



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 26 août 2005

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

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS ANNUELS 2005

LA FORTE PERFORMANCE DU SECTEUR IMMOBILIER ACCROÎT LA VALEUR DES ACTIFS

La forte performance du marché des centres commerciaux se traduit par une hausse de 10% des valeurs d'expertises indépendantes. Après considération d'une croissance appropriée de la provision pour de futurs impôts sur les plus-values, la valeur de l'actif net par certificat de dépôt a atteint 25,84 € soit une augmentation de 11,6%. Un bénéfice net plus élevé a mené à la hausse du dividende proposé à 1,55 € par certificat de dépôt.

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT

48,9 M€ soit une augmentation de 9% par rapport à l'année dernière

CAPITAUX PROPRES

890 M€ soit une augmentation de 11% depuis le 31 mars 2005 et l'émission conséquente de certificats le 19 avril 2005

TOTAL DE L'ACTIF

1.600 M€ soit une augmentation de 13% par rapport à l'année dernière

RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT PAR CERTIFICAT DE DEPOT

1,55 € soit une augmentation de 3,3% par rapport à l'année dernière

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR CERTIFICAT DE DÉPÔT

25,84 € soit une augmentation de 11,6% depuis le 30 juin 2004

DIVIDENDE PAR CERTIFICAT DE DÉPÔT

1,55 € soit une augmentation de 3,3% par rapport à l'année dernière

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 48,9 millions d'euros pour l'exercice clôturant le 30 juin 2005, ce qui représente une augmentation d'environ 9% par rapport aux 44,9 millions d'euros de Résultat sur Investissement Direct de l'année dernière. Le Conseil d'Administration propose donc d'augmenter les dividendes annuels de la Société de 3,3% par certificat de dépôt (10 actions ordinaires), passant ainsi de 1,50 euros en 2004 à 1,55 euros. Les actionnaires se verront de nouveau offrir la possibilité de souscrire de nouvelles actions prélevées sur la prime d'émission de la Société s'ils le souhaitent, au lieu du versement de dividendes en numéraire. Le prix de ces actions sera annoncé le 28 octobre 2005.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, avant affectation du résultat, est de 25,84 euros par certificat de dépôt soit une augmentation de 11,6% depuis le 30 juin 2004, ceci dû principalement à la hausse

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



des valeurs immobilières déterminées par des experts indépendants atteignant 140 millions d'euros (10,3%) et en tenant compte d'une croissance appropriée de la provision pour de futurs impôts sur les plus-values. Un montant de 19,6 millions d'euros a été libéré de cette provision pour payer la taxe de sortie française au taux de 16,5%. Un montant de 12,5 millions d'euros provenant de l'augmentation des valeurs immobilières a également été utilisé pour financer cette taxe de sortie, cette dernière représentant un montant total de 32,1 millions d'euros payable chaque année par quart afin de permettre à la Société de bénéficier du régime fiscal français des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). La valeur de l'actif net par certificat de dépôt était de 23,16 euros au 30 juin 2004.

Performances immobilières

Le portefeuille immobilier de la Société a donné de bons résultats durant l'année avec une rentabilité totale de 16,8%. Le taux d'occupation global des immeubles est supérieur à 99%. Les ventes dans les centres commerciaux de la Société (hors hypermarchés) ont augmenté de 3,7% sur l'exercice clos au 30 juin 2005 mais certains centres ont montré une croissance atteignant 18,3%. Le taux moyen de croissance a été de 3,3% en France, 3,5% en Italie et 5,0% en Suède. Ces performances ont été satisfaisantes si elles sont comparées à la croissance économique globale relativement faible et à l'inflation contenue dans ces pays.

Les valeurs des biens de la Société ont été expertisées de façon indépendante et font ressortir une augmentation globale de 10,3% comparativement aux valeurs comptables.

Pourcentages par pays :		Pourcentages par secteur :	
France	+10,3%	Commerces	+11,8%
Italie	+10,5%	Bureaux	-0,1%
Pays-Bas	-2,4%	Entrepôts	-5,3%
Suède	+15,8%		

Commentaires sur le marché

Les faibles taux d'intérêts ainsi qu'un marché boursier incertain ont conduit à une forte croissance de la demande d'investissements immobiliers à la fois directs et indirects.

Dans l'ensemble, les rendements nets du secteur le plus performant – les commerces, ont chuté d'au moins 0.5% pour stagner en moyenne autour de 5.5 % sur les biens de premier rang situés sur les principaux marchés d'Europe de l'ouest.

Tandis que la hausse des loyers a été limitée ou nulle pour les bureaux et les entrepôts, les revenus locatifs de l'immobilier commercial en France, Italie et Suède ont continué à s'affermir, reflétant un niveau soutenu de consommation des ménages dans ces pays.

Perspectives d'investissement

ECP s'est concentré depuis quelques temps sur l'acquisition de centres commerciaux en France et en Italie et a entrepris il y a 3 ans un programme d'investissement en Suède où la Société détient aujourd'hui un nombre significatif de sept centres commerciaux. Compte tenu de ces excellentes performances en investissement, la Société continue de négocier pour d'éventuelles nouvelles acquisitions.

Depuis peu de temps, la Société s'est mise à prospecter les marchés de l'Espagne, la Belgique et l'Allemagne et d'ailleurs de futurs investissements en Espagne et en Belgique ne sont pas écartés. ECP concentre ses études en Allemagne de l'Ouest où les centres plus récents offrent un niveau de loyers variables comparable à ceux atteints en France, en Italie ou en Suède .



Pour toute demande complémentaire, contacter:

Jeremy Lewis	+ 31 20 530 6030
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 (consolidées avant affectation du résultat)

(en milliers d'euros)

	* Douze mois au 30-06-05	Douze mois au 30-06-04	4ème trimestre au 30-06-05	4ème trimestre au 30-06-04
Compte de résultat				
Produits d'exploitation	96.889	93.236	25.338	25.046
Frais d'exploitation	(15.672)	(16.709)	(4.477)	(4.740)
Revenus nets d'exploitation	81.217	76.527	20.861	20.306
Autres revenus	143	840	40	840
Total revenus	81.360	77.367	20.901	21.146
Réévaluation des investissements	135.666	30.131	135.595	30.608
Total produits	217.026	107.498	156.496	51.754
Charges financières	(24.520)	(23.154)	(5.734)	(6.156)
Autres charges	(7.746)	(6.986)	(3.091)	(2.728)
Charges financières et d'investissement	(983)	(489)	(935)	(205)
Total charges	(33.249)	(30.629)	(9.760)	(9.089)
Bénéfice avant impôt	183.777	76.869	146.736	42.665
Impôts sur les bénéfices	(186)	(2.355)	148	(1.081)
Impôt latent	(54.814)	(11.976)	(54.853)	(12.295)
Bénéfice après impôts	128.777	62.538	92.031	29.289
Réévaluation des investissements	135.666	30.131	135.595	30.608
Charges financières et d'investissement	(983)	(489)	(935)	(205)
Impôt latent	(54.814)	(11.976)	(54.853)	(12.295)
Résultat sur Investissement Indirect	79.869	17.666	79.807	18.108
Résultat sur investissement total	128.777	62.538	92.031	29.289
-/- Résultat sur investissement indirect	(79.869)	(17.666)	(79.807)	(18.108)
Résultat sur Investissement Direct	48.908	44.872	12.224	11.181

* Suite aux changements des principes comptables néerlandais, le compte de résultat inclut désormais les résultats de réévaluation réalisés et non réalisés et les variations des provisions, qui faisaient auparavant partie des mouvements de capitaux propres. Ces anciens postes du bilan sont désormais présentés séparément comme "Résultat sur Investissement Indirect". Le "Résultat sur Investissement Direct" est par conséquent équivalent au bénéfice après impôt selon les anciens principes comptables néerlandais, permettant une comparaison directe. Les chiffres comparatifs ont été ajustés en conséquence.



(en milliers d'euros)

	Douze mois au 30-06-05	* Douze mois au 30-06-04
Etat du cash flow		
Cash flow lié aux activités d'investissement		
Bénéfice après impôts	128.777	62.538
Réévaluation des investissements	(135.666)	(30.131)
Impôt latent	54.814	11.976
Supplément de provision pour retraites	132	180
Acquisitions	(56.606)	(155.326)
Mouvement sur l'actif net immobilisé	(406)	(1)
Augmentation des créances	(1.752)	(5.070)
Diminution/Augmentation des dettes	(33.810)	8.086
Immobilisations incorporelles	-	1.552
	-----	-----
	(44.517)	(106.196)
Cash flow lié aux activités financières		
Produits des émissions d'actions	78.516	6.265
Emprunts additionnels	161.115	145.992
Remboursement des emprunts	(182.214)	(62.277)
Dividendes distribués	(24.282)	(22.155)
	-----	-----
	33.135	67.825
Cash flow net		
Ecart de conversion sur les avoirs en banque	(11.382)	(38.371)
	323	148
Diminution des avoirs en banque	(11.059)	(38.223)
Avoirs en banque en début d'exercice	84.070	122.293
	-----	-----
Avoirs en banque en fin d'exercice	73.011	84.070

* ajusté pour comparaison



<u>Bilan (avant affectation du résultat)</u>		*
<i>(en milliers d'euros)</i>	30-06-05	30-06-04
Investissements immobiliers	1.498.081	1.306.304
Avoirs en banque	73.011	84.070
Créances	28.121	25.984
Autres actifs	859	453
	-----	-----
Total actif	1.600.072	1.416.811
Dettes à court terme	39.156	64.320
Emprunts à court terme	141.567	98.579
Dettes à long terme	35.257	10.523
Emprunts à long terme	425.511	491.788
Provisions	68.146	44.177
	-----	-----
Total passif	709.637	709.387
Capitaux propres	890.435	707.424
<u>Réconciliation des capitaux propres</u>		
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Valeur comptable en début de période	707.424	659.224
Bénéfice après impôt	128.777	62.538
Produits des émissions d'actions	78.516	6.265
Immobilisations incorporelles	-	1.552
Dividendes distribués	(24.282)	(22.155)
	-----	-----
Valeur comptable en fin de période	890.435	707.424
Nombre de certificats de dépôt en représentation des actions ordinaires	34.462.476	30.540.500
<u>Informations par certificat de dépôt **</u> <i>(en euros)</i>		
Résultat sur Investissement Direct	1,55	1,50
Résultat sur Investissement Indirect	2,53	0,59
Dividendes	1,55	1,50
Valeur de l'actif net	25,84	23,16
Cours boursier (en euros, par certificat de dépôt)	30,10	24,95
<u>Information immobilière : répartition par secteur (%)</u>		
Commerce	90	88
Bureau	7	9
Entrepôt	3	3
	-----	-----
	100	100
<u>Répartition du bénéfice net immobilier : par secteur</u>		
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Commerce	69.467	64.148
Bureau	7.647	8.443
Entrepôt	4.103	3.936
	-----	-----
	81.217	76.527

* ajusté pour comparaison

**Les actions de la Société sont cotées sous forme de certificats de dépôt au porteur sur le marché d'Euronext Amsterdam (à la Bourse d'Amsterdam) et d'Euronext Paris (à la Bourse de Paris). Un certificat représente 10 actions ordinaires. Le calcul du résultat sur investissement direct et indirect est basé sur la moyenne pondérée du nombre de certificats de dépôt représentatifs des droits des actions ordinaires, émis pendant l'année selon les normes comptables admises au Pays-Bas (*Netherlands G.A.A.P.*). La moyenne pondérée du nombre de certificats de dépôt durant l'année est 31.589.214.