



Persbericht

Datum: 25 augustus 2006

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. Jaarresultaten 2005/2006

Vastgoedwaarden en huren gestegen in sterke markten

De resultaten voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2006 vergeleken met het voorgaande boekjaar waren als volgt:

- De markten voor winkelvastgoed bleven krachtig en hebben geleid tot een stijging van de onafhankelijke taxatiewaarden van € 197 miljoen oftewel 12,5% voor het jaar, waardoor de waarde van de vastgoedportefeuille is toegenomen tot bijna € 1,8 miljard.
- 8% hogere nettohuuropbrengsten en lagere rentelasten zorgden voor een verhoging van het direct beleggingsresultaat met 14,0% tot € 56,1 miljoen oftewel € 1,60 per certificaat.
- Voorgesteld wordt het dividend te verhogen met 3,2% tot € 1,60 per certificaat.
- De aangepaste intrinsieke waarde (exclusief nominale belastinglatenties en marktwaarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg met 18,9% tot € 32,98 per certificaat vergeleken met € 27,74 per 30 juni 2005.
- De IFRS winst na belastingen (direct beleggingsresultaat plus mutaties in de vastgoedwaarden onder aftrek van belastinglatenties plus mutaties in de marktwaarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg met 105% tot € 233,9 miljoen oftewel € 6,70 per certificaat.
- De IFRS intrinsieke waarde (inclusief nominale belastinglatenties en marktwaarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg 22,4% tot € 29,41 per certificaat vergeleken met € 24,03 per 30 juni 2005.

London

Milan

Paris



Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2006 steeg 14,0% tot € 56,1 miljoen, vergeleken met € 49,2 miljoen voor het voorgaande boekjaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, valutakoersverschillen en bedrijfskosten.

Dividend

In overeenstemming met het dividendbeleid van de Vennootschap om 100% van het direct beleggingsresultaat uit te keren, stelt de directie voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap met 3,2% te verhogen tot € 1,60 per certificaat (10 gewone aandelen) vergeleken met € 1,55 in 2005. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten dat op 30 november 2006 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op vrijdag 3 november 2006 bekend worden gemaakt. Om het verwaterende effect van de uitgifte van deze certificaten op het direct beleggingsresultaat per certificaat te beperken, is de Vennootschap voornemens via Euronext Amsterdam certificaten in haar eigen aandelenkapitaal in te kopen tot een maximum van het aantal certificaten dat op 30 november 2006 wordt uitgegeven, op voorwaarde dat zich passende marktomstandigheden voordoen.

Aangepaste intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde steeg van € 27,74 per 30 juni 2005 met 18,9% naar € 32,98 per certificaat per 30 juni 2006. Deze getallen geven de onderliggende waarde van het vastgoed weer en houden geen rekening met belastinglatenties als alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. De aangepaste intrinsieke waarde houdt ook geen rekening met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). Alle panden zijn per 30 juni 2006 onafhankelijk getaxeerd.

IFRS winst na belastingen

De IFRS winst na belastingen (totaal beleggingsresultaat) steeg met 105% naar € 233,9 miljoen vergeleken met € 113,9 miljoen voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2005. De IFRS winst na belastingen omvat tevens ongerealiseerde waardeverhogingen van het vastgoed onder aftrek van nominale belastinglatenties en omvat ook de mutaties in de reële waarde van derivaten. Aangezien ook ongerealiseerde 'kapitaal'-mutaties inbegrepen zijn in dit winstcijfer geeft het naar de mening van de directie geen goed beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten, welke beter worden weergegeven door het direct beleggingsresultaat.

IFRS intrinsieke waarde

Dit getal is inclusief nominale belastinglatenties en de reële waarde van derivaten. De IFRS intrinsieke waarde per 30 juni 2006 was € 29,41 per certificaat vergeleken met € 24,03 op 30 juni 2005. De directie acht de IFRS-vereiste om het gehele bedrag van de theoretische belastinglatenties van € 117,2 miljoen af te trekken bij het berekenen van de intrinsieke waarde onrealistisch. Onder de huidige omstandigheden wordt in Italië en Zweden, de enige twee markten waar de Vennootschap bij verkoop belasting over vermogenswinst zou dienen te betalen, het merendeel van de grotere vastgoedtransacties verricht door middel van de verkoop van de juridische entiteit die het vastgoed in eigendom heeft, waarbij de koper de eventuele belastinglatenties geheel of grotendeels voor zijn rekening neemt.



Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van de Vennootschap zijn opnieuw onafhankelijk gewaardeerd per 30 juni 2006. De herwaarderingen hebben geleid tot een stijging van € 197 miljoen oftewel 12,5% vergeleken met juni 2005. De stijging sinds de tussentijdse onafhankelijke taxatie per 31 december 2005 is € 101 miljoen oftewel 6,2%, een aanzienlijke toename in slechts zes maanden. Dit geeft aan dat de markten voor vastgoedbeleggingen krachtig blijven, met name voor wat betreft winkelobjecten in de grote West-Europese landen. De waarde van de panden van ECP in Frankrijk is gedurende het jaar met 15,4% toegenomen, in Italië met 12,1%, in Zweden met 12,0% en in Nederland met 0,3% (alleen kantoren en bedrijfsruimten). Alle taxaties zijn uitgevoerd op basis van de internationale standaarden van RICS "Red Book" en verantwoord als een nettobedrag na aftrek van de van toepassing zijnde nationale overdrachtsbelastingen. In Italië is 4% overdrachtsbelasting afgetrokken, rekening houdend met de nieuwe wet 223 die deze belasting heft op voorheen vrijgestelde BTW-transacties. Bij de taxaties werd een gemiddeld netto-aanvangsrendement van 5,4% gehanteerd (Frankrijk: 5,3%; Italië: 5,2%; Zweden: 5,5%; Nederland: 7,0%). Deze aanvangsrendementen houden geen rekening met veronderstelde huurherzieningen. Het nettorendement is gedefinieerd als de door de taxateurs gebruikte nettovastgoedopbrengsten gedeeld door de desbetreffende brutotaxatiewaarde, uitgedrukt in procenten.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2006 bedroegen € 102,4 miljoen vergeleken met € 96,4 miljoen in het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 6,1%. Na aftrek van directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) stegen de totale nettohuuropbrengsten met 8,0% naar € 87,2 miljoen, ten opzichte van € 80,8 miljoen in 2005. De huurgroei voor alle winkelobjecten van de vennootschap tezamen (91% van de portefeuille) bedroeg, inclusief indexatie van gemiddeld 1%, 3,4% op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte); 2,9% in Frankrijk, 3,6% in Italië en 4% in Zweden. De huren stegen marginaal met 1,5% in de twee kantoorpanden (7% van de portefeuille) en lieten een daling van 13,5% zien bij de bedrijfsgebouwen (2% van de portefeuille). Alle huurgroei cijfers worden gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data.

Financiering

De Vennootschap heeft altijd een behoudend lange termijn financieringsbeleid gevoerd met beperking van het vreemd vermogen tot een bedrag niet groter dan het eigen vermogen.

Het totaalbedrag aan leningen per 30 juni 2006 was € 644 miljoen oftewel 62,0% van het eigen vermogen van € 1.038 miljoen op basis van IFRS oftewel 55,3% van het eigen vermogen van € 1.164 miljoen gebaseerd op de aangepaste intrinsieke waarde. De leningen hebben een gemiddelde resterende looptijd van bijna negen jaar. Per 30 juni 2006 was 80,5% van de schuld afgedekt. Rentedekkingsinstrumenten hebben een vergelijkbare gemiddelde looptijd als de leningen en een gemiddeld rentetarief van 4,8% inclusief marge. Dankzij het gebruik van financiële instrumenten is de Vennootschap weinig gevoelig voor de recente rentestijgingen. Door zorgvuldig beheer van de leningportefeuille zijn de rentelasten in feite met 3,4% gedaald van € 24,9 miljoen naar € 24,1 miljoen. Gedurende het boekjaar bedroeg het gemiddelde rentetarief voor de Vennootschap 4,5% inclusief marge. De negatieve marktwaarde van



rentedekkingsinstrumenten is aanzienlijk geslonken door de stijging van de rente. Per 30 juni 2006 bedroeg deze € 8,7 miljoen vergeleken met € 54,5 miljoen op 30 juni 2005.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bleef meer dan 99%, gemeten naar zowel vloeroppervlakte als huuropbrengst.

Winkelomzet

De stijging van de winkelomzet in de winkelcentra van ECP blijft gemiddeld ruim boven de inflatie ondanks over het algemeen bescheiden economische groei. Op vergelijkbaar gemaakte basis (zelfde vloeroppervlakte) bedroeg de omzetgroei over het jaar tot 30 juni 2006 vergeleken met 2005 3,9% in Frankrijk, 3,2% in Italië en 6,5% in Zweden.

Marktcommentaar en beleggingsplannen

We kunnen opnieuw rapporteren dat de Europese vastgoedmarkten over het algemeen zeer sterk blijven presteren, voornamelijk de winkelsector. Ook de markt voor kantoren, in het bijzonder in Parijs, trekt steeds meer aan. Het is moeilijk te beoordelen hoe lang de vastgoedprijzen op de huidige niveaus zullen blijven voordat ze consolideren, maar het staat buiten kijf dat de vraag naar hoogwaardige institutionele beleggingen het aanbod momenteel overtreft. De sterke vraag vloeit voort uit de relatief aantrekkelijke rendementen op vastgoed in vergelijking met aandelen, vastrentende waarden en contanten. Bovendien heeft het feit dat grote beleggers in de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk, Japan en Australië hun portefeuille "internationaliseren" een versterkend effect. Over het algemeen is het doel hierbij niet zozeer hogere rendementen te behalen, maar de risico's te spreiden, hoewel de eurorentetarieven nog steeds (net) lager zijn dan de vastgoedrendementen, in tegenstelling tot de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Australië. De consumentenbestedingen en huurprijzen stijgen gelijktijdig in Frankrijk en Zweden, in welke landen de economie relatief sterk is, alsmede in Italië, ondanks de zwakkere economie, doordat het algehele aanbod van winkelcentra aldaar kleiner is. Zelfs in deze landen betekenen aanvangsrendementen op vastgoed van slechts 4,5% dat de beslissing om te investeren erg nauw luistert – financiering op basis van lage korte rente biedt weliswaar een tijdelijk winstvoordeel, maar dit kan in rap tempo teniet worden gedaan indien de rentetarieven sneller stijgen dan de huurprijzen. Wat vele West-Europese landen niettemin aantrekkelijk maakt, is dat de huurprijzen gekoppeld zijn aan de inflatie, momenteel circa 2-2½% in onze belangrijkste markten, hoewel de Franse bouwkostenindex, welke wordt gebruikt voor het merendeel van de huurovereenkomsten aldaar, naar verwachting hoger zal zijn in 2006.

Het beleggingsbeleid dat ECP thans hanteert, houdt in dat er geen vastgoedbeleggingen worden gekocht met een netto-aanvangsrendement dat onder de 5% ligt, tenzij er buitengewone groeiperspectieven zijn. Wij geven er de voorkeur aan panden aan te kopen in provinciesteden tegen netto-aanvangsrendementen van circa 6%, die verhuurd zijn tegen betaalbare huurprijzen met een gunstig groeiperspectief. Dit is mogelijk doordat het merendeel van de nieuwe belangrijke internationale concurrenten zich richt op grotere objecten in bekende hoofdsteden, omdat zij doorgaans noch de kennis noch de infrastructuur hebben om beleggingen in de provincie lonend te maken. Bovendien bevinden wij ons in de gunstige positie dat wij vele van onze bestaande centra kunnen uitbreiden, waarvan wij de verzorgingsgebieden goed kennen en waarbij aanzienlijk hogere rendementen kunnen worden behaald dan het geval is bij nieuwe "kant-en-klare"

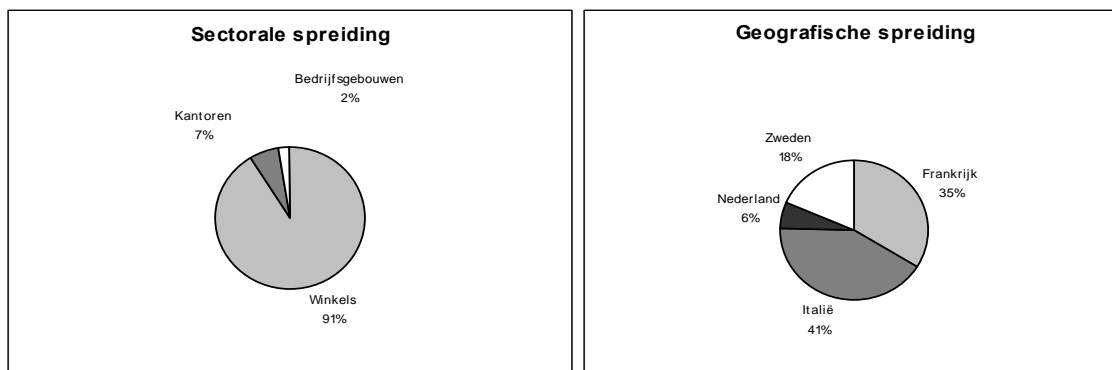


beleggingen in de markt. Er wordt pas van start gegaan met deze uitbreidingen nadat een groot deel ervan is voorverhuurd, waardoor het risico van leegstand grotendeels wordt weggenomen. Met het oog op de lange termijn kunnen we lagere huurprijzen vragen dan een ontwikkelaar zou doen die slechts geïnteresseerd is in het maximeren van kortetermijnwinst. Het uitbreidingsprogramma voor elk van de acht reeds bestaande winkelcentra in Zweden is van start gegaan met de tijdige oplevering van de omvangrijke uitbreiding van Burlöv Centre. Er zal naar verwachting minimaal een 2% hoger netto-aanvangsrendement worden gerealiseerd dan het marktrendement. Hetzelfde geldt voor de twee grote uitbreidingen in Italië, waarvan de eerste, in Imola, in november van dit jaar wordt opgeleverd en de tweede, in Milaan, naar verwachting in 2008. De plannen om in Frankrijk zowel Tours, Amiens als Hyères uit te breiden, worden voortgezet. De langjarige nationale stop op bouwvergunningen voor buitenstedelijke centra houdt echter in dat de realisatie van deze projecten nog redelijk ver in de toekomst ligt. Het totale uitbreidingsprogramma zou de komende drie jaar wel eens ruim boven de € 300 miljoen kunnen uitkomen en daarmee bij voltooiing een aanzienlijke positieve bijdrage leveren aan het resultaat. ECP's capaciteit op dit gebied is aanzienlijk vergroot dankzij het vormen van onze eigen ervaren teams die hun kennis op het gebied van bouwbegeleiding vaak kunnen uitwisselen in onze belangrijke markten. De ontwikkeling van ECP van een relatief passieve internationale gediversifieerde belegger tot een specialist in het beheren en verbeteren van grotere winkelcentra is naar onze mening een adequate reactie op de aan zeer felle concurrentie onderhevige markten en maakt het mogelijk een voortdurende stroom van solide beleggingen met zeer gunstige groeiperspectieven tegemoet te zien.

Voorstel nieuw lid Raad van Commissarissen

De Vennootschap is verheugd aan te kondigen dat de heer A.E. Teeuw (60), die de Nederlandse nationaliteit bezit en voormalig CEO is van de beursgenoteerde financiële instelling Binck N.V. te Amsterdam alsmede voormalig directielid bij Barclays, tijdens de eerstvolgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 7 november 2006 zal worden voorgedragen voor benoeming tot commissaris.

Spreading vastgoedportefeuille Eurocommercial Properties



Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met

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

Website: www.eurocommercialproperties.com



Geconsolideerde winst- en verliesrekening*

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-06	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-05	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-06	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-05
Huuropbrengsten	102.360	96.447	26.792	25.644
Opbrengsten servicekosten	13.049	12.038	3.312	3.371
Servicekosten	(15.725)	(14.262)	(3.806)	(4.096)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.469)	(13.439)	(3.359)	(4.076)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	87.215	80.784	22.939	20.843
Herwaardering beleggingen	193.715	140.680	98.462	140.715
Rentebaten	599	287	152	47
Rentelasten	(24.076)	(24.918)	(6.250)	(5.918)
Valutakoersverschillen	48	111	(147)	137
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	42.077	(34.702)	11.487	(21.752)
	-----	-----	-----	-----
Netto financieringsbaten/lasten	18.648	(59.222)	5.242	(27.486)
Bedrijfskosten	(7.685)	(6.874)	(2.443)	(2.114)
Herwaarderingskosten	(2.919)	(2.021)	(1.568)	(1.973)
	-----	-----	-----	-----
Winst voor belastingen	288.974	153.347	122.632	129.985
Vennootschapsbelasting	(28)	(186)	(2)	148
Belastinglatenties	(55.019)	(39.208)	(19.795)	(39.355)
	-----	-----	-----	-----
Winst na belastingen	233.927	113.953	102.835	90.778

Gegevens per certificaat (€)

Winst na belastingen	6,70	3,61	2,92	2,70
Verwaterde winst na belastingen	6,56	3,55	2,86	2,64

* De resultaten over het boekjaar 2005/2006 zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. De presentatie van de cijfers over het voorgaande boekjaar is dienovereenkomstig gewijzigd en de vergelijkende cijfers zijn aangepast. In dit verband wordt verwezen naar het aangehechte overzicht met de geconsolideerde resultaten voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2005 op basis van IFRS vergeleken met de gepubliceerde geconsolideerde winst- en verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2005, en een analyse van de verschillen. 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 of telefoonnummer 31 20 530 60 30). Dat document geeft een overzicht van de gevolgen van IFRS voor de financiële verslaggeving van Eurocommercial Properties N.V. De toegepaste IFRS-grondslagen zijn tevens te vinden in het halfjaarbericht per 31 december 2005 van de Vennootschap.



DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-06	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-05*	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-06	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-05*
Huuropbrengsten	102.360	96.447	26.792	25.644
Opbrengsten servicekosten	13.049	12.038	3.312	3.371
Servicekosten	(15.725)	(14.262)	(3.806)	(4.096)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.469)	(13.439)	(3.359)	(4.076)
Nettovastgoedopbrengsten	87.215	80.784	22.939	20.843
Rentebaten	599	287	152	47
Rentelasten	(24.076)	(24.918)	(6.250)	(5.918)
Valutakoersverschillen	48	111	(147)	137
Netto financieringslasten	(23.429)	(24.520)	(6.245)	(5.734)
Bedrijfskosten	(7.685)	(6.874)	(2.443)	(2.114)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	56.101	49.390	14.251	12.995
Vennootschapsbelasting	(28)	(186)	(2)	148
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	56.073	49.204	14.249	13.143
Herwaardering beleggingen	193.715	140.680	98.462	140.715
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	42.077	(34.702)	11.487	(21.752)
Herwaarderingskosten	(2.919)	(2.021)	(1.568)	(1.973)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	232.873	103.957	108.381	116.990
Belastinglatenties	(55.019)	(39.208)	(19.795)	(39.355)
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	177.854	64.749	88.586	77.635
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	233.927	113.953	102.835	90.778
Gegevens per certificaat (€)				
Direct beleggingsresultaat	1,60	1,56	0,41	0,39
Indirect beleggingsresultaat	5,10	2,05	2,51	2,31
Totaal beleggingsresultaat	6,70	3,61	2,92	2,70

* Alle cijfers zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. De vergelijkende cijfers zijn derhalve dienovereenkomstig aangepast.



GECONSOLIDEERDE BALANS (voor winstbestemming) (x € 1.000)

	30-06-06	30-06-05*
Vastgoed	1.782.338	1.498.081
Materiële vaste activa	788	859
Vorderingen	1.767	7.736
Afgeleide financiële instrumenten	4.677	0
Totaal vaste activa	1.789.570	1.506.676
Vorderingen	25.279	17.355
Liquide middelen	76.581	73.011
Totaal vlottende activa	101.860	90.366
Totaal activa	1.891.430	1.597.042
Crediteuren	47.857	39.997
Leningen	71.030	141.567
Totaal kortlopende schulden	118.887	181.564
Crediteuren	31.255	34.347
Leningen	572.507	424.624
Afgeleide financiële instrumenten	13.421	54.504
Latente belastingverplichtingen	117.207	73.387
Voorziening voor pensioenen	474	472
Totaal langlopende schulden	734.864	587.334
Totaal passiva	853.751	768.898
Intrinsieke waarde	1.037.679	828.144
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	176.388	172.312
Agioreserve	327.196	330.879
Overige reserves	300.168	211.000
Onverdeelde winst	233.927	113.953
	1.037.679	828.144
Aangepaste intrinsieke waarde		
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.037.679	828.144
Latente belastingverplichtingen	117.207	73.387
Afgeleide financiële instrumenten	8.744	54.504
Aangepaste intrinsieke waarde	1.163.630	956.035
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	35.277.619	34.462.476
Intrinsieke waarde - € per certificaat	29,41	24,03
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	32,98	27,74
Beurskoersen - € per certificaat	29,96	30,10

*Alle cijfers zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast. In dit verband wordt verwezen naar het aangehechte overzicht met de geconsolideerde balans per 30 juni 2005 op basis van IFRS vergeleken met de gepubliceerde geconsolideerde balans per 30 juni 2005 en een analyse van de verschillen.



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2006 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/05 gerapporteerd IFRS-aanpassingen	172.312	330.666 213	258.680 (47.680)	128.777 (14.824)	890.435 (62.291)
30/06/05 aangepast	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144
Uitgegeven aandelen	4.076	(3.933)			143
Nettowinst voorgaand boekjaar			85.573	(85.573)	0
Nettowinst verslagperiode				233.927	233.927
Uitgekeerd dividend		(66)		(28.380)	(28.446)
Toegekende personeelsopties		316			316
Valutakoersverschillen			3.595		3.595
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 2005 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/04 gerapporteerd IFRS-aanpassingen	152.703	271.807 3	220.376 (44.221)	62.538 (677)	707.424 (44.895)
30/06/04 aangepast	152.703	271.810	176.155	61.861	662.529
Uitgegeven aandelen	19.609	58.907			78.516
Nettowinst voorgaand boekjaar			37.627	(37.627)	0
Nettowinst verslagperiode				113.953	113.953
Uitgekeerd dividend		(48)		(24.234)	(24.282)
Toegekende personeelsopties		210			210
Valutakoersverschillen			(2.782)		(2.782)
30/06/05	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144



GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Boekjaar geëindigd op (x € 1.000)

	30-06-06	30-06-05*
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	233.927	113.953
<u>Aanpassingen:</u>		
Mutatie personeelsopties	316	210
Herwaardering beleggingen	(193.448)	(140.570)
Afgeleide financiële instrumenten	(42.077)	34.702
Belastinglatenties	55.019	39.208
Overige mutaties	1.097	1.454
Kasstroom uit activiteiten	54.834	48.957
Toename vorderingen	(2.272)	(2.087)
Toename crediteuren	6.174	3.301
Belasting vermogenswinst	(20.007)	(39.967)
Afgeleide financiële instrumenten	(3.694)	0
	35.035	10.204
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Investerings in vastgoed	(79.671)	(54.723)
Mutatie materiële vaste activa	(212)	(628)
	(79.883)	(55.351)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	143	78.516
Opgenomen leningen	297.451	161.115
Aflossingen leningen	(222.160)	(182.214)
Uitgekeerd dividend	(28.446)	(24.282)
Toename langlopende crediteuren	1.654	630
	48.642	33.765
Nettokasstroom	3.794	(11.382)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(224)	323
Toename/afname liquide middelen	3.570	(11.059)
Liquide middelen begin boekjaar	73.011	84.070
Liquide middelen einde boekjaar	76.581	73.011

*Alle cijfers zijn opgesteld in overeenstemming met IFRS. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

	30-06-06	30-06-05*
<u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u>		
Winkels	91	90
Kantoren	7	7
Bedrijfsgebouwen	2	3
<u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u>		
Frankrijk	35	35
Italië	41	42
Zweden	18	16
Nederland	6	7
<u>Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)</u>		
Winkels	76.365	69.032
Kantoren	7.911	7.647
Bedrijfsgebouwen	2.939	4.105
	87.215	80.784
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	30.898	30.023
Italië	34.597	32.615
Zweden	14.932	11.041
Nederland	6.788	7.105
	87.215	80.784

* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerde Balans Eurocommercial Properties N.V. per 1 juli 2005 (x EUR 1.000)

Balans volgens 2004/2005 grondslagen voor financiële verslaggeving	IFRS aanpassingen							Balans volgens IFRS	
	wijzigingen in presentatie	aanpassingen voorgaand boekjaar	makelaarsprovisies en huurincentives	personeelsbeloningen	afgeleide financiële instrumenten	langlopende crediteuren	belastinglatenties		
Activa									
Beleggingen									
Vastgoed	1.498.081	-	-	-	-	-	-	1.498.081	Vastgoed
	-	859	-	-	-	-	-	859	Materiële vaste activa
	-	-	-	-	-	-	-	-	Afgeleide financiële instrumenten
	-	7.736	-	-	-	-	-	7.736	Vorderingen
		8.595	-	-	-	-	-	1.506.676	Totaal vaste activa
Liquide middelen	73.011	-	-	-	-	-	-	73.011	Liquide middelen
	1.571.092								
Vorderingen	28.121	(8.623)	(2.044)	(99)	-	-	-	17.355	Vorderingen
		(8.623)	(2.044)	(99)	-	-	-	90.366	Totaal vlottende activa
Overige activa									
Materiële vaste activa	859	(859)	-	-	-	-	-	-	
Totaal activa	1.600.072	(887)	(2.044)	(99)	-	-	-	1.597.042	Totaal activa
Passiva									
Kortlopende schulden									
Crediteuren	39.156	-	684	157	-	-	-	39.997	Crediteuren
Leningen	141.567	-	-	-	-	-	-	141.567	Leningen
	180.723	-	684	157	-	-	-	181.564	Totaal kortlopende schulden
Langlopende schulden									
Crediteuren	35.257	-	560	565	-	(2.035)	-	34.347	Crediteuren
Leningen	425.511	(887)	-	-	-	-	-	424.624	Leningen
	-	-	19.802	-	-	34.702	-	54.504	Afgeleide financiële instrumenten
Voorziening voor latente belastingverplichtingen	67.834	-	21.642	-	-	-	(16.089)	73.387	Latente belastingverplichtingen
Voorziening voor pensioenen	312	-	160	-	-	-	-	472	Voorziening voor pensioenen
	528.914	(887)	42.164	565	-	34.702	(2.035)	(16.089)	587.334
Totaal passiva	709.637	(887)	42.848	722	-	34.702	(2.035)	(16.089)	768.898
Intrinsieke waarde	890.435	-	(44.892)	(821)	-	(34.702)	2.035	16.089	828.144
Eigen vermogen									
Geplaatst aandelenkapitaal	172.312	-	-	-	-	-	-	-	172.312
Agioreserve	330.666	-	3	-	210	-	-	-	330.879
Reserves	258.680	-	(44.895)	-	-	-	-	-	213.785
Onverdeelde winst	128.777	-	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	16.089	111.168
	890.435	-	(44.892)	(821)	-	(34.702)	2.035	16.089	828.144

Geconsolideerde winst- en verliesrekening Eurocommercial Properties N.V. voor 2004/2005 (x EUR 1.000)

Winst- en verliesrekening volgens 2004/2005 grondslagen voor financiële verslaggeving	IFRS aanpassingen							Winst- en verliesrekening volgens IFRS		
	wijzigingen in presentatie	servicekosten	makelaars- provisies en huurincentives	personeels- beloningen	afgeleide financiële instrumenten	langlopende crediteuren	belasting- latenties			
Baten									Baten	
Vastgoedopbrengsten	96.889	281	-	(723)	-	-	-	-	96.447	Huuropbrengsten
	-	-	12.038	-	-	-	-	-	12.038	Opbrengsten servicekosten
	-	-	(14.262)	-	-	-	-	-	(14.262)	Servicekosten
Exploitatiekosten vastgoed	(15.672)	(281)	2.224	334	(44)	-	-	-	(13.439)	Exploitatiekosten vastgoed
Nettovastgoedopbrengsten	81.217								80.784	Nettovastgoedopbrengsten
Overige opbrengsten	143	(143)	-	-	-	-	-	-	-	
Totale opbrengsten	81.360								80.784	
Herwaardering beleggingen	135.666	3.411	-	(432)	-	-	2.035	-	140.680	Herwaardering beleggingen
Totaal baten	217.026	3.268	-	(821)	(44)	-	2.035	-	221.464	Totaal baten
Lasten										Lasten
	287	-	-	-	-	-	-	-	287	Rentebaten
	(24.918)	-	-	-	-	-	-	-	(24.918)	Rentelasten
	111	-	-	-	-	-	-	-	111	Valutakoersverschillen
	-	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(34.702)	Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten
Netto financieringslasten	(24.520)	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(59.222)	Netto financieringslasten
Bedrijfskosten	(7.746)	1.038	-	-	(166)	-	-	-	(6.874)	Bedrijfskosten
Acquisitie- en herwaarderingskosten	(983)	(1.038)	-	-	-	-	-	-	(2.021)	Herwaarderingskosten
Totaal lasten	(33.249)	-	-	-	(166)	(34.702)	-	-	(68.117)	Totaal lasten
Beleggingsresultaat voor belastingen	183.777	3.268	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	-	153.347	Beleggingsresultaat voor belastingen
Vennootschapsbelasting	(186)	-	-	-	-	-	-	-	(186)	Vennootschapsbelasting
Belastinglatenties	(54.814)	(51)	-	-	-	-	-	15.657	(39.208)	Belastinglatenties
Winst na belastingen	128.777	3.217	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	15.657	113.953	Winst na belastingen
Herwaardering beleggingen	135.666	3.411	-	(432)	-	-	2.035	-	140.680	Herwaardering beleggingen
	-	-	-	-	-	(34.702)	-	-	(34.702)	Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten
Acquisitie- en herwaarderingskosten	(983)	(1.038)	-	-	-	-	-	-	(2.021)	Herwaarderingskosten
Belastinglatenties	(54.814)	(51)	-	-	-	-	-	15.657	(39.208)	Belastinglatenties
Indirect beleggingsresultaat	79.869	2.322	-	(432)	-	(34.702)	2.035	15.657	64.749	Indirect beleggingsresultaat
Totaal beleggingsresultaat	128.777	3.217	-	(821)	(210)	(34.702)	2.035	15.657	113.953	Totaal beleggingsresultaat
Minus indirect beleggingsresultaat	(79.869)	(2.322)	-	432	-	34.702	(2.035)	(15.657)	(64.749)	Minus indirect beleggingsresultaat
Direct beleggingsresultaat	48.908	895	-	(389)	(210)	-	-	-	49.204	Direct beleggingsresultaat