

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 31 août 2007

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS ANNUELS 2006/2007

HAUSSE MAINTENUE DES VALEURS ET REVENUS IMMOBILIERS

Les résultats de l'exercice clos au 30 juin 2007 sont les suivants :

- Le marché des actifs commerciaux est resté soutenu avec une hausse annuelle des valeurs immobilières attribuées par des experts indépendants de 219 millions d'euros soit une progression de 11% du portefeuille immobilier atteignant quasiment 2,2 milliards d'euros.
- L'augmentation de 9,9% du revenu net d'exploitation a conduit à une progression de 5,2% du Résultat sur Investissement Direct pour atteindre 59,0 millions d'euros soit 1,67 euros par certificat de dépôt.
- Il est proposé d'augmenter le dividende par certificat de dépôt de 4,4% par rapport à l'année dernière pour atteindre 1,67 euros.
- 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 18,2% passant de 32,98 euros au 30 juin 2006 à 38,99 euros 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 de la variation de la juste valeur des produits dérivés) a augmenté de 11% pour atteindre 259,5 millions d'euros soit 7,36 euros 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 19,7% par rapport au 30 juin 2006 passant de 29,41 euros à 35,21 euros par certificat de dépôt.



Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct de l'exercice se terminant au 30 juin 2007 a augmenté de 5,2% pour atteindre 59,0 millions d'euros par rapport aux 56,1 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 charges de la société et les impôts sur la société.

Dividendes

En accord avec la politique d'Eurocommercial Properties (ECP) 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 4,4% soit 1,67 € par certificat de dépôt (10 actions ordinaires) contre 1,60 € en 2006. 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 2007). Le prix de ces certificats de dépôt sera annoncé le vendredi 2 novembre 2007. 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 2007, si les conditions du marché sont favorables.

Actif Net Réévalué Ajusté

L'Actif Net Réévalué Ajusté a augmenté de 18,2% pour atteindre 38,99 € par certificat de dépôt au 30 juin 2007 contre 32,98 € par certificat de dépôt au 30 juin 2006. 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 2007.

L'actif net réévalué IFRS au 30 juin 2007 est de 35,21 € par certificat de dépôt comparé aux 29,41 € au 30 juin 2006.

Bénéfice IFRS après impôt

Le bénéfice IFRS après impôt (résultat sur investissement total) pour l'année est de 259,5 millions d'euros comparé aux 233,9 millions d'euros de l'exercice se terminant au 30 juin 2006. Cette croissance traduit l'augmentation du résultat sur investissement direct, les profits non réalisés sur valeurs immobilières et les profits non réalisés sur instruments dérivés dont la juste valeur augmente parallèlement aux variations de taux d'intérêts. Ce bénéfice incluant des variations de 'capital' non réalisés, ne représente pas selon le Directoire, un indicateur fiable d'évolution du résultat, mieux défini par le Résultat sur Investissement Direct.

Expertises immobilières

Tous les actifs de la Société ont été réévalués par des experts indépendants au 30 juin 2007 ce qui se traduit par une augmentation de 219 millions d'euros soit 11% par rapport à juin 2006. La hausse depuis les expertises indépendantes au 31 décembre 2006 a été de 112 millions d'euros soit 5,8%, une augmentation significative en seulement six mois soulignant la bonne santé continue 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 17,9% en France, en partie dû à l'indexation de 7% des loyers, de 8,2% en Italie, de 8,6% en Suède et de 1,1% aux Pays-Bas (bureaux et entrepôts uniquement). Sur une base équivalente, l'augmentation des actifs en Suède au 30 juin 2007 par rapport au 30 juin 2006 se monte à 11,4%.

Toutes les expertises ont été menées selon les normes internationales RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) du « Red Book » et portées en compte en tant que montants nets vendeur (déduction faite des taux nationaux de droits de mutation). Le rendement moyen initial net sur les revenus utilisés dans le calcul des experts est globalement de 4,9% (5,4% en 2006), de 4,7% en France (5,3% en 2006), de 4,8% en Italie (5,2% en 2006), de 5,0% (5,5% en 2006) en Suède et de 7,0% aux Pays-Bas (7,0% en 2006). Le taux de rendement net initial sur les revenus est défini par le revenu net d'exploitation au 30 juin 2007 utilisé par les experts indépendants divisé par la valeur d'expertise brute correspondante (incluant les droits de mutation), exprimé en pourcentage.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'exercice se terminant au 30 juin 2007 sont de 112,3 millions d'euros, par rapport aux 102,4 millions d'euros de l'exercice précédent, soit une augmentation de 9,7%. Après déduction des charges locatives nettes et charges sur investissement directes et indirectes (frais de fonctionnement) le revenu locatif net atteint 95,8 millions d'euros par rapport aux 87,2 millions d'euros en 2006, soit une augmentation de 9,9%.

A surface équivalente, l'augmentation des loyers commerciaux de la Société (92% du patrimoine) a été globalement de 5,9%, soit 7,7% pour la France, 4,6% pour l'Italie et 5,5% pour la Suède.

Les loyers des bureaux (6% du patrimoine) ont progressé de façon marginale de 2,3% tandis que les loyers des entrepôts (soit 2% du patrimoine) ont globalement baissé de 2,2%. 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.

Au 30 juin 2007 l'endettement total est de 798 millions d'euros soit 64,3% de l'actif net de 1.242 millions d'euros en utilisant l'actif net réévalué IFRS ou 58,0% de l'actif net de 1.375 millions d'euros en utilisant l'actif net ajusté. Le ratio dette sur valeur du patrimoine est de 36%. La durée moyenne résiduelle des emprunts est de huit ans. Au 30 juin 2007, 82,8% de la dette est couverte. Les instruments de couverture de taux d'intérêt ont une durée moyenne équivalente à la dette et un taux d'intérêt, marge incluse, de 4,8%.

Grâce à l'utilisation de produits dérivés, la Société a bien été protégée contre les récentes hausses de taux d'intérêt. De fait, les augmentations de charges d'intérêt ne sont imputables qu'aux nouveaux emprunts. Le taux d'intérêt global moyen de la Société au cours de l'exercice est de 4,6% (marge incluse). La juste valeur négative des dérivés de taux d'intérêt est désormais devenue positive du fait de l'augmentation des taux d'intérêt. La juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2007 est de 17,7 millions d'euros comparés aux moins 8,7 millions d'euros au 30 juin 2006.

Taux d'occupation

Les taux d'occupation restent supérieurs à 99% qu'ils soient calculés sur la surface locative ou sur les revenus.



Performance des centres commerciaux

Les chiffres d'affaires réalisés dans les centres commerciaux d'ECP continuent d'augmenter, en moyenne, à des taux bien supérieurs à l'inflation. A surface équivalente, la croissance annuelle des chiffres d'affaires (à l'exclusion des hypermarchés) est 4,9% sur l'ensemble du patrimoine, 4,2% en France, 3,6% en Italie et 9,1% en Suède (5,2 % en incluant les hypermarchés).

	Hausse des chiffres d'affaires des centres ECP*	Hausse des chiffres d'affaires nationaux**
France	4,2%	3,6%
Italie ***	3,6%	0,9%
Suède	9,1%	7,4%
Moyenne pondérée	4,9%	4,0%

*Hors hypermarchés

** Source: Instituts Nationaux de Statistiques

***Centre Leonardo, Imola exclus

Le ratio des loyers sur chiffres d'affaires des centres d'ECP reste en dessous des moyennes nationales, ce qui montre notre engagement à maintenir les loyers à des niveaux raisonnables, et permet d'obtenir des taux de vacance très faibles ainsi qu'une offre d'enseignes équilibrée.

	Loyers sur chiffres d'affaires TTC des centres ECP*	Coûts d'occupation par rapport aux chiffres d'affaires TTC des centres ECP*
France	5,1%	6,6%
Italie	5,4%	7,2%
Suède	4,8%	6,3%
Moyenne pondérée	5,2%	6,8%

*Hors hypermarchés

Nouveaux Investissements

France

Deux nouveaux actifs se sont ajoutés au portefeuille français pendant l'exercice. En mai 2007, ECP a signé un acte de vente en l'état futur d'achèvement concernant un parc d'activité commerciale de 20.000 m² situé à l'ouest de Paris. Cet ensemble est pré-loué et doit ouvrir ses portes au début de l'année 2008. L'enseigne locomotive est un grand magasin de bricolage de 10.000 m² à laquelle s'ajoutent douze autres enseignes très connues. Le prix d'acquisition de 44 millions d'euros payé par versements échelonnés reflète un taux de rendement net de 5,4% basé sur des loyers modestes.

En octobre 2006, ECP a acquis un bien de 2.800 m² loué à King Jouet, situé sur le parc d'activité commerciale de Noyelles Godault près de Lille dans le nord de la France. Noyelles Godault est certainement une des zones commerciales les plus performantes du nord de la France dont les enseignes locomotives sont Auchan et Alinéa. Ikea devrait également y ouvrir ses portes prochainement.

Suède

Sur ce marché compétitif, ECP s'est concentré sur les transactions hors marché et a pu mener à bien quatre acquisitions pendant l'exercice à des taux de rendement de 5% ou plus dans des villes importantes de province.



ECP a réalisé sa première acquisition à Göteborg. Le centre commercial de 33.000 m² situé dans la banlieue sud de Högsbo-Sisjön a été ouvert au public en octobre 2006. Les enseignes locomotives sont l'hypermarché ICA Maxi et MediaMarkt. Le prix d'acquisition du bien est de 811 millions de couronnes suédoises (soit 88 millions d'euros) produisant ainsi un taux rendement net initial de 5% pour des loyers moyens de 1.300 couronnes suédoises par m².

ECP a également acquis son premier centre commercial de centre ville en Suède : le centre commercial Kronan à Karlskrona. Kronan compte une surface totale locative de 7.055 m², il est situé à un emplacement commercial de premier ordre dans le centre de Karlskrona. Le prix d'acquisition du bien est de 131 millions de couronnes suédoises (soit 14 millions d'euros) produisant ainsi un rendement net initial de 5,4% pour des loyers moyens de 1.557 couronnes suédoises par m².

ECP a acquis deux autres biens à usage commercial jouxtant les centres commerciaux d'ECP à Norrköping et Västerås.

L'acquisition du parc d'activité commerciale de 15.000 m² dénommé Bronsen à Norrköping a été finalisée en août 2007 pour 175 millions de couronnes suédoises (soit 19 millions d'euros) produisant un rendement net initial de 5,75%. Le bien est loué à des enseignes commerciales de renom telles que El Giganten, K-Rauta, Sportex, Expert et Skopunkten pour un loyer global très faible de 800 couronnes suédoises par m². Ce parc bénéficie des autorisations permettant toutes activités commerciales (prêt-à-porter inclus). Le bien sera intégré au centre commercial existant de MaxiHuset qui fera bientôt l'objet d'une rénovation et d'une extension.

Un local commercial de premier ordre de 2.000 m² a été acquis à Västerås en face d'Ikéo et du centre commercial Hälla appartenant à la Société. Le bien est en bordure directe de l'autoroute E18. Il est loué à la grande surface d'électroménager OnOff jusqu'en 2010 pour un loyer de 1.350 couronnes suédoises par m². Le coût d'acquisition du bien de 4,8 millions d'euros montre un taux de rendement initial de 5,5%.

Programme d'extension

Italie

Cette année, l'extension du centre Leonardo à Imola a été finalisée et celle du centre Carosello à Milan a commencé. Afin de limiter les dérangements, il a été prévu de réaliser l'extension d'environ 12.750 m² évaluée à environ 70 millions d'euros en deux temps: l'extension principale qui se terminera en novembre 2008 et le nouveau pôle restauration en mai 2009. Un nouveau pôle restauration à Il Castello à Ferrara a été finalisé en novembre 2006 et de petits travaux de rénovation ont commencé en juillet 2007 à La Favorita à Mantova. L'objectif commun est de rendre les centres plus attractifs pour permettre d'accroître les chiffres d'affaires des boutiques et ainsi générer une augmentation pérenne des loyers.

Suède

En Suède, des travaux d'extension à Skövde ont commencé et des travaux doivent démarrer prochainement à Norrköping. Ces deux centres devraient produire un retour sur investissement d'environ 7% pour un coût total de 60 millions d'euros. L'extension de 10.000 m² à Skövde va doubler la surface de la galerie et plus de 80% de ce nouvel espace est destiné à des locataires de premier choix incluant ICA, H&M, Cassels, Hemtex, Gina Tricot, DinSko, Ecco et MQ. ICA prendra une surface additionnelle de 2.500 m² pour la création d'un hypermarché Maxi de 10.000 m² pour lequel a été signé un nouveau bail de 15 ans prévoyant une clause d'indexation du loyer sur chiffres d'affaires. L'extension à Norrköping de 8.000 m² a été pré-louée à Stadium et Intersport en application de nouveaux baux de longue durée, ce à



quoi se rajoutent des enseignes de mode et d'équipement de la maison telles que MQ, Brothers, Sisters, Duka et Hemtex.

Perspectives et stratégie d'investissement

2007 a de nouveau été une bonne année pour Eurocommercial Properties. La valeur du patrimoine a fortement augmenté avec des loyers plus élevés et des coûts maîtrisés. La Société assure ainsi son augmentation ininterrompue des revenus et des dividendes.

La bonne santé des marchés immobiliers a toutefois rendu les décisions d'investissement particulièrement difficiles cette année. Les rares actifs de premier ordre apparus sur le marché cette année se sont souvent vendus à des taux de rendement inférieurs au coût de financement à moyen terme.

ECP continue de penser que seules des circonstances exceptionnelles justifient une érosion des revenus. La Société a uniquement acquis des immeubles dont le taux de rendement net est supérieur à 5% soit un taux supérieur au coût de financement moyen de la société de 4,6%. L'objectif d'ECP en matière de taux de rendement global (TRI) est de 8% par an sur une période de 3 à 5 ans.

ECP se concentre de plus en plus sur ses propres marchés et en particulier sur les extensions des centres existants afin d'améliorer leur compétitivité sur leurs marchés respectifs. Les travaux d'extension de Carosello à Carugate, Milan, ont commencé et progressent bien. Les travaux d'extension à Skövde viennent de commencer et ceux de Norrköping vont débiter à l'automne 2007. Le coût total de ces trois projets est d'environ 130 millions d'euros. Ces projets devraient produire un retour sur investissement d'environ 7%. Plusieurs autres projets en France, Italie et Suède sont en phase d'étude et leur probable réalisation représenterait un investissement supérieur à 300 millions d'euros pour les cinq à sept prochaines années.

Tandis que la bonne santé économique sur les marchés d'ECP continue à pousser la consommation des ménages à la hausse et donc les revenus locatifs, l'année prochaine dans les marchés financiers devrait être très intéressante.

Les turbulences sur les marchés financiers ont un effet en particulier sur les groupes de «private equity» qui doivent refinancer de l'argent à court terme utilisé pour des acquisitions importantes. Les taux de rendement pour les actifs secondaires qui n'intéressent pas les gestionnaires de fonds chargés d'investir de grosses sommes se sont stabilisés. Les récentes transactions des actifs importants ou de portefeuilles susceptibles d'intéresser ces groupes se sont réalisées à des taux de rendement historiquement bas. Une de ces récentes transactions importantes fut la vente des 50% de participation dans le projet de commerces et bureaux situé Place Vendôme/Rue Saint Honoré à Paris à un taux de rendement net de 3,5%. L'équilibre entre les fonds à investir qui poussent les taux de rendement vers le bas et la hausse des taux d'intérêt qui les poussent vers le haut n'a pas encore été trouvé.

Pour le moment, ECP pense qu'un équilibre instable va se maintenir avec une faible probabilité de compression des taux de rendement. Il se peut que le resserrement des marchés de crédit provoque la vente d'importants biens immobiliers entraînant par la même des possibilités d'acquisition pour ECP. La direction anticipe une progression des revenus locatifs pour l'année à venir dans la lignée des exercices précédents.



Conference call

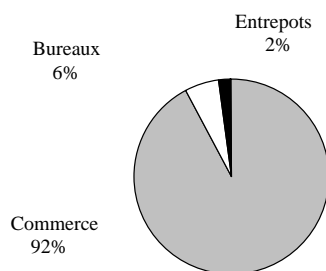
ECP tiendra une conférence téléphonique aujourd'hui vendredi 31 août 2007 à 14h00 (Royaume Uni) / 15h00 (Europe continentale) destinée aux investisseurs et analystes. Afin de se joindre à cette conférence, **merci de composer le +44 (0)1452 586 513** environ 5 à 10 minutes avant le début de la conférence et demander à être connecté à l'appel Eurocommercial Properties en utilisant le **numéro d'identifiant suivant : 12326591**.

En dehors de cet horaire, la Direction est joignable aux numéros suivants :
+31 (0) 20 530 6030 ou +44 (0) 20 7925 7860

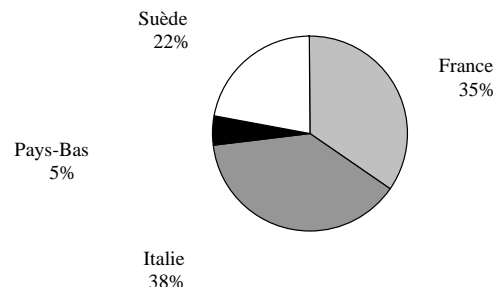
Website: www.eurocommercialproperties.com

Portefeuille d'Eurocommercial Properties:

Répartition par secteur



Répartition géographique





COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Douze mois au 30-06-07	Douze mois au 30-06-06	4ème trimestre au 30-06-07	4ème trimestre au 30-06-06
Revenus locatifs	112.265	102.360	29.906	26.792
Produits de la refacturation des charges locatives	15.354	13.049	3.608	3.312
Dépenses liées aux charges locatives	(17.658)	(15.725)	(4.307)	(3.806)
Charges générées par les investissements immobiliers	(14.131)	(12.469)	(4.004)	(3.359)
	-----	-----	-----	-----
Revenu net d'exploitation	95.830	87.215	25.203	22.939
Réévaluation des investissements immobiliers	217.439	193.715	113.198	99.440
Produits d'intérêt	652	599	225	152
Charges d'intérêt	(29.596)	(24.076)	(8.134)	(6.250)
Résultat sur devises étrangères	0	48	0	(147)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	26.564	42.077	22.629	11.487
	-----	-----	-----	-----
Coûts/Revenus nets de financement	(2.380)	18.648	14.720	5.242
Charges de la Société	(7.889)	(7.685)	(2.195)	(2.443)
Charges d'investissement	(4.829)	(2.919)	(3.900)	(1.568)
	-----	-----	-----	-----
Bénéfice avant impôt	298,171	288.974	147.026	123.610
Impôt sur les sociétés	0	(28)	0	(2)
Impôt différé	(38,699)	(55.019)	(22.909)	(19.795)
	-----	-----	-----	-----
Bénéfice après impôt	259,472	233.927	124.117	103.813
<hr/>				
Par certificat de dépôt (en euros)*				
Bénéfice après impôt	7,36	6,70	3,52	2,96
Bénéfice dilué après impôt	7,22	6,56	3,45	2,89

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.277.619



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL

(en milliers d'euros)

	Douze mois au 30-06-07	Douze mois au 30-06-06	4ème trimestre au 30-06-07	4ème trimestre au 30-06-06
Revenus locatifs	112.265	102.360	29.906	26.792
Produits de la refacturation des charges locatives	15.354	13.049	3.608	3.312
Dépenses liées aux charges locatives	(17.658)	(15.725)	(4.307)	(3.806)
Charges générées par les investissements immobiliers	(14.131)	(12.469)	(4.004)	(3.359)
Revenu net d'exploitation	95.830	87.215	25.203	22.939
Produits d'intérêt	652	599	225	152
Charges d'intérêt	(29.596)	(24.076)	(8.134)	(6.250)
Résultat sur devises étrangères	0	48	0	(147)
Dépenses nettes de financement	(28.944)	(23.429)	(7.909)	(6.245)
Charges de la Société	(7.889)	(7.685)	(2.195)	(2.443)
Résultat sur Investissement Direct avant impôt	58.997	56.101	15.099	14.251
Impôt sur les sociétés	0	(28)	0	(2)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	58.997	56.073	15.099	14.249
Réévaluation des investissements immobiliers	217.439	193.715	113.198	99.440
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	26.564	42.077	22.629	11.487
Charges d'investissement	(4.829)	(2.919)	(3.900)	(1.568)
Résultat sur Investissement Indirect avant impôt	239.174	232.873	131.927	109.359
Impôt différé	(38.699)	(55.019)	(22.909)	(19.795)
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	200.475	177.854	109.018	89.564
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	259.472	233.927	124.117	103.813
Par certificat de dépôt (en euros) *				
Résultat sur Investissement Direct	1,67	1,60	0,43	0,40
Résultat sur Investissement Indirect	5,69	5,10	3,09	2,56
Résultat sur investissement Total	7,36	6,70	3,52	2,96

* Le nombre moyen de certificats de dépôt en circulation pendant l'exercice a été de 35.277.619



BILAN CONSOLIDÉ (avant appropriation du résultat)

(en milliers d'euros)	30-06-07	30-06-06
Investissements immobiliers	2.178.849	1.782.338
Investissements immobiliers en cours de construction	18.221	0
Immobilisations corporelles	941	788
Créances	2.324	1.767
Instruments financiers dérivés	18.919	4.677
Total actif immobilisé	2.219.254	1.789.570
Créances	30.636	25.279
Caisse et banque	18.044	76.581
Total actif circulant	48.680	101.860
Total actif	2.267.934	1.891.430
Créditeurs	57.257	47.857
Emprunts	114.195	71.030
Total dettes à court terme	171.452	118.887
Créditeurs	17.942	31.255
Emprunts	684.107	572.507
Instruments financiers dérivés	1.221	13.421
Provision pour charge d'impôt latente	150.952	117.207
Provision pour retraites	142	474
Total dettes à long terme	854.364	734.864
Total passif	1.025.816	853.751
Actif Net	1.242.118	1.037.679
Capitaux propres d'Eurocommercial Properties		
Capital social émis	176.388	176.388
Réserve pour prime d'émission	324.392	327.196
Autres Réserves	481.866	300.168
Bénéfice non distribué	259.472	233.927
	1.242.118	1.037.679
Actif Net Réévalué Ajusté		
Actif Net IFRS	1.242.118	1.037.679
Provision pour charge d'impôt latente	150.952	117.207
Instruments financiers dérivés	(17.698)	8.744
Actif Net Ajusté	1.375.372	1.163.630
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.277.619	35.277.619
Actif Net Réévalué par certificat de dépôt (EUR)	35,21	29,41
Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt (EUR)	38,99	32,98
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	38,32	29,96



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant l'exercice comptable au 30 juin 2007 ont été :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
Résultat net de l'exercice précédent			201.957	(201.957)	0
Résultat net de l'exercice				259.472	259.472
Dividendes payés		(61)		(31.970)	(32.031)
Certificats de dépôt rachetés		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Stocks options consenties		316			316
Résultat de la conversion des devises			(39)		(39)
30-06-07	<u>176.388</u>	<u>324.392</u>	<u>481.866</u>	<u>259.472</u>	<u>1.242.118</u>

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	<u>176.388</u>	<u>327.196</u>	<u>300.168</u>	<u>233.927</u>	<u>1.037.679</u>



ETAT DE FLUX CONSOLIDÉ DE TRESORERIE

Pour l'exercice comptable clos au : (en milliers d'euros)

30-06-07

30-06-06

Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles

Bénéfice après impôt

259.472

233.927

Ajustements:

Mouvements sur les stocks options

316

316

Réévaluation des investissements

(221.072)

(193.448)

Instruments financiers dérivés

(26.470)

(42.077)

Impôts différés

38.699

55.019

Autres mouvements

1.638

1.097

Flux de Trésorerie générée par les activités opérationnelles

52.583

54.834

Augmentation des débiteurs

(12.890)

(2.831)

Augmentation des créditeurs

30.083

31.172

Impôt sur les plus-values

(12.785)

(20.007)

Instruments financiers dérivés

94

(3.694)

Intérêts payés

(27.984)

(24.998)

Intérêts reçus

653

559

29.754

35.035

Flux de Trésorerie générée par les activités d'investissement

Mouvements sur les investissements immobiliers

(164.641)

(39.330)

Mouvements sur les dépenses capitalisées

(23.509)

(40.341)

Mouvement sur les immobilisations corporelles

(438)

(212)

(188.588)

(79.883)

Flux de trésorerie générés par les activités financières

Produits des actions émises

0

143

Augmentation des emprunts

408.798

297.451

Remboursement des emprunts

(253.034)

(222.160)

Dividendes payés

(32.031)

(28.446)

Certificats de dépôt rachetés

(23.279)

0

Augmentation des créditeurs à long terme

48

1.654

100.502

48.642

Flux de trésorerie net

(58.332)

3.794

Différences de change sur caisse et banques

(205)

(224)

Diminution augmentation caisse et banques

(58.537)

3.570

Caisse et banque au début de la période

76.581

73.011

Caisse et banque à la fin de la période

18.044

76.581



	30-06-07	30-06-06
<u>Information immobilière : Répartition par secteur (%)</u>		
Commerces	92	91
Bureaux	6	7
Entrepôts	2	2
<u>Information immobilière : Répartition par pays (%)</u>		
France	35	35
Italie	38	41
Suède	22	18
Pays-Bas	5	6
<u>Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)</u>		
Commerces	84.796	76.365
Bureaux	8.052	7.911
Entrepôts	2.982	2.939
	95.830	87.215
<u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	33.547	30.898
Italie	37.390	34.597
Suède	18.101	14.932
Pays-Bas	6.792	6.788
	95.830	87.215

Les états financiers de la société au 30 juin 2007 sont en cours de préparation et sont en train d'être revus par les auditeurs. Le rapport annuel contenant ces états financiers sera publié à la fin du mois de septembre. Les chiffres de ce communiqué de presse n'ont pas été audités par un cabinet d'audit externe.