



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 19 mai 2006

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DU TROISIEME TRIMESTRE 2005/2006

La hausse des loyers et la baisse des charges d'intérêts mènent à une progression de 16% du Résultat sur Investissement Direct

Les résultats des neuf mois se terminant au 31 mars 2006 comparés à la même période en 2004/2005 ont été :

- **Résultat sur Investissement Direct après impôt a augmenté de 16% pour atteindre 41,8 millions d'euros soit 1,20 € par certificat de dépôt.**
- **L'Actif Net Réévalué Ajusté (excluant les provisions pour charge d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et la juste valeur des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt) a augmenté de 7% pour atteindre 29,59 € par certificat de dépôt par rapport à 30 juin 2005.**
- **Le bénéfice après impôt IFRS (résultat sur investissement direct augmenté par les variations des expertises immobilières, net d'impôt différé sur les plus-values ainsi que par la variation de la juste valeur des produits dérivés) a augmenté de 466% pour atteindre 131 millions d'euros soit 3,76 € par certificat de dépôt.**
- **L'Actif Net Réévalué IFRS (incluant les provisions pour charges d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale ainsi que la juste valeur des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt) a augmenté de 9,8% pour atteindre 26,28 € par certificat de dépôt par rapport à 30 juin 2005.**
- **Les loyers comparables (à surface équivalente) des centres commerciaux de la Société ont augmenté de 3,5%.**
- **Les taux d'occupation restent supérieurs à 99%.**



Résultat sur Investissement Direct

Les Résultats sur Investissement Direct pour les neuf mois du 1er juillet 2005 au 31 mars 2006 ont augmenté de 16% pour atteindre 41,8 millions d'euros par rapport aux 36,1 millions d'euros pour la même période en 2005. Le résultat sur investissement direct est défini comme le revenu net d'exploitation moins les coûts nets d'intérêt, les mouvements de change et les charges de la société.

Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a augmenté de 7% pour atteindre 29,59 € par certificat de dépôt contre 27,64 € par certificat de dépôt au 30 juin 2005. Ces chiffres représentent la valeur de base des biens immobiliers et ne tiennent pas compte des provisions d'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). Aucun bien immobilier n'a été réévalué au 31 mars 2006 suite aux réévaluations habituelle de juin et décembre 2005.

Bénéfice après impôt IFRS

Le bénéfice après impôt IFRS (Résultat sur Investissement Total du portefeuille) a augmenté de 466% pour atteindre 131 millions d'euros comparé aux 23 millions d'euros pour les 9 mois du 1^{er} juillet 2004 au 31 mars 2005. Le bénéfice après impôt IFRS inclut la contribution de l'augmentat non réalisée des valeurs immobilières moins d'éventuels impôt sur les plus-values et inclut également les variations de la juste valeur des produits dérivés. Ce profit est par conséquent extrêmement volatil et ne représente pas les revenus récurrents qui sont définis dans le Résultat sur Investissement Direct.

Actif Net Réévalué IFRS

Ce chiffre, tout comme le bénéfice IFRS, tient compte des provisions pour impôts sur les plus-values latentes à la valeur nominale ainsi que de la juste valeur des produits dérivés. L'Actif Net Réévalué IFRS au 31 mars 2006 était de 26,28 € par certificat de dépôt comparé aux 23,93 € au 30 juin 2005.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs ont atteint 75,6 millions d'euros pour les neuf mois du 1er juillet 2005 au 31 mars 2006, par rapport aux 70,8 millions d'euros de la même période précédente correspondante, ce qui représente une augmentation de 6,7%. Après déduction des charges directes et indirectes générées par les investissements immobiliers (frais de fonctionnement des bureaux opérationnels), le revenu locatif net atteint 64,3 millions d'euros par rapport aux 59,9 millions d'euros en 2005, soit une augmentation de 7,2%. A surface équivalente, l'augmentation globale – indexation comprise- des loyers comparables «commerce» de la Société (soit 91 % du patrimoine total) a été de 3,5%, soit 2,84% pour la France, 4,25% pour l'Italie et 3% pour la Suède. Les loyers des deux bureaux (soit 7% du portefeuille) ont progressé marginalement de 0,2% tandis que les loyers des entrepôts (soit 2% du portefeuille) ont globalement baissé de 13%.



Toutes les valeurs locatives ci-dessous citées comparent la facturation au 31 mars 2006 par rapport au 31 mars 2005.

Financement

La Société a toujours adopté une politique prudente de financement à long terme avec un endettement limité à un montant qui ne dépasse pas les capitaux propres nets.

Au 31 mars 2005 l'endettement total était de 584 millions d'euros soit 63% de l'actif net de 927 millions d'euros en utilisant l'Actif Net Réévalué IFRS ou bien 56% de l'Actif Net si l'on utilise l'Actif Net Réévalué Ajusté de 1.044 millions d'euros. La durée moyenne résiduelle des emprunts est supérieure à 8 ans. 85% des emprunts sont couverts sur la même période à un taux d'intérêt global de 4,8% incluant une marge.

Grâce aux produits dérivés, la Société a été bien protégée contre les récentes hausses d'intérêt de telle sorte que les charges d'intérêt ont en fait baissé de 6,2% en passant de 19 millions d'euros à 17,9 millions d'euros. Le taux d'intérêt global moyen de la Société au cours de la période considérée de 9 mois était de 4,6%. La juste valeur négative des instruments financiers dérivés sur le taux d'intérêt a chuté de manière significative étant donné que les taux d'intérêt ont augmenté. Les chiffres au 31 mars 2006 étaient de 20,2 millions d'euros comparés aux 54,5 millions d'euros au 30 juin 2005.

Taux d'occupation

Les taux d'occupation restent supérieurs à 99% que ce soit calculé sur la surface locative ou sur les revenus. Les 20.000 m² d'entrepôts à Parisud, dont le bail avait pris fin, a désormais été reloué en son intégralité à une enseigne de la grande distribution.

Performance des centres commerciaux

Les ventes réalisées dans les centres commerciaux d'ECP continuent d'augmenter, en moyenne, à des taux bien supérieurs à l'inflation en dépit de la croissance économique globale limitée. La croissance des chiffres d'affaires (à surface comparable) pour les douze derniers mois au 31 mars 2006 comparée aux douze derniers mois de l'année précédente correspondante a été de 4% en France, 2,8% en Italie et 5% en Suède.

Stratégie d'Investissement

Eurocommercial Properties N.V. est essentiellement un investisseur en centres commerciaux et détient pour plus de 1,5 milliards d'euros d'actifs -soit 91% de ses investissements- dans ce secteur. Ses activités sont concentrées en France, Italie et Suède, où elle possède 24 sites et où elle a acquis une expérience considérable grâce à des équipes de gestion expérimentées basées localement.

Compte-tenu de la forte agitation actuelle du marché la société se concentre actuellement sur son programme de développement et d'extension sur ses marchés existants où il est possible d'atteindre des taux de rendement initiaux nets atteignant 8%. Le programme prévoit un investissement global de presque 300 millions d'euros d'ici 2010 à condition que toutes les autorisations administratives soient accordées pour tous les projets.



Il y aura également, de temps en temps, des opportunités d'acquérir des actifs déjà existants qui offrent de bonnes perspectives de rendement total, comme récemment en Suède avec le parc commercial de Södertälje pour lequel non seulement le taux de rendement net de plus de 6% est supérieur aux moyennes du marché actuel mais aussi dont les faibles loyers offrent une excellente perspective de croissance.

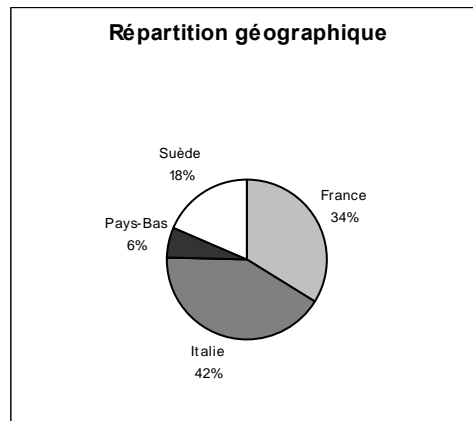
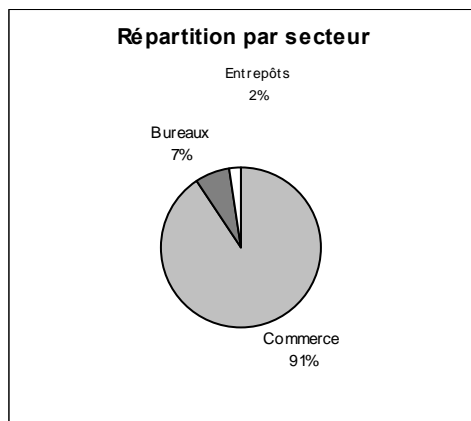
Perspectives

Il n'y a eu aucun affaiblissement dans les énormes montants que prévoient d'investir en immobilier commercial, les fonds d'investissement non cotés, les institutions et même les investisseurs privés d'Europe, Grande-Bretagne, Etats-Unis et d'Asie, et c'est la raison pour laquelle les taux de capitalisation ont continué de diminuer et que les prix ont continué d'augmenter.

Le marché s'attendrait maintenant à ce que, les meilleurs centres commerciaux européens se vendent à des taux de rendement nets d'environ 4,5% et les meilleurs parcs d'activité commerciale à environ 5%. Les taux d'intérêt en revanche, augmentent de telle manière que si l'on utilise des taux de swaps sur 10 ans, augmentés d'une marge moyenne, il ne reste plus de différence positive entre les charges d'intérêts et le taux de rendement nets. Les investisseurs qui acceptent de payer ces prix ne peuvent par conséquent se justifier que par l'espoir d'une croissance importante des loyers.

Il est probable que les meilleurs centres commerciaux en Europe occidentale présentent une croissance locative d'au moins un ou deux pourcents au-delà de l'inflation durant les cinq ans à venir. Ceci est une performance raisonnable, mais néanmoins les rendements totaux émanant de ces acquisitions à 4,5% pourraient ne pas correspondre aux attentes des investisseurs dans de nouveaux fonds qui sont soumis, à cause de l'excèsif afflux d'argent, à des pressions qui les condamnent à investir de façon non sélective.

Portefeuille d'Eurocommercial Properties:





Pour toute demande complémentaire, contacter :

Jeremy Lewis	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	+31 20 530 6030
Peter Mills	+44 20 7925 7860
Tom Newton	+33 1 4878 06 66
Tim Santini	+44 20 7925 7860

Site Internet : www.eurocommercialproperties.com



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE*

(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-06	Neuf mois au 31-03-05*	3ème trimestre au 31-03-06	3ème trimestre au 31-03-05*
Revenus locatifs	75.568	70.803	25.724	23.700
Produits de la refacturation des charges locatives	9.737	8.667	3.335	2.771
Dépenses liées aux charges locatives	(11.919)	(10.166)	(3.752)	(3.256)
Charges générées par les investissements immobiliers	(9.110)	(9.363)	(2.890)	(2.928)
Revenu net d'exploitation	64.276	59.941	22.417	20.287
Réévaluation des investissements immobiliers	95.253	(35)	(485)	(218)
Produits d'intérêt	447	240	119	58
Charges d'intérêt	(17.826)	(19.000)	(6.082)	(6.471)
Résultat sur devises étrangères	195	(26)	(8)	21
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30.590	(12.950)	19.224	7.711
Coûts/Revenus nets de financement	13.406	(31.736)	13.253	1.319
Charges de la société	(5.242)	(4.760)	(1.685)	(1.594)
Charges financières et d'investissement	(1.351)	(48)	(379)	0
Bénéfice avant impôt	166.342	23.362	33.121	19.794
Impôt sur les sociétés	(26)	(334)	(10)	(208)
Impôt différé	(35.224)	147	(6.100)	(2.851)
Bénéfice après impôt	131.092	23.175	27.011	16.735
Par certificat de dépôt (en euros)				
Bénéfice après impôt	3,76	0,75	0,77	0,53
Bénéfice dilué après impôt	3,69	0,74	0,75	0,52

*Les chiffres pour les 9 mois au 31 mars 2006 ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Par conséquent, les chiffres comparatifs pour les neuf mois ont été ajustés de façon à les rendre comparables. A cet égard, il est fait référence au document joint faisant état de la réconciliation entre le résultat consolidé des neuf mois se terminant au 31 mars 2005 selon les normes IFRS et le compte de résultat consolidé des neuf mois se terminant au 31 mars 2005 publié, auquel est joint une analyse des écarts. Conformément aux pratiques du marché, ces informations financières des neuf derniers mois se terminant au 31 mars 2006 ne sont pas auditées. Pour plus d'informations relatives à la transition vers les normes IFRS, il est fait référence au document séparé qui peut être consulté sur le site internet de la société: www.eurocommercialproperties.com ou aux bureaux de la société (info@eurocommercialproperties.com) ou par téléphone au + 31 20 530 6030). Ce document donne une vision synthétique des effets des normes IFRS sur les états financiers d'Eurocommercial Properties. De plus, les principes comptables IFRS adoptés peuvent être trouvés dans les comptes semestriels de la Société au 31 décembre 2005.

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL				
(en milliers d'euros)	Neuf mois au 31-03-06	Neuf mois au 31-03-05*	3ème trimestre au 31-03-06	3ème trimestre au 31-03-05*
Revenus locatifs	75.568	70.803	25.724	23.700
Produits de la refacturation des charges locatives	9.737	8.667	3.335	2.771
Dépenses liées aux charges locatives	(11.919)	(10.166)	(3.752)	(3.256)
Charges générées par les investissements immobiliers	(9.110)	(9.363)	(2.890)	(2.928)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	64.276	59.941	22.417	20.287
Produits d'intérêt	447	240	119	58
Charges d'intérêt	(17.826)	(19.000)	(6.082)	(6.471)
Résultat sur devises étrangères	195	(26)	(8)	21
	-----	-----	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(17.184)	(18.786)	(5.971)	(6.392)
Charges de la société	(5.242)	(4.760)	(1.685)	(1.594)
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Direct avant impôt	41.850	36.395	14.761	12.301
Impôt sur les sociétés	(26)	(334)	(10)	(208)
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	41.824	36.061	14.751	12.093
Réévaluation des investissements immobiliers	95.253	(35)	(485)	(218)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	30.590	(12.950)	19.224	7.711
Charges financières et d'investissement	(1.351)	(48)	(379)	0
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Indirect avant impôt	124.492	(13.033)	18.360	7.493
Impôt différé	(35.224)	147	(6.100)	(2.851)
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	89.268	(12.886)	12.260	4.642
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	131.092	23.175	27.011	16.735
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros)				
Résultat sur Investissement Direct	1,20	1,17	0,42	0,39
Résultat sur Investissement Indirect	2,56	(0,42)	0,35	0,14
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur investissement Total	3,76	0,75	0,77	0,53

*Tous les chiffres ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Par conséquent, les chiffres comparatifs ont été ajustés de façon à les rendre comparables.

BILAN CONSOLIDE (avant appropriation du résultat) (EUR '000)	30-06-05*	31-03-06	31-03-05*
Investissements immobiliers	1.498.081	1.667.218	1.317.510
Immobilisations corporelles	859	810	737
Créances	9.486	2.735	3.195
Total actif immobilisé	1.508.426	1.670.763	1.321.442
Créances	16.492	29.621	28.272
Caisse et banque	73.011	12.408	32.814
Total actif circulant	89.503	42.029	61.086
Total actif	1.597.929	1.712.792	1.382.528
Créditeurs	39.997	48.968	32.499
Emprunts	141.567	85.757	65.830
Total dettes à court terme	181.564	134.725	98.329
Créditeurs	37.945	35.258	13.875
Emprunts	425.511	498.568	511.879
Instruments financiers dérivés	54.504	20.227	32.752
Provision pour charge d'impôt latente	73.387	96.389	65.457
Provision pour retraites	472	457	334
Total dettes à long terme	591.819	650.899	624.297
Total passif	773.383	785.624	722.626
Actif Net	824.546	927.168	659.902
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties			
Capital social émis	172.312	176.388	156.812
Réserve pour prime d'émission	330.879	327.117	267.784
Réserves	212.222	292.571	212.131
Bénéfice non distribué	109.133	131.092	23.175
	824.546	927.168	659.902
Actif Net Ajusté			
Actif Net IFRS par bilan	824.546	927.188	659.902
Provision pour charge d'impôt latente	73.387	96.389	65.457
Instruments financiers dérivés	54.504	20.227	32.752
Actif Net Ajusté	952.437	1.043.804	758.111
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	34.462.476	35.277.618	31.362.476
Actif Net Réévalué par certificat de dépôt (EUR)	23,93	26,28	21,04
Actif Net Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	27,64	29,59	24,17
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	30,10	32,05	25,92

* Tous les chiffres ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Par conséquent, les chiffres comparatifs ont été ajustés de façon à les rendre comparables. A cet égard, il est fait référence au document joint faisant état de la réconciliation entre le bilan consolidé des neuf mois se terminant au 31 mars 2005 selon les normes IFRS et le bilan consolidé des neuf mois se terminant au 31 mars 2005 publié, auquel est joint une analyse des écarts



ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

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

	31-03-06	31-03-05*
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	131.092	23.175
<u>Ajustements:</u>		
Mouvements sur les stocks options	237	131
Réévaluation des investissements	(96.118)	0
Instruments financiers dérivés	(30.583)	12.950
Impôts différés	43.233	(147)
	-----	-----
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	47.861	36.109
Augmentation/ Diminution des débiteurs	(6.378)	(7.527)
Augmentation/ Diminution des créditeurs	8.971	7.462
Impôt sur les plus-values	(20.189)	(39.967)
Instruments financiers dérivés	(3.694)	0
	-----	-----
Trésorerie générée par les activités d'investissement	26.571	(3.923)
Mouvements sur les investissements immobiliers	(73.377)	(11.039)
Mouvement sur les immobilisations corporelles	49	(284)
	-----	-----
Trésorerie générée par les activités d'investissement	(73.328)	(11.323)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Produits des actions émises	143	0
Augmentation des emprunts	199.453	46.699
Remboursement des emprunts	(182.413)	(59.473)
Dividendes payés	(28.446)	(24.282)
Augmentation/ Diminution des créditeurs à long terme	(2.619)	1.229
	-----	-----
Flux de trésorerie générés par les activités financières	(13.882)	(35.827)
Flux de trésorerie net	(60.639)	(51.073)
Différences de change sur caisse et banques	36	(183)
Diminution caisse et banques	(60.603)	(51.256)
Caisse et banque au début de la période	73.011	84.070
	-----	-----
Caisse et banque à la fin de la période	12.408	32.814

* Tous les chiffres ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Par conséquent, les chiffres comparatifs ont été ajustés de façon à les rendre comparables.

	31-03-06	31-03-05*
Information immobilière : Répartition par secteur (%)		
Commerces	91	88
Bureaux	7	9
Entrepôts	2	3
Information immobilière : Répartition par pays (%)		
France	34	36
Italie	42	43
Suède	18	13
Pays-Bas	6	8
Revenu net d'exploitation par secteur (€ '000)		
Commerces	56.047	51.268
Bureaux	5.944	5.601
Entrepôts	2.285	3.072
	-----	-----
Revenu net d'exploitation par secteur	64.276	59.941
Net property income par pays (€ '000)		
France	23.080	22.157
Italie	25.715	24.238
Suède	10.374	8.124
Pays-Bas	5.107	5.422
	-----	-----
Net property income par pays	64.276	59.941

* Ajusté pour comparaison

ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant les 9 mois du 1^{er} juillet 2005 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	(46.458)	(19.644)	(65.889)
30/06/05 modifié	172.312	330.879	212.222	109.133	824.546
Actions émises	4.076	(3.933)			143
Résultat net de l'exercice précédent			80.753	(80.753)	0
Résultat net de la période				131.092	131.092
Dividendes payés		(66)		(28.380)	(28.446)
Stocks options		237			237
Résultat de la conversion des devises			(404)		(404)
31/03/06	176.388	327.117	292.571	131.092	927.168

Les mouvements dans les capitaux propres durant les 9 mois du 1^{er} juillet 2004 au 31 mars 2005 ont été les suivants :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-05	152.703	271.807	220.376	62.538	707.424
Ajustements IFRS		3	(46.458)		(46.455)
30/06/04 modifié	152.703	271.810	173.918	62.538	660.969
Actions émises	4.109	(4.109)			0
Résultat net de l'exercice précédent			38.304	(38.304)	0
Résultat net de la période				23.175	23.175
Dividendes payés		(48)		(24.234)	(24.282)
Stocks options		131			131
Résultat de la conversion des devises			(91)		(91)
31/03/05	156.812	267.784	212.131	23.175	659.902

Bilan consolidé Eurocommercial Properties N.V. au 31 mars 2005 (en milliers d'euros)

Bilan selon principes comptables 2004/2005	Ajustements IFRS						Bilan selon IFRS	
	Ajustements liés à la présentation	Ajustements liés à l'année précédente	Honoraires de commercialisation et autres montants	Avantages consentis au personnel	Instruments financiers dérivés	Impôts différés		
Actif								
Investissements								
Investissements immobiliers	1.317.510	-	-	-	-	-	1.317.510	Investissements immobiliers
	-	737	-	-	-	-	737	Immobilisations corporelles
	-	-	-	-	-	-	-	Instruments financiers dérivés
	-	3.195	-	-	-	-	3.195	Créances
		3.932	-	-	-	-	1.321.442	Total actif immobilisé
Caisse et banques	32.814	-	-	-	-	-	32.814	Caisse et banques
	1.350.324							
Créances								
	33.495	(3.195)	(2.045)	17	-	-	28.272	Créances
		(3.195)	(2.045)	17	-	-	61.086	Total actif circulant
Autres actifs								
Immobilisations corporelles	737	(737)	-	-	-	-	-	
Total actif	1.384.556	-	(2.045)	17	-	-	1.382.528	Total actif
Passif								
Dettes à court terme								
Créditeurs	31.690	-	684	125	-	-	32.499	Créditeurs
Emprunts	65.830	-	-	-	-	-	65.830	Emprunts
	97.520	-	684	125	-	-	98.329	Total dettes à court terme
Dettes à long terme								
Créditeurs	11.131	-	2.123	621	-	-	13.875	Créditeurs
Emprunts	511.879	-	-	-	-	-	511.879	Emprunts
	-	-	19.802	-	-	12.950	32.752	Instruments financiers dérivés
Provision pour charge d'impôt latente	43.964	-	21.642	-	-	-	65.457	Dettes d'impôt différé
Provision pour retraites	174	-	160	-	-	-	334	Provision pour retraites
	567.148	-	43.727	621	-	12.950	624.297	Total dettes à long terme
Total passif	664.668	-	44.411	746	-	12.950	722.626	Total passif
Actif net	719.888	-	(46.456)	(729)	-	(12.950)	659.902	Actif net
Capitaux propres								
Capital social émis	156.812	-	-	-	-	-	156.812	Capital social émis
Réserve pour prime d'émission	267.650	-	3	-	131	-	267.784	Réserve pour prime d'émission
Reserves	258.680	-	(46.549)	-	-	-	212.131	Reserves
Bénéfice non distribué	36.746	91	-	(730)	(131)	(12.950)	23.175	Bénéfice non distribué
	719.888	91	(46.546)	(730)	-	(12.950)	659.902	

Compte de résultat consolidé Eurocommercial Properties N.V. au 31 mars 2005 (neuf mois) (en milliers d'euros)

Compte de résultat selon principes comptables 2004/2005	Ajustements IFRS						Compte de résultat selon IFRS
	Ajustements liés à la présentation	Charges locatives	Honoraires de commercialisation et autres montants	Avantages consentis au personnel	Instruments financiers dérivés	Impôts différés	
Produits							Revenus
Produits générés par les investissements immobiliers	71.654	(103)	-	(748)	-	-	70.803
							Revenus locatifs
							Produits de la refacturation des charges locatives
							Dépenses liées aux charges locatives
Charges générées par les investissements immobiliers	(11.195)	-	1.499	359	(26)	-	(9.363)
							Charges générées par les investissements immobiliers
Produits nets générés par les investissements immobiliers	60.459						59.941
							Revenu net d'exploitation
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	60.459						59.941
							Réévaluation des investissements immobiliers
Réévaluation des investissements immobiliers	23	283	-	(341)	-	-	(35)
Total produits	60.482	180	-	(730)	(26)	-	59.906
							Total revenus
Charges							Charges
	240	-	-	-	-	-	240
	(19.000)	-	-	-	-	-	(19.000)
	(26)	-	-	-	-	-	(26)
							Produits d'intérêt
							Charges d'intérêt
							Résultat sur devises étrangères
							Variation de la juste valeur des instruments financiers
Charges nettes de financement	(18.786)	-	-	-	(12.950)	-	(31.736)
							Coûts nets de financement
Autres charges	(4.655)	-	-	(105)	-	-	(4.760)
							Autres charges
Charges financières et d'investissement	-	(48)	-	-	-	-	(48)
							Charges financières et d'investissement
Total charges	(23.441)	(48)	-	-	(105)	(12.950)	(36.544)
							Total charges
Bénéfice avant impôt	37.041	132	-	(730)	(131)	(12.950)	23.362
							Bénéfice avant impôt
Impôt sur les sociétés	(334)	-	-	-	-	-	(334)
							Impôt sur les sociétés
Impôts différés	39	(41)	-	-	-	-	149
							Impôts différés
Bénéfice après impôt	36.746	91	-	(730)	(131)	(12.950)	23.175
							Bénéfice après impôt
Réévaluation des investissements	23	283	-	(341)	-	-	(35)
							Réévaluation des investissements
							Variation de la juste valeur des instruments financiers
Charges financières et d'investissement	-	(48)	-	-	-	-	(48)
							Charges financières et d'investissement
Impôts différés	39	(41)	-	-	-	-	149
							Impôts différés
Résultat sur investissement direct	62	194	-	(341)	-	(12.950)	149
							(12.886)
							Résultat sur investissement direct
Résultat total sur investissement	36.746	91	-	(730)	(131)	(12.950)	23.175
							Résultat total sur investissement
Moins résultat sur investissement indirect	(62)	(194)	-	341	-	12.950	(149)
							Moins résultat sur investissement indirect
Résultat sur investissement indirect	36.684	(103)	-	(389)	(131)	-	36.061
							Résultat sur investissement indirect