



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 28 juin 2007

Communiqué: après clôture des marchés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES POURSUIT SON EXPANSION EN SUEDE ET EN FRANCE

Eurocommercial Properties N.V. (ECP) annonce aujourd'hui l'acquisition de deux actifs commerciaux en Suède et un en France pour un coût total de 151 millions d'euros.

Suède

La plus importante des deux acquisitions suédoises représente le premier investissement d'ECP à Göteborg, la deuxième ville suédoise avec une agglomération urbaine de 890.000 habitants.

Le centre commercial "421"- centre à vocation régionale d'une surface de 33.048 m² - vient d'ouvrir dans la zone Högsbo-Sisjö qui est devenue la zone commerciale la plus importante au sud de Göteborg. La zone de chalandise directe du centre représente une population de 105.000 habitants. La zone de chalandise élargie à la périphérie sud de Göteborg ainsi que la municipalité de Mölndal représente une population de 485.000 habitants.

Les enseignes locomotives sont ICA (11.700 m²), premier groupe d'hypermarchés suédois et Media Markt (5.750 m²), leader européen d'électroménager présent depuis peu en Suède. Les autres locataires sont tous des enseignes de premier plan telles que H&M, KappAhl, Skopunkten, Lindex, Dressman, Cubus, Intersport, Bolagret, Hemtex et Barnens Hus.

Le prix d'acquisition du "421" est de 811 millions de couronnes suédoises (soit 88 millions d'euros) ce qui laisse apparaître un rendement net initial d'environ 5%. Les loyers moyens dans le centre commercial s'élèvent à 1.300 couronnes suédoises par m² et présentent un fort potentiel de croissance dans les années à venir.

ECP a également signé un compromis de vente pour un parc d'activité commerciale de 15.000 m², jouxtant l'actuel centre commercial d'ECP situé dans une importante ville de province en Suède. Le prix convenu est de 175 millions de couronnes suédoises (soit 19 millions d'euros) et le rendement net initial est de 5,75%. De plus amples informations seront communiquées dès la signature de l'acte de vente définitif.

Ces deux acquisitions accroissent l'actif d'ECP en Suède qui atteint désormais 481 millions d'euros, soit 23% du portefeuille total. Ce montant augmentera de 60 millions d'euros lorsque les extensions à Norrköping et Skövde seront achevées l'année prochaine.

France

ECP a acquis en France un terrain dans l'ouest parisien bénéficiant de toutes les autorisations administratives nécessaires, sur lequel un important parc d'activité commerciale est en-cours de construction. Le parc est totalement pré-commercialisé à des enseignes de premier ordre. La surface locative du site sera de 20.000 m² et la construction devrait être achevée en décembre cette année.

Le paiement du prix d'acquisition se fera en versements échelonnés en fonction de l'avancement des travaux et selon le principe de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Le prix final est de 44 millions d'euros avec un rendement net de 5,4%. Les loyers sont à un niveau moyen de 120 euros au m², un niveau très compétitif pour la région parisienne. Des informations complémentaires sur la transaction seront transmises lors de l'achèvement.



Suite à cet investissement, le patrimoine français d'ECP - valorisé à 727 millions d'euros -représentera 34% du portefeuille total. Le solde du patrimoine est réparti entre la Suède pour 23%, l'Italie 38% et les Pays Bas 5%. La quote-part des centres commerciaux correspond à plus de 92% du portefeuille total.

Commentant les acquisitions, Monsieur Jeremy Lewis, Président du Directoire d'ECP, précise que «les marchés immobiliers se situent à un moment extrêmement intéressant du cycle. D'un côté, les taux d'intérêts ont augmenté de manière significative ce qui fait que les taux de rendements immobiliers nets empêchent d'obtenir une marge immédiate au dessus des coûts de refinancement, d'un autre côté la demande des établissements financiers se confirme très fortement pour les actifs de bonne qualité ce qui a pour résultat de maintenir les prix.

L'amélioration du climat économique en Europe de l'Ouest et sa pression à la hausse sur l'inflation – ce qui explique en partie l'augmentation des taux d'intérêt – peut bien entendu également justifier l'attente d'une hausse de la consommation et donc des loyers dans les meilleurs centres commerciaux en France, Italie et Suède.

Notre réponse face à cette situation est d'acheter des actifs sur les marchés pour lesquels nous avons à la fois le savoir faire et l'expérience qui nous permettent de bien estimer la croissance des loyers afin que les investissements contribuent aux bénéfices soit immédiatement soit à très court terme. Les trois acquisitions immobilières mentionnées dans ce communiqué de presse présentent un taux de rendement net initial global de 5,2% ce qui est largement au dessus des coûts de refinancement d'ECP. La Société se concentre également de plus en plus sur les extensions de ses centres commerciaux existants pour lesquelles les taux de rendement nets peuvent atteindre 7% ou plus.

85% des emprunts figurant au bilan d'ECP sont couverts pour une période moyenne de presque neuf ans avec un taux d'intérêt moyen global de 4,5%. La dette totale est faible puisqu'elle représente environ 35% des valeurs des immeubles.

La bonne situation économique des pays dans lesquels ECP est présent, signifie que l'augmentation des chiffres d'affaires des magasins dans les centres de la Société reste solide avec des croissances sur douze mois en mai 2007 de 3,8% en France, de 3,8% en Italie et de 8,6% en Suède. ECP pense également que le faible niveau de la dette des ménages dans ces pays devrait garantir le niveau de la consommation des ménages malgré la hausse des taux d'intérêt et une hausse de l'activité économique. Les loyers des centres d'ECP sont indexés sur l'inflation et les baux prévoient un loyer variable de telle sorte que la Société espère que les revenus locatifs vont continuer à croître de façon durable».

ECP publiera ses résultats annuels le vendredi 31 août.

Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter:

Jeremy Lewis	Président	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Directeur Financier	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur	+44 20 7925 7860
Tom Newton	Directeur	+44 20 7925 7860
Tim Santini	Directeur	+44 20 7925 7860
Kate Spiro	Directeur des Relations Investisseurs	+44 20 7925 7860

Eurocommercial Properties N.V.

Eurocommercial Properties N.V. (ECP) est une société d'investissement immobilier cotée à l'Euronext et est un des spécialistes majeurs européens de l'investissement dans les centres commerciaux. Fondé en 1991, ECP possède 30 biens à usage commercial en France, en Italie et en Suède avec une valeur totale supérieure à 2,1 milliards d'euros. La société est riche de sa considérable expérience sur ces trois marchés, grâce à d'excellentes équipes basées dans chaque pays.

Site Internet: www.eurocommercialproperties.com