



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 4 novembre 2005

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

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

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT

13,6 M€ soit une augmentation de 15% par rapport à la période précédente correspondante

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT PAR CERTIFICAT DE DEPOT

0,39 € soit une augmentation de 2% par rapport à la période précédente correspondante

Nouvelles normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards)

Les résultats du premier trimestre de l'exercice 2005/2006 ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. En conséquence, la présentation des comptes a changé et les montants comparatifs ont été ajustés. Pour plus d'informations concernant le passage aux normes IFRS, un document spécifique peut-être obtenu soit en consultant le site internet de la Société (www.eurocommercialproperties.com) soit aux bureaux de la Société (info@eurocommercialproperties.com ou tel. # 31 20 530 6030). Ce document représente une synthèse des effets des normes IFRS sur les comptes d'Eurocommercial Properties N.V. Ce document comprend également des commentaires sur les principaux ajustements, un panorama des principes comptables appliqués depuis le 1^{er} juillet 2005 et les ajustements apportés aux chiffres comparatifs précédemment publiés.

Résultat sur Investissement Direct

Le Conseil d'Administration d'Eurocommercial Properties N.V. a annoncé aujourd'hui que la Société a réalisé un Résultat sur Investissement Direct de 13,6 millions d'euros pour le premier trimestre de l'exercice 2005/2006, ce qui représente une augmentation d'environ 15% par rapport aux 11,8 millions d'euros du premier trimestre de l'année précédente.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué avant affectation du résultat est de 24,32 € par certificat de dépôt soit une augmentation de 2% depuis le 30 juin 2005, ceci dû principalement aux produits nets d'exploitation. L'actif net réévalué IFRS était en juin 2005 de 23,93 € par certificat de dépôt. L'actif net réévalué annoncé en juin 2005 selon les normes comptables néerlandaises (Dutch GAAP) était de 25,84 € par certificat de dépôt.

Perspectives

La demande pour les centres commerciaux européens (90% du portefeuille de la Société) continue d'être extrêmement forte, avec une offre limitée en investissement, imposant des records de rendements à la baisse. La perspective de croissance des loyers reste solide, ceci correspondant aux prévisions de dépense (des ménages) généralement satisfaisantes en France, Italie et Suède. Les acquisitions de biens immobiliers sont poursuivies sur les trois marchés, mais compte tenu des prix actuels la Société n'est intéressée que par les immeubles offrant des perspectives de croissance particulièrement solide.

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



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	# 44 20 7925 7860
Tim Santini	# 44 20 7925 7860

Site Internet : www.eurocommercialproperties.com

Informations financières-clef (consolidées avant affectation du résultat)

(EUR '000) *
 Pour le premier trimestre au **30-09-05** 30-09-04

Compte de résultat

Revenus locatifs	24.552	23.576
Produits de la refacturation des charges locatives	2.503	2.581
Dépenses liées aux charges locatives	(3.189)	(3.058)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.140)	(3.122)
	<hr/>	<hr/>
Revenu net d'exploitation	20.726	19.977
	<hr/>	<hr/>
Réévaluation des investissements immobiliers	2.447	1.084
	<hr/>	<hr/>
Total revenus	23.173	21.061

Charges

Produits d'intérêt	149	113
Charges d'intérêt	(5.795)	(6.534)
Résultat sur devises étrangères	175	(41)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	598	(6.787)
	<hr/>	<hr/>
Coûts nets de financement	(4.873)	(13.249)
	<hr/>	<hr/>
Autres charges	(1.643)	(1.595)
Charges financières et d'investissement	(9)	0
	<hr/>	<hr/>
Total charges	(6.525)	(14.844)
	<hr/>	<hr/>
Résultat net avant impôt	16.648	6.217
Impôt sur les sociétés	0	(79)
Impôts différés	(3.065)	(63)
	<hr/>	<hr/>
Bénéfice après impôt	13.583	6.075

Réévaluation des investissements immobiliers	2.447	1.084
Variation de la juste valeur des instruments financiers	598	(6.787)
Charges financières et d'investissement	(9)	-
Impôts différés	(3.065)	(63)
	<hr/>	<hr/>
Résultat sur investissement direct	(29)	(5.766)
	<hr/>	<hr/>
Résultat total sur investissement	13.583	6.075
Moins résultat sur investissement indirect	29	5.766
	<hr/>	<hr/>
Résultat sur investissement indirect	13.612	11.841

* Tous les chiffres ont été établis selon les nouvelles normes comptables internationales IFRS. Néanmoins, les chiffres comparatifs ont été ajustés de façon à les rendre comparables. Pour avoir plus d'information relatives aux principaux principes comptables appliqués, un document séparé "IFRS et états financiers par Eurocommercial Properties N.V." est également publié aujourd'hui et peut être obtenu soit en consultant le site internet de la Société (www.eurocommercialproperties.com) soit aux bureaux de la Société (info@eurocommercialproperties.com ou tel. # 31 20 530 6030). Conformément aux pratiques du marché, les informations financières relatives au premier trimestre 2005/2006 ne sont pas auditées.

(EUR '000)		*
Pour le premier trimestre au	30-09-05	30-09-04
Etat de flux de trésorerie		
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Bénéfice après impôt	13.583	6.075
Mouvements sur les actions	82	-
Réévaluation des investissements	(2.413)	(871)
Instruments financiers dérivés	(2.901)	6.787
Impôts différés	3.065	63
Mouvements sur les investissements immobiliers	(8.604)	(765)
Mouvement sur les immobilisations corporelles	47	(242)
Augmentation des créances clients	(527)	(1.173)
Augmentation des dettes à court terme	3.307	3.002
	5.639	12.876
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Remboursement des emprunts	(70.534)	(85.621)
Augmentation/ Diminution des créditeurs	32	(106)
	(70.502)	(85.727)
Flux de trésorerie net		
Différences de change sur caisse et banques	(64.863)	(72.851)
	480	114
Diminution caisse et banques	(64.383)	(72.737)
Caisse et banque au début de la période	73.011	84.070
Caisse et banque à la fin de la période	8.628	11.333
Information par certificat dépôt ** (EUR)		
Résultat sur investissement direct	0,39	0,38
Résultat sur investissement indirect	0	(0,19)
Actif net réévalué	24,32	21,84
Cours boursier (EUR ; par certificat de dépôt)	31,50	24,90
Information immobilière : repartition par secteur (%)		
Commerces	90	88
Bureaux	7	9
Entrepôts	3	3
Information immobilière : repartition par pays (%)		
France	35	36
Italie	42	43
Suède	16	13
Pays-Bas	7	8
Produits nets immobiliers par secteur (EUR '000)		
Commerces	17.998	19.897
Bureaux	1.972	(936)
Entrepôts	756	1.016
	20.726	19.977
Produits nets immobiliers par pays (EUR '000)		
France	7.621	7.291
Italie	8.309	7.479
Suède	3.100	3.235
Pays-Bas	1.696	1.972
	20.726	19.977

* Ajusté pour comparaison

**Les actions de la Société sont cotées sous la forme de certificats de dépôt au porteur sur Euronext Amsterdam, (la bourse d'Amsterdam) et sur Euronext Paris (la bourse de Paris). Un certificat de dépôt représente dix actions ordinaires. Le calcul du Résultat sur investissement direct et du Résultat sur investissement indirect est basé sur la moyenne pondérée du nombre de certificats de dépôt représentant les actions ordinaires en circulation pendant la période. La moyenne pondérée du nombre de certificats de dépôt sur la période est de 34.462.476.

<u>Bilan (Avant appropriation du résultat)</u>			*
<u>(EUR '000)</u>	30-06-05	30-09-05	30-09-04
Investissements immobiliers	1.498.081	1.509.231	1.308.642
Immobilisations corporelles	859	812	695
Créances	9.486	8.384	3.040
Total actif immobilisé	1.508.426	1.518.427	1.312.377
Créances	16.492	18.121	22.073
Caisse et banque	73.011	8.628	11.333
Total actif circulant	89.503	26.749	33.406
Total actif	1.597.929	1.545.176	1.345.783
Créditeurs	39.997	43.273	68.006
Emprunts	141.567	78.076	5.835
Total dettes à court terme	181.564	121.349	73.841
Créditeurs	37.945	37.975	12.540
Emprunts	425.511	419.115	499.727
Instruments financiers dérivés	54.504	51.603	26.589
Provision pour charge d'impôt latente	73.387	76.454	65.708
Provision pour retraites	472	469	334
Total dettes à long terme	591.819	585.616	604.898
Total passif	773.383	706.965	678.739
Actif Net	824.546	838.211	667.044
Capitaux propres			
Capital social émis	172.312	172.312	152.703
Réserve pour prime d'émission	330.879	330.961	271.810
Reserves	212.222	212.222	236.456
Bénéfice non distribué	109.133	122.716	6.075
	824.546	838.211	667.044
Réconciliation des capitaux propres			
Valeur comptable au début de la période	660.969	824.546	660.969
Profit après impôt	109.133	13.583	6.075
Produits des actions émises	78.516	-	-
Dividendes distribués	(24.282)	-	-
Mouvement sur les actions	210	82	-
Valeur comptable à la fin de la période	824.546	838.211	667.044
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	34.462.476	34.462.476	30.540.500
Actif net par certificat de dépôt (EUR)	23,93	24,32	21,84

* Ajusté pour comparaison