



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 25 août 2006

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS ANNUELS 2005/2006

Les valeurs immobilières et les loyers augmentent sur un marché actif

Les résultats de l'exercice au 30 juin 2006 comparés à l'exercice précédent ont été les suivants :

- Le marché des locaux commerciaux est resté très actif avec une hausse annuelle des expertises immobilières par des experts indépendants de 197 millions d'euros soit une progression de 12,5% du portefeuille immobilier atteignant quasiment 1,8 milliards d'euros.
- L'augmentation de 8% des loyers nets, conjuguée à de plus faibles charges d'intérêt, ont conduit à une progression de 14,0% du Résultat sur Investissement Direct pour atteindre 56,1 millions d'euros soit 1,60 € par certificat de dépôt.
- Il est proposé d'augmenter le dividende par certificat de dépôt de 3,2% par rapport à l'année dernière pour atteindre 1,60 €.
- L'Actif Net Réévalué Ajusté (excluant les dettes d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et la juste valeur des produits financiers dérivés de taux d'intérêts) a augmenté de 18,9% passant de 27,74 € au 30 juin 2005 à 32,98 € par certificat de dépôt.
- Le bénéfice IFRS après impôt (Résultat sur Investissement Direct plus les variations des expertises immobilières, net d'impôt différé sur les plus-values et déduction faite de la variation de la juste valeur des produits dérivés) a augmenté de 105% pour atteindre 233,9 millions d'euros soit 6,70 € par certificat de dépôt.
- L'Actif Net Réévalué IFRS (incluant les dettes d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et la juste valeur des produits financiers dérivés de taux d'intérêts) a augmenté de 22,4% par rapport au 30 juin 2005 passant de 24,03 € à 29,41 € par certificat de dépôt.

Group offices:

London

4 Carlton Gardens
London SW1Y 5AB
Tel: +44 (0)20 7925 7860
Fax: +44 (0)20 7925 7888

Milan

Via del Vecchio Politecnico 3
20121 Milano
Tel: +39 02 760 759 1
Fax: +39 02 760 161 80

Paris

10 rue du Havre
75009 Paris
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22



Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct de l'exercice se terminant au 30 juin 2006 a augmenté de 14,0% pour atteindre 56,1 millions d'euros par rapport aux 49,2 millions d'euros de l'exercice précédent. Le Résultat sur Investissement Direct est défini comme le revenu net d'exploitation moins les charges d'intérêts nettes, les mouvements de change et charges de la société.

Dividendes

En accord avec la politique de la Société en termes de dividendes, qui consiste à verser 100% du Résultat sur Investissement Direct, le Directoire propose d'augmenter les dividendes annuels de la Société de 3,2% soit 1,60 € par certificat de dépôt (10 actions ordinaires) contre 1,55 € en 2005. 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 30 novembre 2006). Le prix de ces certificats de dépôt sera annoncé le vendredi 3 novembre 2006. Afin de limiter l'effet de dilution de l'émission de ces certificats de dépôt sur le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt, la Société a l'intention d'acquérir ses propres certificats de dépôts sur le marché Euronext Amsterdam dans la limite du nombre de certificats de dépôts qui seront émis le 30 novembre 2006, si les conditions du marché sont favorables.

Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a augmenté de 18,9% pour atteindre 32,98 € par certificat de dépôt au 30 juin 2006 contre 27,74 € par certificat de dépôt au 30 juin 2005. Ces chiffres représentent la valeur de base des biens immobiliers et ne tiennent pas compte des dettes d'impôt sur les plus-values latentes si l'ensemble du patrimoine était vendu en même temps. 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 biens immobiliers ont été réévalués par des experts immobiliers indépendants au 30 juin 2006.

Bénéfice IFRS après impôt

Le bénéfice IFRS après impôt (Résultat sur Investissement Total) a augmenté de 105% pour atteindre 233,9 millions d'euros comparé aux 113,9 millions de l'exercice se terminant au 30 juin 2005. Le bénéfice IFRS après impôt inclut les contributions de la croissance non réalisée des valeurs immobilières moins les impôts sur les plus-values latentes à la valeur nominale et inclut également les variations de la juste valeur des produits dérivés. Ce profit, puisqu'il tient compte des variations de 'capital' non réalisées, ne représente pas vraiment, selon le Directoire, les gains de base récurrents qui sont mieux définis par le Résultat sur Investissement Direct.

Actif Net Réévalué IFRS

Ce chiffre est net des impôts sur les plus-values latentes à la valeur nominale et de la juste valeur des produits dérivés. L'actif net réévalué IFRS au 30 juin 2006 était de 29,41 € par certificat de dépôt comparé aux 24,03 € au 30 juin 2005. Le Directoire considère comme irréaliste l'obligation IFRS de déduire la totalité de la dette théorique d'impôt sur les plus-values latentes se montant à 117,2 millions d'euros lors du calcul de l'Actif Net Réévalué. Dans les conditions actuelles, la plupart des grandes transactions immobilières dans les seuls pays où Eurocommercial Properties serait susceptible de



payer de l'impôt sur les plus-values latentes -à savoir l'Italie et la Suède- se font à travers la vente de sociétés détenant les immeubles et les acquéreurs sont prêts à supporter la totalité ou une grande partie de la dette théorique d'impôt sur les plus-values latentes.

Expertises immobilières

Tous les actifs de la Société ont été réévalués par des experts indépendants au 30 juin 2006 ce qui se traduit par une augmentation de 197 millions d'euros soit plus 12,5% par rapport à juin 2005. La hausse depuis les expertises indépendantes au 31 décembre 2005 a été de 101 millions d'euros soit 6,2%, une augmentation significative en seulement six mois soulignant la bonne santé prolongée des marchés d'investissements immobiliers, plus particulièrement dans le secteur commercial des principaux pays d'Europe de l'Ouest.

En un an, les actifs d'ECP ont augmenté de 15,4 % en France, de 12,1% en Italie, de 12,0% en Suède et de 0,3% aux Pays-Bas (bureaux et entrepôts uniquement).

Toutes les expertises ont été menées selon les normes internationales RICS (Royal Institute of Chartered Surveyor) et portées en compte en tant que montants nets après déduction des taux nationaux de droits de mutation. Les taux de droit de mutation en Italie ont été de 4% en tenant compte de la nouvelle loi 223 qui impose une telle taxe sur les transactions (*) exemptées. Le rendement moyen initial net sur les revenus utilisés dans le calcul des experts a été de 5,4% (5,3% France, 5,2% Italie, 5,5 Suède, 7,0% Pays-Bas). Ces taux de rendements initiaux ne tiennent pas compte du potentiel d'augmentation des loyers.

Le rendement net sur les revenus est défini par le revenu net d'exploitation utilisé par les experts indépendants divisé par la valeur d'expertise brute correspondante, exprimé en pourcentage.

* soumises à la TVA qui étaient précédemment

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'exercice se terminant au 30 juin 2006 ont représenté 102,4 millions d'euros, par rapport aux 96,4 millions d'euros de l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de 6,1%. Après déduction des charges directes et indirectes générées par les investissements immobiliers (frais de fonctionnement des bureaux opérationnels), le revenu locatif net atteint 87,2 millions d'euros par rapport aux 80,8 millions d'euros en 2005, soit une augmentation de 8,0%.

A surface équivalente, l'augmentation – tenant compte de l'indexation d'1% en moyenne - des loyers comparables «commerce» de la Société (soit 91 % du patrimoine total) a été globalement de 3,4%, soit 2,9% pour la France, 3,6% pour l'Italie et 4% pour la Suède.

Les loyers des bureaux (soit 7% du portefeuille) ont progressé de façon marginale de 1,5% tandis que les loyers des entrepôts (soit 2% du portefeuille) ont globalement baissé de 13,5%.

Tous les chiffres locatifs correspondent aux états locatifs aux dates concernées.



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 30 juin 2006 l'endettement total était de 644 millions d'euros soit 62,0% de l'Actif Net de 1.038 millions d'euros en utilisant l'Actif Net Réévalué IFRS ou bien encore 55,3% de l'Actif Net de 1.164 millions d'euros si l'on utilise l'Actif Net Réévalué ajusté. La durée moyenne résiduelle des emprunts est presque 9 ans. Au 30 juin 2006, 80,5% des emprunts sont couverts. Les instruments dérivés des taux d'intérêts ont la même période moyenne que les emprunts et un taux d'intérêt global de 4,8% (incluant une marge).

Grâce à l'utilisation de produits dérivés, la Société a été bien protégée contre les récentes hausses par une gestion active des emprunts. Les charges d'intérêt ont baissé de 3,4% en passant de 24,9 millions d'euros à 24,1 millions d'euros. Le taux d'intérêt global moyen de la Société au cours de l'exercice était de 4,5% (incluant une marge). La juste valeur négative de instruments dérivés de taux d'intérêt a baissé de manière significative étant donné que les taux d'intérêt ont augmenté. Les chiffres au 30 juin 2006 étaient de 8,7 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 au sol ou sur les revenus.

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 généralement modeste. La croissance des chiffres d'affaires comparables (à surface équivalente) de l'année se terminant au 30 juin 2006 comparés aux chiffres d'affaires de l'année se terminant au 30 juin 2005 a été de 3,9% en France, 3,2% en Italie et de 6,5% en Suède.

Perspectives et stratégie d'investissement

Encore une fois, les marchés de l'investissement immobilier en Europe sont restés très actifs, spécifiquement dans le secteur de l'immobilier de commerce mais aussi pour les bureaux et particulièrement à Paris.

Il est difficile de juger combien de temps les prix se maintiendront à ce niveau avant qu'ils ne se consolident mais il ne fait aucun doute que, actuellement la demande est supérieure à l'offre de produits immobiliers institutionnels de qualité.

Cette forte demande provient de l'attrait relatif des rendements immobiliers par rapport aux valeurs boursières, aux valeurs à revenu fixe et aux placements monétaires. Cela résulte également de l'internationalisation des portefeuilles immobiliers d'investisseurs Américains, Britanniques, Japonais et Australiens. Il s'agit de diversifier le risque plutôt que d'augmenter le rendement bien que les taux d'intérêts liés à l'euro permettent à peine une marge positive ce qui n'est pas le cas aux Etats-Unis en Grande-Bretagne ou en Australie.



La consommation des ménages et les loyers augmentent de pair en France et en Suède où la croissance économique est relativement forte. Malgré une économie plus faible, l'Italie connaît les mêmes tendances du fait d'une offre moindre en centres commerciaux. Toutefois, alors que le fait que les taux de rendement initiaux n'atteignent que 4,5% dans ces pays signifie que la décision d'investir est délicate à prendre. Le financement sur des taux d'intérêts à court terme pourrait générer un bénéfice temporaire, rapidement absorbé si les taux d'intérêts augmentaient plus vite que les loyers.

Toutefois, l'attrait majeur dans la plupart des pays de l'Europe de l'Ouest est l'indexation des loyers sur l'inflation qui tourne autour de 2 à 2.5% sur nos marchés principaux bien que l'indice INSEE du coût de la construction utilisé dans la grande majorité des baux français sera vraisemblablement plus élevé en 2006.

La politique d'investissement d'ECP aujourd'hui est de ne pas investir à des taux de rendement inférieurs à 5% à moins qu'il y ait un potentiel de valorisation exceptionnel. Notre préférence se porte sur des immeubles situés en province générant un rendement d'environ 6% et loués sur la base de loyer modérés pouvant offrir de bonnes perspectives de croissance. Ceci est réalisable car la majorité de nos concurrents internationaux principaux cherchent des centres de taille supérieure dans de grandes villes parce qu'ils n'ont ni la connaissance ni la structure leur permettant de s'intéresser aux villes de province.

Nous sommes également en mesure de pouvoir envisager l'extension d'une grande partie de notre patrimoine de centres commerciaux. Grâce à une bonne connaissance des zones de chalandise nous pouvons obtenir des taux de rendements bien supérieurs à ceux d'investissements «clé en main» disponibles sur le marché. Ces extensions ne commenceront qu'après avoir réalisé un nombre substantiel de pré-location, afin d'éliminer les risques de vacances. Ayant une stratégie à long terme, nous pouvons fixer les loyers à un niveau inférieur à ceux qu'un promoteur demanderait afin d'assurer ses profits à court terme.

Le programme d'extension de nos huit centres en Suède a démarré et nous avons achevé l'extension de Burlov dans les temps initialement prévus. Cette extension devrait produire un taux de rendement d'au moins 2 % au-delà des taux de rendement de marché. En Italie, l'extension d'Imola devrait se terminer en novembre de cette année, et celle de Milan est prévue pour 2008. En France les projets d'extension de Tours, Amiens et Hyères progressent mais sont retardés par les contraintes liées aux autorisations d'urbanisme. Le programme total d'extension pourrait être supérieur à 300 millions d'euros sur les trois prochaines années, apportant une contribution significative positive aux gains.

La constitution de nos propres équipes de promotion a accru considérablement les compétences d'ECP dans ce domaine, savoir faire souvent transmissible entre nos différents marchés.

D'un statut d'investisseur pur, pan européen, comme à ses débuts en 1991, ECP a évolué vers un profil de spécialiste en gestion et valorisation des centres commerciaux, réponse adéquate, nous le pensons, au marché extrêmement concurrentiel. Ceci nous

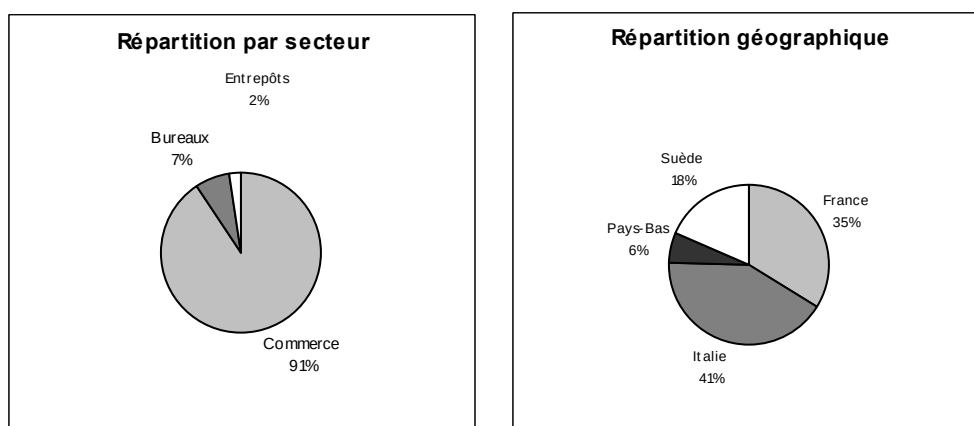


assure une continuité d'investissement durable et solide avec d'excellentes perspectives de croissance.

Présentation 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 7 novembre 2006, elle proposera d'élire un nouveau membre du Conseil de Surveillance en la personne de Monsieur A.E. Teeuw (60 ans), ayant la nationalité néerlandaise et ancien directeur général de l'institution financière cotée Binck N.V. à Amsterdam et ancien directeur général de Barclays.

Portefeuille d'Eurocommercial Properties:



Pour toute demande complémentaire, veuillez 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 48 78 06 66
Tim Santini	+44 20 7925 7860

Site Internet : www.eurocommercialproperties.com



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE*

(en milliers d'euros)

	Douze mois au 30-06-06	Douze mois au 30-06-05	4ème trimestre au 30-06-06	4ème trimestre au 30-06-05
Revenus locatifs	102.360	96.447	26.792	25.644
Produits de la refacturation des charges locatives	13.049	12.038	3.312	3.371
Dépenses liées aux charges locatives	(15.725)	(14.262)	(3.806)	(4.096)
Charges générées par les investissements immobiliers	(12.469)	(13.439)	(3.359)	(4.076)
Revenu net d'exploitation	87.215	80.784	22.939	20.843
Réévaluation des investissements immobiliers	193.715	140.680	98.462	140.715
Produits d'intérêt	599	287	152	47
Charges d'intérêt	(24.076)	(24.918)	(6.250)	(5.918)
Résultat sur devises étrangères	48	111	(147)	137
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	42.077	(34.702)	11.487	(21.752)
Coûts/Revenus nets de financement	18.648	(59.222)	5.242	(27.486)
Charges de la Société	(7.685)	(6.874)	(2.443)	(2.114)
Charges d'investissement	(2.919)	(2.021)	(1.568)	(1.973)
Bénéfice avant impôt	288.974	153.347	122.632	129.985
Impôt sur les sociétés	(28)	(186)	(2)	148
Impôt différé	(55.019)	(39.208)	(19.795)	(39.355)
Bénéfice après impôt	233.927	113.953	102.835	90.778
Par certificat de dépôt (en euros)				
Bénéfice après impôt	6,70	3,61	2,92	2,70
Bénéfice dilué après impôt	6,56	3,55	2,86	2,64

*Les chiffres pour l'exercice comptable 2005/2006 ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Par conséquent, les chiffres comparatifs pour l'exercice comptable 2004/2005 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 de l'exercice comptable 2004/2005 selon les normes IFRS et le compte de résultat consolidé de l'exercice comptable 2004/2005 publié, auquel est joint une analyse des écarts. 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)

	Douze mois au 30-06-06	[*] Douze mois au 30-06-05	4ème trimestre au 30-06-06	[*] 4ème trimestre au 30-06-05
Revenus locatifs	102.360	96.447	26.792	25.644
Produits de la refacturation des charges locatives	13.049	12.038	3.312	3.371
Dépenses liées aux charges locatives	(15.725)	(14.262)	(3.806)	(4.096)
Charges générées par les investissements immobiliers	(12.469)	(13.439)	(3.359)	(4.076)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	87.215	80.784	22.939	20.843
Produits d'intérêt	599	287	152	47
Charges d'intérêt	(24.076)	(24.918)	(6.250)	(5.918)
Résultat sur devises étrangères	48	111	(147)	137
	-----	-----	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(23.429)	(24.520)	(6.245)	(5.734)
Charges de la Société	(7.685)	(6.874)	(2.443)	(2.114)
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Direct avant impôt	56.101	49.390	14.251	12.995
Impôt sur les sociétés	(28)	(186)	(2)	148
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	56.073	49.204	14.249	13.143
Réévaluation des investissements immobiliers	193.715	140.680	98.462	140.715
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	42.077	(34.702)	11.487	(21.752)
Charges d'investissement	(2.919)	(2.021)	(1.568)	(1.973)
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur Investissement Indirect avant impôt	232.873	103.957	108.381	116.990
Impôt différé	(55.019)	(39.208)	(19.795)	(39.355)
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	177.854	64.749	88.586	77.635
	-----	-----	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	233.927	113.953	102.835	90.778
Par certificat de dépôt (en euros)				
Résultat sur Investissement Direct	1,60	1,56	0,41	0,39
Résultat sur Investissement Indirect	5,10	2,05	2,51	2,31
	-----	-----	-----	-----
Résultat sur investissement Total	6,70	3,61	2,92	2,70

*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)		
(en milliers d'euros)	30-06-06	30-06-05*
Investissements immobiliers	1.782.338	1.498.081
Immobilisations corporelles	788	859
Créances	1.767	7.736
Instruments financiers dérivés	4.677	0
Total actif immobilisé	1.789.570	1.506.676
Créances	25.279	17.355
Caisse et banque	76.581	73.011
Total actif circulant	101.860	90.366
Total actif	1.891.430	1.597.042
Créditeurs	47.857	39.997
Emprunts	71.030	141.567
Total dettes à court terme	118.887	181.564
Créditeurs	31.255	34.347
Emprunts	572.507	424.624
Instruments financiers dérivés	13.421	54.504
Provision pour charge d'impôt latente	117.207	73.387
Provision pour retraites	474	472
Total dettes à long terme	734.864	587.334
Total passif	853.751	768.898
Actif Net	1.037.679	828.144
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties		
Capital social émis	176.388	172.312
Réserve pour prime d'émission	327.196	330.879
Autres Réserves	300.168	211.000
Bénéfice non distribué	233.927	113.953
	1.037.679	828.144
Actif Net Réévalué Ajusté		
Actif Net IFRS par bilan	1.037.679	828.144
Provision pour charge d'impôt latente	117.207	73.387
Instruments financiers dérivés	8.744	54.504
Actif Net Ajusté	1.163.630	956.035
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.277.619	34.462.476
Actif Net Réévalué par certificat de dépôt (EUR)	29,41	24,03
Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	32,98	27,74
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	29,96	30,10

* 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 de l'exercice comptable se terminant au 30 juin 2005 selon les normes IFRS et le bilan consolidé de l'exercice comptable se terminant au 30 juin 2005 publié, auquel est joint une analyse des écarts.

ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 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 l'exercice				233.927	233.927
Dividendes payés		(66)		(28.380)	(28.446)
Stocks options consenties		316			316
Résultat de la conversion des devises			3.595		3.595
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
	=====	=====	=====	=====	=====

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 2005 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-04	152.703	271.807	220.376	62.538	707.424
Ajustements IFRS		3	(44.221)	(677)	(44.895)
30/06/04 modifié	152.703	271.810	176.155	61.861	662.529
Actions émises	19.609	58.907			78.516
Résultat net de l'exercice précédent			37.627	(37.627)	0
Résultat net de l'exercice				113.953	113.953
Dividendes payés		(48)		(24.234)	(24.282)
Stocks options consenties		210			210
Résultat de la conversion des devises			(2.782)		(2.782)
30/06/05	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144
	=====	=====	=====	=====	=====



ETAT DE FLUX CONSOLIDÉ DE TRESORERIE

L'exercice comptable au 30/06/2006 (en milliers d'euros)

30-06-06

30-06-05*

Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles

Bénéfice après impôt

233.927

113.953

Ajustements:

Mouvements sur les stocks options

316

210

Réévaluation des investissements

(193.448)

(140.570)

Instruments financiers dérivés

(42.077)

34.702

Impôts différés

55.019

39.208

Autres mouvements

1.097

1.454

Flux de Trésorerie générée par les activités opérationnelles

54.834

48.957

Augmentation des débiteurs

(2.272)

(2.087)

Augmentation des créditeurs

6.174

3.301

Impôt sur les plus-values

(20.007)

(39.967)

Instruments financiers dérivés

(3.694)

0

35.035

10.204

Flux de Trésorerie générée par les activités d'investissement

Mouvements sur les investissements immobiliers

(79.671)

(54.723)

Mouvement sur les immobilisations corporelles

(212)

(628)

(79.883)

(55.351)

Flux de trésorerie générés par les activités financières

Produits des actions émises

143

78.516

Augmentation des emprunts

297.451

161.115

Remboursement des emprunts

(222.160)

(182.214)

Dividendes payés

(28.446)

(24.282)

Augmentation des créditeurs à long terme

1.654

630

48.642

33.765

Flux de trésorerie net

3.794

(11.382)

Différences de change sur caisse et banques

(224)

323

Diminution augmentation caisse et banques

3.570

(11.059)

Caisse et banque au début de la période

73.011

84.070

Caisse et banque à la fin de la période

76.581

73.011

* 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.

	30-06-06	30-06-05*
Information immobilière : Répartition par secteur (%)		
Commerces	91	90
Bureaux	7	7
Entrepôts	2	3
Information immobilière : Répartition par pays (%)		
France	35	35
Italie	41	42
Suède	18	16
Pays-Bas	6	7
Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)		
Commerces	76.365	69.032
Bureaux	7.911	7.647
Entrepôts	2.939	4.105
	87.215	80.784
Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)		
France	30.898	30.023
Italie	34.597	32.615
Suède	14.932	11.041
Pays-Bas	6.788	7.105
	87.215	80.784

* Ajusté pour comparaison

Bilan consolidé Eurocommercial Properties N.V. au 1er juillet 2005 (en milliers d'euros)

Bilan selon principes comptables 2004/2005	ajustements IFRS							Bilan selon IFRS
	ajustements liés à la présentation	charges l'année précédente	honoraires de commercialisation et autres montants	avantages consentis au personnel	instruments financiers dérivés	créiteurs à long terme	impôts différés	
Actif								Actif
<i>Investissements</i>								
Investissements immobiliers	1.498.081	-	-	-	-	-	-	1.498.081
	-	859	-	-	-	-	-	859
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	7.736	-	-	-	-	-	7.736
		8.595	-	-	-	-	-	1.506.676
Caisse et banques	73.011	-	-	-	-	-	-	73.011
	1.571.092							
<i>Créances</i>	28.121	(8.623)	(2.044)	(99)	-	-	-	17.355
		(8.623)	(2.044)	(99)	-	-	-	90.366
<i>Autres actifs</i>								
Immobilisations corporelles	859	(859)	-	-	-	-	-	-
Total actif	1.600.072	(887)	(2.044)	(99)	-	-	-	1.597.042
Passif								Passif
<i>Dettes à court terme</i>								
Créditeurs	39.156	-	684	157	-	-	-	39.997
Emprunts	141.567	-	-	-	-	-	-	141.567
	180.723	-	684	157	-	-	-	181.564
<i>Dettes à long terme</i>								
Créditeurs	35.257	-	560	565	-	(2.035)	-	34.347
Emprunts	425.511	(887)	-	-	-	-	-	424.624
	-	-	19.802	-	34.702	-	-	54.504
Provision pour charge d'impôt latente	67.834	-	21.642	-	-	-	(16.089)	73.387
Provision pour retraites	312	-	160	-	-	-	-	472
	528.914	(887)	42.164	565	34.702	(2.035)	(16.089)	587.334
Total passif	709.637	(887)	42.848	722	-	34.702	(2.035)	768.898
Actif net	890.435	-	(44.892)	(821)	-	(34.702)	2.035	828.144
<i>Capitaux propres</i>								<i>Capitaux propres</i>
Capital social émis	172.312							172.312
Réserve pour prime d'émission	330.666							330.879
Reserves	258.680	-	(47.680)	-	210			211.000
Bénéfice non distribué	128.777	-	2.785	(821)	(210)	(34.702)	16.089	113.953
	890.435	-	(44.892)	(821)	-	(34.702)	2.035	828.144

Compte de résultat consolidé Eurocommercial Properties N.V. pour 2004/2005 (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 commercialisa- tion et autres montants	avantages consentis au personnel	instruments financiers dérivés	crédoiteurs à long terme	impôts différences		
Produits									Revenus	
Produits générés par les investissements immobiliers	96.889	281	-	(723)	-	-	-	-	96.447	Revenus locatifs
	-	-	12.038	-	-	-	-	-	12.038	Produits de la refacturation des charges locatives
	-	-	(14.262)	-	-	-	-	-	(14.262)	Dépenses liées aux charges locatives
Produits générés par les investissements immobiliers	(15.672)	(281)	2.224	334	(44)	-	-	-	(13.439)	Charges générées par les investissements immobiliers
Produits nets générés par les investissements immobiliers	81.217								80.784	Revenu net d'exploitation
Autres produits	143	(143)	-	-	-	-	-	-	-	
Total revenus	81.360								80.784	
Réévaluation des investissements immobiliers	135.666	3.411	-	(432)	-	-	2.035	-	140.680	Réévaluation des investissements immobiliers
Total produits	217.026	3.268	-	(821)	(44)	-	2.035	-	221.464	Total revenus
Charges									Charges	
	287	-	-	-	-	-	-	-	287	Produits d'intérêt
	(24.918)	-	-	-	-	-	-	-	(24.918)	Charges d'intérêt
	111	-	-	-	-	-	-	-	111	Résultat sur devises étrangères
	-	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(34.702)	Variation de la juste valeur des instruments financiers
Charges nettes de financement	(24.520)	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(59.222)	Coûts nets de financement
Autres charges	(7.746)	1.038	-	-	(166)	-	-	-	(6.874)	Autres charges
Charges financières et d'investissement	(983)	(1.038)	-	-	-	-	-	-	(2.021)	Charges d'investissement
Total charges	(33.249)	-	-	-	(166)	(34.702)	-	-	(68.117)	Total charges
Bénéfice avant impôt	183.777	3.268	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	-	153.347	Bénéfice avant impôt
Impôt sur les sociétés	(186)	-	-	-	-	-	-	-	(186)	Impôt sur les sociétés
Impôts différés	(54.814)	(51)	-	-	-	-	-	15.657	(39.208)	Impôts différés
Bénéfice après impôt	128.777	3.217	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	15.657	113.953	Bénéfice après impôt
Réévaluation des investissements	135.666	3.411	-	(432)	-	-	2.035	-	140.680	Réévaluation des investissements
	-	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(34.702)	Variation de la juste valeur des instruments financiers
Charges financières et d'investissement	(983)	(1.038)	-	-	-	-	-	-	(2.021)	Charges d'investissement
Impôts différés	(54.814)	(51)	-	-	-	-	-	15.657	(39.208)	Impôts différés
Résultat sur investissement direct	79.869	2.322	-	(432)	-	(34.702)	2.035	15.657	64.749	Résultat sur investissement direct
									-	
Résultat total sur investissement	128.777	3.217	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	15.657	113.953	Résultat total sur investissement
Moins résultat sur investissement indirect	(79.869)	(2.322)	-	432	-	34.702	(2.035)	(15.657)	(64.749)	Moins résultat sur investissement indirect
Résultat sur investissement indirect	48.908	895	-	(389)	(210)	-	-	-	49.204	Résultat sur investissement indirect