



## PERSBERICHT

**Datum:** 4 november 2005

**Publicatie:** voor opening van Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

### EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2005/2006

**DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT**  
toegenomen met 15% tot € 13,6 miljoen  
vergeleken met dezelfde periode in het  
voorgaande jaar

**DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT  
PER CERTIFICAAT**  
toegenomen met 2% tot € 0,39  
vergeleken met dezelfde periode in het  
voorgaande jaar

#### International Financial Reporting Standards (IFRS)

De resultaten van het eerste kwartaal van het boekjaar 2005/2006 zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. Ten gevolge daarvan is de presentatie van de cijfers gewijzigd en zijn de vergelijkende cijfers aangepast. Voor meer informatie over de overgang naar IFRS wordt verwezen naar een separaat document dat kan worden verkregen via de website van de Vennootschap ([www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)) en dat verkrijgbaar is ten kantore van de Vennootschap ([info.eurocommercialproperties.com](mailto:info.eurocommercialproperties.com) of tel. # 31 20 530 6030). Dat document geeft een overzicht van de effecten van IFRS op de financiële verslaggeving van Eurocommercial Properties N.V. Het bevat tevens commentaar op de voornaamste aanpassingen, een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving die vanaf 1 juli 2005 worden toegepast en de IFRS aanpassingen op eerder gepubliceerde vergelijkende cijfers.

#### Direct beleggingsresultaat

De directie van Eurocommercial Properties N.V. maakt vandaag bekend dat de Vennootschap over het eerste kwartaal van haar boekjaar 2005/2006 een direct beleggingsresultaat heeft behaald van € 13,6 miljoen, een toename van circa 15% ten opzichte van de € 11,8 miljoen behaald in het eerste kwartaal van het voorgaande boekjaar.

#### Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde voor winstbestemming is sinds 30 juni 2005 met 2% toegenomen tot € 24,32 per certificaat voornamelijk als gevolg van de in de periode behaalde nettovastgoed-opbrengsten. Op 30 juni 2005 bedroeg de intrinsieke waarde volgens IFRS € 23,93 per certificaat. De onder Nederlandse GAAP gerapporteerde intrinsieke waarde per 30 juni 2005 bedroeg € 25,84 per certificaat.

#### Marktcommentaar

De vraag naar Europese winkelcentra (90% van de portefeuille van de Vennootschap) blijft zeer krachtig, waarbij het beperkte aanbod van beleggingen de aanvangsrendementen naar laagterecords duwt. De vooruitzichten op huurgroei blijven gezond en in lijn met toereikende consumentenbestedingen in Frankrijk, Italië en Zweden, de markten waarin de Vennootschap actief is. In al deze drie markten is de Vennootschap op zoek naar vastgoedaankopen, maar gelet op de huidige prijzen is de Vennootschap alleen geïnteresseerd in gebouwen die bijzondere groeivoorzichten bieden.



Voor nadere informatie:

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

Website: [www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)



## Kerncijfers (geconsolideerd, voor winstbestemming)

(X EUR 1.000)

Eerste kwartaal geëindigd op **30-09-05** \* 30-09-04

### Winst- en verliesrekening

Huuropbrengsten	<b>24.552</b>	23.576
Opbrengsten servicekosten	<b>2.503</b>	2.581
Servicekosten	<b>(3.189)</b>	(3.058)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(3.140)</b>	(3.122)
	<hr/>	<hr/>
Nettovastgoedopbrengsten	<b>20.726</b>	19.977
Herwaardering beleggingen	<b>2.447</b>	1.084
	<hr/>	<hr/>
<b>Totale baten</b>	<b>23.173</b>	21.061
<b>Lasten</b>		
Rentebaten	<b>149</b>	113
Rentelasten	<b>(5.795)</b>	(6.534)
Valutakoersverschillen	<b>175</b>	(41)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>598</b>	(6.787)
	<hr/>	<hr/>
Netto financieringslasten	<b>(4.873)</b>	(13.249)
Bedrijfskosten	<b>(1.643)</b>	(1.595)
Acquisitie- en herwaarderingskosten	<b>(9)</b>	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Totale lasten</b>	<b>(6.525)</b>	(14.844)
Beleggingsresultaat voor belastingen	<b>16.648</b>	6.217
Vennootschapsbelasting	-	(79)
Belastinglatenties	<b>(3.065)</b>	(63)
	<hr/>	<hr/>
<b>Winst na belastingen</b>	<b>13.583</b>	6.075
Herwaardering beleggingen	<b>2.447</b>	1.084
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>598</b>	(6.787)
Acquisitie- en herwaarderingskosten	<b>(9)</b>	-
Belastinglatenties	<b>(3.065)</b>	(63)
	<hr/>	<hr/>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>(29)</b>	(5.766)
Totaal beleggingsresultaat	<b>13.583</b>	6.075
-/- Indirect beleggingsresultaat	<b>29</b>	5.766
	<hr/>	<hr/>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>13.612</b>	11.841

\* Alle cijfers zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. De vergelijkende cijfers zijn derhalve dienovereenkomstig aangepast. Voor de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar het separate document "IFRS en financiële verslaggeving door Eurocommercial Properties N.V." dat vandaag ook is gepubliceerd en kan worden verkregen via de website van de Vennootschap ([www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)) en verkrijgbaar is ten kantore van de Vennootschap ([info@eurocommercialproperties.com](mailto:info@eurocommercialproperties.com) of tel. # 31 20 530 6030). Op deze financiële informatie betreffende het eerste kwartaal 2005/2006 is geen accountantscontrole toegepast, zoals in de markt gebruikelijk.



(X EUR 1.000)	30-09-05	30-09-04
Eerste kwartaal geëindigd op		*
<b><u>Kasstroomoverzicht</u></b>		
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	13.583	6.075
Mutatie personeelsopties	82	-
Herwaardering beleggingen	(2.413)	(871)
Afgeleide financiële instrumenten	(2.901)	6.787
Belastinglatenties	3.065	63
Investerings in vastgoed	(8.604)	(765)
Mutatie materiële vaste activa	47	(242)
Toename vorderingen	(527)	(1.173)
Toename crediteuren	3.307	3.002
	5.639	12.876
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Aflossingen leningen	(70.534)	(85.621)
Toename / afname crediteuren	32	(106)
	(70.502)	(85.727)
<b>Nettokasstroom</b>	<b>(64.863)</b>	<b>(72.851)</b>
Valutakoersverschillen op liquide middelen	480	114
Mutatie liquide middelen	(64.383)	(72.737)
Liquide middelen begin verslagperiode	73.011	84.070
Liquide middelen einde verslagperiode	8.628	11.333
<b><u>Gegevens per certificaat ** (EUR)</u></b>		
Direct beleggingsresultaat	0.39	0.38
Indirect beleggingsresultaat	-	(0.19)
Intrinsieke waarde	24.32	21.84
<b>Koersen (EUR; per certificaat)</b>	<b>31.50</b>	<b>24.90</b>
<b><u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u></b>		
Winkels	90	88
Kantoren	7	9
Bedrijfsgebouwen	3	3
<b><u>Vastgoedportefeuille: landelijke spreiding (%)</u></b>		
Frankrijk	35	36
Italië	42	43
Zweden	16	13
Nederland	7	8
<b><u>Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (X EUR 1.000)</u></b>		
Winkels	17.998	19.897
Kantoren	1.972	(936)
Bedrijfsgebouwen	756	1.016
	20.726	19.977
<b><u>Nettovastgoedopbrengsten: landelijke spreiding (X EUR 1.000)</u></b>		
Frankrijk	7.621	7.291
Italië	8.309	7.479
Zweden	3.100	3.235
Nederland	1.696	1.972
	20.726	19.977

\* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

\*\* de aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam en Euronext Parijs in de vorm van certificaten aan toonder. Eén certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam. De berekening van het direct en indirect beleggingsresultaat is gebaseerd op het gewogen gemiddelde van het aantal certificaten van gedurende de verslagperiode geplaatste aandelen. Het gewogen gemiddelde aantal geplaatste certificaten bedroeg tijdens de verslagperiode 34.462.476.



# Eurocommercial Properties

<b>Balans (voor winstbestemming)</b>	*		*
<b>(X EUR 1.000)</b>	30-06-05	<b>30-09-05</b>	30-09-04
Vastgoed	1.498.081	<b>1.509.231</b>	1.308.642
Materiële vaste activa	859	<b>812</b>	695
Vorderingen	9.486	<b>8.384</b>	3.040
<b>Totaal vaste activa</b>	1.508.426	<b>1.518.427</b>	1.312.377
Vorderingen	16.492	<b>18.121</b>	22.073
Liquide middelen	73.011	<b>8.628</b>	11.333
<b>Totaal vlottende activa</b>	89.503	<b>26.749</b>	33.406
<b>Totaal activa</b>	1.597.929	<b>1.545.176</b>	1.345.783
Crediteuren	39.997	<b>43.273</b>	68.006
Leningen	141.567	<b>78.076</b>	5.835
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	181.564	<b>121.349</b>	73.841
Crediteuren	37.945	<b>37.975</b>	12.540
Leningen	425.511	<b>419.115</b>	499.727
Afgeleide financiële instrumenten	54.504	<b>51.603</b>	26.589
Latente belastingverplichtingen	73.387	<b>76.454</b>	65.708
Voorziening voor pensioenen	472	<b>469</b>	334
<b>Totaal langlopende schulden</b>	591.819	<b>585.616</b>	604.898
<b>Totaal passiva</b>	773.383	<b>706.965</b>	678.739
<b>Intrinsieke waarde</b>	824.546	<b>838.211</b>	667.044
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	172.312	<b>172.312</b>	152.703
Agioreserve	330.879	<b>330.961</b>	271.810
Reserves	212.222	<b>212.222</b>	236.456
Onverdeelde winst	109.133	<b>122.716</b>	6.075
	824.546	<b>838.211</b>	667.044
<b>Verloopoverzicht eigen vermogen</b>			
Boekwaarde begin verslagperiode	660.969	<b>824.546</b>	660.969
Winst na belastingen	109.133	<b>13.583</b>	6.075
Uitgegeven aandelen	78.516	-	-
Uitgekeerd dividend	(24.282)	-	-
Mutatie personeelsopties	210	<b>82</b>	-
Boekwaarde einde verslagperiode	824.546	<b>838.211</b>	667.044
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	34.462.476	<b>34.462.476</b>	30.540.500
Intrinsieke waarde per certificaat in EUR	23,93	<b>24,32</b>	21,84

\* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden