



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 10 Novembre 2006

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DU PREMIER TRIMESTRE 2006/2007

AUGMENTATION DE 10% DU RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT SUR UN MARCHE TOUJOURS TRES ACTIF

Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct pour les 3 mois de l'exercice prenant fin au 30 septembre 2006 a atteint 15 millions d'euros, soit une augmentation de 10% par rapport à la même période sur l'exercice précédent (13,6 millions d'euros au 30 septembre 2005). Le Résultat sur Investissement Direct correspond au revenu net d'exploitation moins les charges d'intérêt nettes, les variations de devises et les dépenses de la Société. Le Directoire considère qu'au lieu du Bénéfice après impôt IFRS qui doit inclure les pertes et bénéfices non réalisés, le Résultat sur Investissement Direct représente plus exactement la rentabilité sous-jacente de la Société. Le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt a augmenté de 7,7%, en passant de 0,39 euros durant la même période sur l'exercice précédent à 0,42 euros au 30 septembre 2006.

Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a atteint 33,40 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2006, soit une augmentation de 1,3% par rapport aux 32,98 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2006. Ces chiffres représentent la valeur de marché des biens immobiliers, basés sur les valeurs produites par des experts indépendants au 30 Juin 2006, et ne tiennent pas compte des dettes pour 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). Conformément aux règles de comptabilité de la Société, aucun bien immobilier n'a été réévalué durant le premier trimestre 2006/2007. Ils seront tous réévalués par des experts indépendants comme à l'accoutumée au 31 décembre 2006.

Bénéfice IFRS après impôt

Le bénéfice IFRS après impôt (Résultat sur Investissement Total) sur la période est passé de 11,2 millions d'euros sur la période de trois mois prenant fin au 30 septembre 2005 à 4,6 millions d'euros sur la même période prenant fin au 30 septembre 2006. Ceci est dû à une variation de la juste valeur négative non réalisée des produits dérivés en raison d'un aplatissement de la courbe des rendements de taux d'intérêt pendant la période. La définition du bénéfice IFRS après impôt inclut la contribution de

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



l'augmentation non réalisée des valeurs immobilières moins les dettes d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et inclut également les variations de la juste valeur des produits dérivés. Le bénéfice ainsi défini -du fait qu'il prenne en compte ces variations de bilan non réalisées- ne représente pas, d'après le Directoire, des revenus stables et récurrents, qui sont mieux définis par le Résultat sur Investissement Direct.

Actif Net Réévalué IFRS

Ce chiffre est net des dettes d'impôt sur les plus-values latentes à la valeur nominale et de la juste valeur des produits dérivés. L'Actif Net Réévalué IFRS au 30 septembre 2006 était de 29,53 euros par certificat de dépôt, comparé aux 29,41 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2006. Le Directoire considère comme irréaliste l'obligation IFRS de déduire la totalité des dettes pour impôt sur les plus-values latentes (IPL) théoriques de 116 millions d'euros, lors du calcul de l'Actif Net Réévalué. Dans les conditions actuelles, l'IPL pourrait être imposé à ECP uniquement sur les marchés de l'Italie et de la Suède, où les ventes immobilières les plus importantes se font par le biais de transactions « corporate » où les acheteurs acceptent la totalité ou la majeure partie des dettes potentielles pour IPL.

Performance des centres commerciaux

La croissance du chiffre d'affaires a été forte dans les centres commerciaux d'ECP sur le trimestre au 30 septembre 2006 par rapport à l'année précédente, avec des augmentations de 4,5% en France, 3,9% en Italie et 10,0% en Suède. La performance dans les centres d'ECP sur le trimestre a été, sur chacun de ces trois marchés, supérieure à la moyenne nationale, s'élevant à 3,0% en France, 1,4% en Italie et 7,0% en Suède.

Il n'y a toujours quasiment pas de vacance, avec des taux d'occupation globale supérieurs à 99%.

Investissements immobiliers

En octobre, la Société a acquis un local commercial de 2.800 m² en France, à Noyelles Godault près de Lille, pour un prix de 5,3 millions d'euros et un rendement net de 6,2%.

Programme d'extension

Le permis de construire a désormais été obtenu pour l'extension de 7.500 m² à Norrköping en Suède et les travaux vont commencer en 2007, en même temps que l'extension de 8.600 m² à Skövde. Les deux projets représentent un coût global estimé à environ 55 millions d'euros et devraient générer un rendement net de 7%.

Les travaux d'extension en Italie à Carosello et au Centro Leonardo progressent conformément au planning.

Commentaires sur le marché

Malgré l'évolution très forte pendant les douze derniers mois de la valeur des bons actifs de type commercial, la hausse s'est maintenue durant le trimestre. Même pour des petits centres en villes moyennes, les rendements nets commencent à passer sous la barre des 5%.



En France, suite à la récente publication de l'indice INSEE du coût de la construction, les loyers des centres commerciaux augmenteront de 7% au 1^{er} janvier 2007 alors que l'indexation des loyers au 1^{er} janvier 2006 impliquait une augmentation des loyers de seulement 0,7%. Ceci devrait avoir un impact direct sur les valeurs de marché. Les loyers des centres commerciaux français d'ECP représentent actuellement 30 millions d'euros, soit 28% des revenus locatifs.

Le marché des centres commerciaux en Suède se porte également très bien non seulement en termes de baisse de taux de capitalisation et aussi de hausse des valeurs immobilières, mais également en termes de hausse potentielle des loyers grâce à l'arrivée de nouvelles enseignes telles que Mediamarkt.

Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Annuelle

Toutes les résolutions proposées ont été adoptées par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 7 novembre 2006. Celles-ci comprennent, entre autres, la proposition de dividende de 1,60 euros par certificat de dépôt, en numéraire ou sous forme de titres, à raison d'un nouveau certificat de dépôt pour 25 certificats de dépôt existants. Mr A.E. Teeuw a été nommé comme membre du Conseil de Surveillance.

Pour toute information supplémentaire 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)	Premier trimestre clos le 30-09-06	Premier trimestre clos le 30-09-05*
Revenus locatifs	26.610	24.552
Produits de la refacturation des charges locatives	3.098	2.503
Dépenses liées aux charges locatives	(3.565)	(3.189)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.007)	(3.140)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	23.136	20.726
Réévaluation des investissements immobiliers	322	(313)
Produits d'intérêt	174	149
Charges d'intérêt	(6.676)	(5.795)
Résultat sur conversion des devises étrangères	0	175
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(11.677)	598
	-----	-----
Coûts nets de financement	(18.179)	(4.873)
Charges de la Société	(1.650)	(1.643)
Charges d'investissement	(41)	(9)
	-----	-----
Bénéfice avant impôt	3.588	13.888
Impôt sur les sociétés	0	0
Impôt différé	993	(2.677)
	-----	-----
Bénéfice après impôt	4.581	11.211
<hr/>		
Par certificat de dépôt (€)**		
Bénéfice après impôt	0,13	0,33
Bénéfice dilué après impôt	0,13	0,32

* les chiffres comparatifs ont été ajustés pour refléter les règles de comptabilité adoptées pour la préparation des états financiers annuels pour l'exercice 2005/2006

** le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.277.619.



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL

(en milliers d'euros)

	Premier trimestre clos le 30-09-06	Premier trimestre clos le 30-09-05*
Revenus locatifs	26.610	24.552
Produits de la refacturation des charges locatives	3.098	2.503
Dépenses liées aux charges locatives	(3.565)	(3.189)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.007)	(3.140)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	23.136	20.726
Produits d'intérêt	174	149
Charges d'intérêt	(6.676)	(5.795)
Résultat sur conversion des devises étrangères	0	175
	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(6.502)	(5.471)
Charges de la Société	(1.650)	(1.643)
	-----	-----
Résultat sur investissement direct avant impôt	14.984	13.612
Impôt sur les sociétés	0	0
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	14.984	13.612
Réévaluation des investissements immobiliers	322	(313)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(11.677)	598
Charges d'investissement	(41)	(9)
	-----	-----
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(11.396)	276
Impôt différé	993	(2.677)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(10.403)	(2.401)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	4.581	11.211
	-----	-----
Par certificat de dépôt (€)**		
Résultat sur investissement direct	0,42	0,39
Résultat sur investissement indirect	(0,29)	(0,06)
	-----	-----
Résultat sur investissement total	0,13	0,33

* les chiffres comparatifs ont été ajustés pour refléter les règles de comptabilité adoptées pour la préparation des états financiers annuels pour 2005/2006

** le nombre moyen de certificats de dépôt émis pendant l'exercice a été de 35.277.619.



BILAN CONSOLIDE (avant affectation du résultat) (en milliers d'euros)

	30-06-06	30-09-06	30-09-05*
Investissements immobiliers	1.782.338	1.783.748	1.509.231
Immobilisations corporelles	788	729	812
Créances	1.767	1.703	8.384
Instruments financiers dérivés	4.677	1.052	0
Total actif immobilisé	1.789.570	1.787.232	1.518.427
Créances	25.279	28.279	17.278
Caisses et banques	76.581	11.269	8.628
Total actif circulant	101.860	39.548	25.906
Total actif	1.891.430	1.826.780	1.544.333
Créditeurs	47.857	49.260	43.273
Emprunts	71.030	26.937	78.076
Total dettes a court terme	118.887	76.197	121.349
Créditeurs	31.255	31.118	34.624
Emprunts	572.507	539.827	418.273
Instruments financiers dérivés	13.421	21.481	51.603
Dettes d'impôt différé	117.207	115.992	76.455
Provision pour retraites	474	484	469
Total dettes a long terme	734.864	708.902	581.424
Total passif	853.751	785.099	702.773
Capitaux propres nets	1.037.679	1.041.681	841.560
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	176.388	176.388	172.312
Réserve pour prime d'émission	327.196	327.276	330.961
Autres réserves	300.168	299.509	213.123
Bénéfice non distribué	233.927	238.508	125.164
	1.037.679	1.041.681	841.560
Capitaux propres nets ajustés			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.037.679	1.041.681	841.560
Dettes d'impôt différé	117.207	115.992	76.455
Instruments financiers dérivés	8.744	20.429	51.603
Capitaux propres nets ajustés	1.163.630	1.178.102	969.618
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.277.619	35.277.619	34.462.476
Actif net réévalué par certificat de dépôt (EUR)	29,41	29,53	24,42
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	32,98	33,40	28,14
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	29,96	37,25	31,50

* les chiffres comparatifs ont été ajustés pour refléter les règles de comptabilité adoptées pour la préparation des états financiers annuels pour 2005/2006



ETATS CONSOLIDES DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre clos le 30 Septembre 2006 ont été les suivants:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
Résultat net de l'exercice				4.581	4.581
Stock options attribuées		80			80
Résultat de la conversion des devises			(659)		(659)
30/09/06	176.388	327.276	299.509	238.508	1.041.681

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre précédent clos le 30 Septembre 2005 étaient 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	172.312	330.666	258.680	128.777	890.435
Ajustements IFRS		213	(47.680)	(14.824)	(62.291)
Modifié au 30/06/05	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144
Résultat net de l'exercice				11.211	11.211
Stock options attribuées		82			82
Résultat de la conversion des devises			2.123		2.123
30/09/05	172.312	330.961	213.123	125.164	841.560



ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-06	Premier trimestre clos le 30-09-05*
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	4.581	11.211
<u>Ajustements:</u>		
Mouvement sur les stocks options	80	82
Instruments financiers dérivés	11.677	(598)
Impôt différé	(993)	2.677
Autres mouvements	938	(1.956)
	-----	-----
Flux de trésorerie générés par les opérations	16.283	11.416
Augmentation des débiteurs	(3.752)	(675)
Augmentation des créditeurs	6.706	9.616
Charges d'intérêt	(5.304)	(6.309)
Produit d'intérêt	169	148
	-----	-----
	(2.181)	2.780
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Charges d'investissement	(2.906)	(8.604)
Mouvements sur les immobilisations corporelles	(13)	47
	-----	-----
	(2.919)	(8.557)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Augmentation des emprunts	20.000	0
Remboursement des emprunts	(96.552)	(70.534)
Augmentation des autres dettes a long terme	1	32
	-----	-----
	(76.551)	(70.502)
Flux de trésorerie nets	(65.368)	(64.863)
Différence de change sur caisse et banques	56	480
Diminution de caisse et banques	(65.312)	(64.383)
Caisse et banques en début de période	76.581	73.011
	-----	-----
Caisse et banques en fin de période	11.269	8.628
	-----	-----
	30-09-06	30-09-05
<u>Information immobilière: répartition par secteur (en %)</u>		
Commerces	91	90
Bureaux	7	7
Entrepôts	2	3
<u>Information immobilière: répartition par pays (en %)</u>		
France	35	35
Italie	41	42
Suède	18	16
Pays Bas	6	7
<u>Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)</u>		
Commerces	20.223	17.998
Bureaux	2.069	1.972
Entrepôts	844	756
	-----	-----
	23.136	20.726
<u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	8.373	7.621
Italie	8.560	8.309
Suède	4.421	3.100
Pays Bas	1.782	1.696
	-----	-----
	23.136	20.726

* les chiffres comparatifs ont été ajustés pour refléter les règles de comptabilité adoptées pour la préparation des états financiers annuels pour 2005/2006.