier ordre bénéficiant d'une bonne réputation..



Les chiffres d'affaires des actifs ECP sont restés stables au cours des douze derniers mois au 30 juin 2008, à l'exclusion de Carosello qui a été pénalisé durant l'exercice du fait des travaux d'extension. Comme en France, ce sont les hypermarchés et le secteur électronique et informatique qui subissent le plus de pression en Italie. En effet, les discounters et les supermarchés de proximité concurrencent les hypermarchés de même que le secteur électronique et informatique subit la baisse des prix. Néanmoins, l'absence de bulle immobilière, le faible taux d'endettement des ménages ainsi qu'un taux de chômage en Italie du Nord (4%) parmi les plus bas d'Europe font que cette région est mieux armée que d'autres régions d'Europe pour résister à l'actuel ralentissement économique. Par ailleurs, comme en France, il y a des légers signes d'amélioration des chiffres d'affaires en juillet.

La Favorita à Mantova a été rénovée en novembre 2007 suite à l'arrivée d'un centre concurrent, ceci a permis de relancer la croissance du centre à 3,3% par an. Ailleurs, et sans surprise du fait de la hausse du prix des carburants, les galeries situées près des centres-villes telles que Lame à Bologne ont engrangé de meilleures performances.

Les travaux de construction de Carosello à Carugate, Milan progressent bien. Une des deux nouvelles entrées est ouverte de même que le nouveau parking souterrain. Des baux ont été signés avec les cinq locataires-locomotives dont Saturn (Media Markt), H&M et Zara. Environ 95% de la nouvelle surface devrait être pré-louée dans un délai d'une semaine. Le coût estimé pour l'extension et la rénovation est de 82 millions d'euros, le taux de rendement net espéré du projet est estimé à 7%. Les locataires sont en train d'équiper leurs boutiques dans l'optique d'une ouverture en novembre 2008.

Un actif jouxtant I Gigli a fait l'objet d'une acquisition en septembre 2007 pour un prix de 28,7 millions d'euros, payable par échéances, ceci faisant partie du projet d'ECP d'agrandir le centre.

Suède

Le portefeuille commercial d'ECP en Suède a connu de bonnes performances au cours des douze derniers mois. Le taux de chômage en Suède a progressé de façon marginale au cours de l'exercice en passant de 7,9% à 8,1%. Néanmoins, une économie globalement en bonne santé a permis un taux de croissance des chiffres d'affaires de 3,7% et un taux de croissance des loyers de 6,0% que l'on peut opposer à un taux moyen de l'inflation de 3,3%. Le marché de l'investissement des centres commerciaux a été moins actif que l'année précédente bien que des parcs d'activité commerciale aient été vendus régulièrement au seuil ou proche des seuils de rentabilité les plus bas. La croissance des chiffres d'affaires des boutiques dans les centres ECP a été très satisfaisante à la lueur des signes d'un ralentissement général durant le dernier trimestre de l'année financière. Par ailleurs, la croissance du chiffre d'affaires des hypermarchés s'est quelque peu affaiblie et reflète la concurrence accrue dans le secteur alimentaire.

ECP s'est concentré cette année sur son programme d'extensions rentable. Les travaux pour l'extension de 10.000 m² à Skövde se poursuivent. En mai, une nouvelle entrée a été ouverte au public et le centre a été ré inauguré sous un autre nom: Elin Esplanad, en mémoire de la fondatrice de la ville Sainte Elin. Le centre est maintenant loué à 100% et les locataires-clés comprennent ICA Maxi, H&M, Clas Ohlson, Siba, Gina Tricot, MQ, KappAhl et Lindex. Un grand nombre de locataires sont actuellement en train d'équiper leurs magasins dans l'optique d'une ouverture pour les fêtes de Noël.



L'extension de 8.700 m² à Norrköping est en ligne avec le planning et le budget. Elle devrait être achevée d'ici mai 2009. Elle est actuellement pré-louée à 90% et comprend des locataires tels que Stadium, Intersport, MQ, Gina Tricot, Cubus, Esprit, Apoteket, Duka et Hemtex. Environ 30 nouvelles boutiques sont créées de même qu'un pôle restauration et un parking souterrain d'une capacité de 200 places. Le projet comprend des changements mineurs au niveau de l'hypermarché ICA Maxi de 9.600 m² qui a signé un nouveau bail de 15 ans. D'ici la réouverture de Norrköping, l'accès au parc d'activité commerciale voisin Bronsen (acquis par ECP en août 2007) sera amélioré.

Les deux projets suédois à Skövde et Norrköping devraient atteindre un taux de rendement total de 7% pour un total de coûts combinés de 60 millions d'euros.

ECP a accéléré ses plans pour revaloriser le centre commercial de Samarkand, à Växjö. Cette opportunité a été rendue possible du fait de la décision de Coop de fermer son hypermarché de 12.000 m² en août 2007 alors que le bail de Coop se maintenait jusqu'en décembre 2008. Les enseignes actuellement présentes à Samarkand comprenant H&M, Stadium et KappAhl- seront relocalisées pour ancrer le centre commercial d'une superficie de 20.800 m² à côté de l'hypermarché ICA. L'intérêt suscité pour les locaux du centre est tel que 75% de celui-ci sont prévus d'être pré-loués d'ici la fin 2008, période à partir de laquelle les coûts de construction pourront être finalisés. Dans le cadre de la création d'un parking et de voies d'accès, une parcelle de terrain située à l'arrière du bien a été acquise. Un permis de construire a été octroyé pour ce projet en mai 2008.

Pays-Bas

ECP a vendu trois de ses quatre entrepôts pour un total de 10,84 millions d'euros. Les entrepôts de Galvanibaan 5 à Nieuwegein, Horsterweg 20 à Maastricht-Airport et Koewitstraat 10 à Waardenburg ont été vendus aux valeurs des expertises de décembre 2007. Suite au renouvellement du bail pour cinq ans supplémentaires, l'entrepôt situé au Standaardruiter 8 à Veenendaal est actuellement sur le marché. Les produits de la vente, au Pays-Bas et en France, serviront aux programmes actuels d'extension des centres commerciaux. Ces ventes signifient aussi la sortie d'ECP du secteur des entrepôts.

Le gouvernement des Pays-Bas a décidé de poursuivre son occupation des 40.000 m² des bureaux ECP à Sloterdijk à Amsterdam en prolongeant son bail jusqu'au 31 juillet 2014. Les services fiscaux (Belastingdienst) occupent cet immeuble depuis sa mise en fonction en 1994.

Perspectives et stratégie d'investissement

Sur le marché de l'investissement immobilier, la demande a diminué par rapport à l'année dernière en raison d'une réduction des moyens de financement et d'une augmentation des coûts pour les acteurs fortement endettés. Néanmoins, beaucoup d'acheteurs, tels que les fonds d'investissement allemands ou les fonds souverains, n'ont pas besoin de s'endetter. En cette période de tension inflationniste, l'attractivité est forte pour les fonds de pension et autres investisseurs qui voient l'indexation des revenus comme une garantie contre l'inflation. Cependant, l'offre sur le marché de l'investissement diffère selon le secteur concerné et l'emplacement. Dans le secteur des centres commerciaux, en France, en Italie ou en Suède, il y a eu peu de promotion immobilière spéculative même s'il existe des exemples d'excès d'optimisme relatifs à des actifs mal situés présentant des défauts ignorés au cours de ces



dernières années de bulle économique. Ces projets développés de façon médiocre sont aujourd'hui difficiles ou impossibles à vendre.

A contrario, deux transactions majeures -le centre commercial de La Maquinista à Barcelone et le portefeuille commercial scandinave Steen & Strøm- représentant ensemble plus de trois milliards d'euros prouvent qu'il existe un marché fort pour les centres de haute qualité et les portefeuilles de premier ordre. Pour chacune des deux opérations, les acheteurs sont des acteurs majeurs du marché des actifs commerciaux qui savent qu'il y a très peu d'opportunité d'acquisition de beaux centres car la plupart d'entre eux sont des actifs stratégiques gardés en portefeuille par des sociétés financièrement solides ou par des institutionnels.

Les taux de rendement net initial de ces transactions sont difficiles à définir, particulièrement dans le cas du portefeuille Steen & Strøm qui combinait des activités de gestion locative, de développement immobilier ainsi que de gestion d'actifs. La transaction de La Maquinista, est digne d'un intérêt particulier puisqu'elle concerne un centre commercial parmi le petit nombre de centres de premier ordre ayant été vendu récemment en Europe de l'Ouest. Bien qu'il s'agisse clairement d'un actif de haute qualité situé dans une ville de premier plan, le centre a certainement été vendu à un taux proche de 5,4% - environ 60 à 70 points de base de plus que s'il avait pu être vendu un an plus tôt. La difficulté est d'évaluer la part attribuable à la nature de la vente et la part attribuable aux difficultés du marché espagnol. Il apparaît raisonnable d'attribuer un impact de 40 à 50 points de base à ces deux facteurs. Par conséquent, le taux « normalisé » devrait se situer autour de 5% ce qui correspondrait globalement à une augmentation pour les centres commerciaux de premier ordre d'environ 20 points de base depuis décembre 2007. Cette augmentation est en ligne avec les évaluations à fin juin 2008, non seulement pour ECP, mais aussi pour les autres spécialistes majeurs du marché en Europe.

L'augmentation des prix du pétrole et des matières premières sont à l'origine de la hausse de l'inflation. Par ailleurs l'augmentation des taux d'intérêt -réponse des banques centrales à ces poussées inflationnistes- conjuguée à une diminution de l'offre de financement a amoindri les profits des entreprises et les dépenses des ménages. Néanmoins, le relatif faible taux d'endettement des ménages et les forts taux d'épargne sur les marchés d'ECP signifient que la consommation des ménages ralentit plutôt qu'elle ne décline de façon significative en valeur absolue. L'évolution des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux d'ECP à fin juin confirme ce constat.

La Société n'anticipe pas d'amélioration significative de la consommation avant quelques mois et la consommation pourrait même se dégrader si le chômage venait à augmenter. La récente baisse du prix du pétrole devrait atténuer quelque peu le pessimisme ambiant. Le modèle économique d'ECP est construit sur plusieurs hypothèses mais la société pense qu'il est très probable que dans l'Eurozone les taux de base d'intérêts ne devraient pas dépasser leur niveau actuel bien que les fortes marges bancaires continuent à rendre le financement encore plus cher et plus rare que l'année dernière. Un ralentissement de la croissance économique devrait aider à contenir l'inflation sous les 4% en moyenne sur 2008 mais il est probable que la croissance du PNB s'affaiblisse encore plus l'année prochaine.

ECP conclut que, bien que les perspectives soient relativement sombres en ce moment, la situation n'est en rien catastrophique. La marge de sécurité fournie par les faibles ratios de loyers sur chiffre d'affaires dans ses centres devrait faire en sorte que la croissance des revenus



Eurocommercial Properties

locatifs d'ECP ne soit pas affectée défavorablement. En effet, cette croissance devrait se poursuivre l'année prochaine même si celle-ci se fera largement grâce à l'indexation. ECP sera très prudent si une opportunité d'acquisition se présentait et ne retiendra que les opportunités d'actif commercial exceptionnelles pour leur positionnement concurrentiel et géographique, leur prix et avant tout pour leur potentiel de croissance de loyers malgré un environnement économique morose. La société exige un TRI minimum, sur des hypothèses conservatives, d'au moins 8 à 10% sur une période allant de trois à cinq ans.

La société va se concentrer principalement sur l'extension de ses actifs existants, dont le financement sera partiellement assuré par la cession des entrepôts. La différence entre le taux de rendement de ces extensions et celui résultant de la cession des entrepôts est faible.

La Société estime que le fait de continuer à produire des revenus et des dividendes progressant de façon continue constitue sa mission fondamentale. Cet objectif sera primordial dans la détermination de la politique de la Société..

Proposition d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

La Société a le plaisir d'annoncer que lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle des actionnaires qui aura lieu le 4 novembre 2008, elle proposera d'élire un nouveau membre du Conseil de Surveillance en la personne de Monsieur P.W. Haasbroek (60 ans), ayant la nationalité néerlandaise, ancien directeur Real Estate Europe de PGGM, organe dirigeant du fonds de pension néerlandais du secteur de la santé.

Conférence téléphonique

ECP tiendra une conférence téléphonique aujourd'hui, vendredi 29 août 2008, 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 555 566** 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 : 55533749**. 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 30-06-08	Douze mois au 30-06-07	4ème trimestre au 30-06-08	4ème trimestre au 30-06-07
Revenus locatifs	128.673	112.265	33.729	29.906
Produits de la refacturation des charges locatives	18.907	15.354	5.024	3.608
Dépenses liées aux charges locatives	(21.486)	(17.658)	(5.331)	(4.307)
Charges générées par les investissements immobiliers	(16.061)	(14.131)	(4.438)	(4.004)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	110.033	95.830	28.984	25.203
Produits d'intérêt	2.571	652	765	225
Charges d'intérêt	(40.688)	(29.596)	(10.624)	(8.134)
	-----	-----	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(38.117)	(28.944)	(9.859)	(7.909)
Charges de la Société	(9.527)	(7.889)	(2.995)	(2.195)
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Direct avant impôt	62.389	58.997	16.130	15.099
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	62.389	58.997	16.130	15.099
Cession d'actifs	602	0	0	0
Réévaluation des investissements immobiliers	38.812	217.439	(22.682)	113.198
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	10.310	26.564	32.747	22.629
Charges d'investissement	(1.560)	(4.829)	(953)	(3.900)
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Indirect avant impôt	48.164	239.174	9.112	131.927
Impôt différé	(267)	(38.699)	(5.530)	(22.909)
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	47.897	200.475	3.582	109.018
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	110.286	259.472	19.712	124.117
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros) *				
Résultat sur Investissement Direct	1,75	1,67	0,45	0,43
Résultat sur Investissement Indirect	1,35	5,69	0,10	3,09
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur investissement Total	3,10	7,36	0,55	3,52

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.554.261.



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Douze mois au 30-06-08	Douze mois au 30-06-07	4ème trimestre au 30-06-08	4ème trimestre au 30-06-07
Revenus locatifs	128.673	112.265	33.729	29.906
Produits de la refacturation des charges locatives	18.907	15.354	5.024	3.608
Dépenses liées aux charges locatives	(21.486)	(17.658)	(5.331)	(4.307)
Charges générées par les investissements immobiliers	(16.061)	(14.131)	(4.438)	(4.004)
Revenu net d'exploitation	110.033	95.830	28.984	25.203
Produit de cession d'actifs	602	0	0	0
Réévaluation des investissements immobiliers	38.812	217.439	(22.682)	113.198
Produits d'intérêt	2.571	652	765	225
Charges d'intérêt	(40.688)	(29.596)	(10.624)	(8.134)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	10.310	26.564	32.747	22.629
Coûts/Revenus nets de financement	(27.807)	(2.380)	22.888	14.720
Charges de la Société	(9.527)	(7.889)	(2.995)	(2.195)
Charges d'investissement	(1.560)	(4.829)	(953)	(3.900)
Bénéfice avant impôt	110.553	298.171	25.242	147.026
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0
Impôt différé	(267)	(38.699)	(5.530)	(22.909)
Bénéfice après impôt	110.286	259.472	19.712	124.117
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros)*				
Bénéfice après impôt	3,10	7,36	0,55	3,52
Bénéfice dilué après impôt	3,02	7,22	0,54	3,45

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.554.261.



BILAN CONSOLIDE

(avant appropriation du résultat) (en milliers d'euros)	30-06-08	30-06-07
Investissements immobiliers	2.374.896	2.178.849
Investissements immobiliers en cours de développement	29.159	18.221
Immobilisations corporelles	1.400	941
Créances	1.749	2.324
Instruments financiers dérivés	30.138	18.919
Total actif immobilisé	2.437.342	2.219.254
Actifs promis à la vente	42.560	0
Créances	35.238	30.636
Caisse et banque	13.796	18.044
Total actif circulant	91.594	48.680
Total actif	2.528.936	2.267.934
Impôt sur les sociétés exigible	8.248	8.106
Créditeurs	81.839	49.151
Emprunts	62.259	114.195
Total dettes à court terme	152.346	171.452
Créditeurs	15.019	17.942
Emprunts	907.990	684.107
Instruments financiers dérivés	2.284	1.221
Provision pour charge d'impôt latente	149.782	150.952
Provision pour retraites	534	142
Total dettes à long terme	1.075.609	854.364
Total passif	1.227.955	1.025.816
Actif Net	1.300.981	1.242.118
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties		
Capital social émis	179.394	176.388
Réserve pour prime d'émission	324.278	324.392
Autres Réserves	687.023	481.866
Bénéfice non distribué	110.286	259.472
	1.300.981	1.242.118
Actif Net Réévalué Ajusté		
Actif Net IFRS	1.300.981	1.242.118
Provision pour charge d'impôt latente	149.782	150.952
Instruments financiers dérivés	(27.854)	(17.698)
Actif Net Ajusté	1.422.909	1.375.372
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation après déduction des certificats de dépôts rachetés	35.727.332	35.277.619
Actif Net Réévalué par certificat de dépôt (EUR)	36,41	35,21
Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	39,83	38,99
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	30,27	38,32



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

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
Rapporté au 30-06-07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Actions émises	3.006	(2.343)			663
Résultat net de l'exercice précédent			220.908	(220.908)	0
Résultat net de l'exercice				110.286	110.286
Dividendes payés		(206)		(38.564)	(38.770)
Certificats de dépôt rachetés			(19.988)		(19.988)
Stocks options exercées		1.678	10.032		11.710
Stocks options consenties		757			757
Résultat de la conversion des devises			(5.795)		(5.795)
30-06-08	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 2007 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 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 l'exercice				259.472	259.472
Dividendes payés		(61)		(31.970)	(32.031)
Certificats de dépôt rachetés		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Stocks options consenties		316			316
Résultat de la conversion des devises			(39)		39
30-06-07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118



ETAT DE FLUX CONSOLIDÉ DE TRESORERIE

Pour l'exercice comptable clos au : (en milliers d'euros)	30-06-08	30-06-07
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	110.286	259.472
<u>Ajustements:</u>		
Mouvements sur les stocks options	757	316
Réévaluation des investissements	(37.080)	(221.072)
Produit de cession d'actifs	(602)	0
Instruments financiers dérivés	(10.310)	(26.564)
Impôts différés	267	38.699
Autres mouvements	(962)	1.638
	-----	-----
	62.356	52.489
Flux de Trésorerie générée par les activités opérationnelles		
Augmentation des débiteurs	(10.436)	(12.890)
Augmentation des créditeurs	41.663	30.177
Impôt sur les plus-values	(8.031)	(12.785)
Instruments financiers dérivés	50	94
Intérêts payés	(39.915)	(27.984)
Intérêts reçus	1.609	653
	-----	-----
	57.296	29.754
Flux de Trésorerie générée par les activités d'investissement		
Mouvements sur les investissements immobiliers	(122.832)	(164.641)
Mouvements sur les dépenses capitalisées	(64.445)	(23.509)
Cession d'actifs	3.200	0
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(920)	(438)
	-----	-----
	(184.997)	(188.588)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Produits des actions émises	3.289	0
Augmentation des emprunts	492.499	408.798
Remboursement des emprunts	(312.944)	(253.034)
Dividendes payés	(38.770)	(32.031)
Exercice des stock-options	9.086	0
Certificats de dépôt rachetés	(19.988)	(23.279)
Augmentation des créditeurs à long terme	692	48
	-----	-----
	133.864	100.502
Flux de trésorerie net	(3.837)	(58.332)
Différences de change sur caisse et banques	(411)	(205)
Diminution caisse et banques	(4.248)	(58.537)
Caisse et banque au début de la période	18.044	76.581
	-----	-----
Caisse et banque à la fin de l'exercice	13.796	18.044



Eurocommercial Properties

	30-06-08	30-06-07
<u>Information immobilière : Répartition par secteur (%)</u>		
Commerces	93	92
Bureaux	5	6
Entrepôts	2	2
 Note : après la vente des entrepôts, la répartition sera Commerces 95% et Bureaux 5%		
<u>Information immobilière : Répartition par pays (%)</u>		
France	36	35
Italie	38	38
Suède	22	22
Pays-Bas	4	5
 <u>Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)</u>		
Commerces	97.905	84.796
Bureaux	8.809	8.052
Entrepôts	3.319	2.982
	-----	-----
	110.033	95.830
 <u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	37.874	33.547
Italie	40.328	37.390
Suède	24.872	18.101
Pays-Bas	6.959	6.792
	-----	-----
	110.033	95.830

Les états financiers de la Société au 30 juin 2008 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,