



Eurocommercial Properties N.V.



Persbericht

Halfjaarbericht 31 december 2006

Publicatie: 9 februari 2007 voor opening van Euronext Amsterdam en Euronext Parijs



Inhoudsopgave

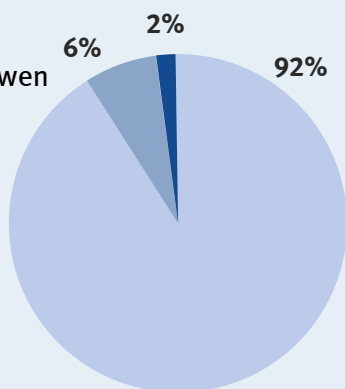
Verslag van de directie	2
Geconsolideerde winst-en verliesrekening	8
Geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat	9
Geconsolideerde balans	10
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	11
Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	12
Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers	13
Overige gegevens	18

Als een van Europa's meest ervaren eigenaren van winkelcentra heeft Eurocommercial Properties (ECP) sinds haar oprichting in 1991 haar inkomsten en de waarde van haar activa voortdurend zien groeien. ECP richt zich op winkelvastgoed in Frankrijk, Noord-Italië en Zweden, allemaal welvarende landen met als gemeenschappelijk kenmerk huren gebaseerd op omzet, die markttransparantie en efficiënt beheer meebrengen. De Vennootschap heeft ervaren nationale teams met de benodigde management- en researchvaardigheden om het winkelaanbod van winkelcentra af te stemmen op de lokale uitgavenpatronen. ECP is sinds 15 jaar in Frankrijk actief, sinds 13 jaar in Italië en sinds 6 jaar in Zweden.

Portefeuilleverdeling

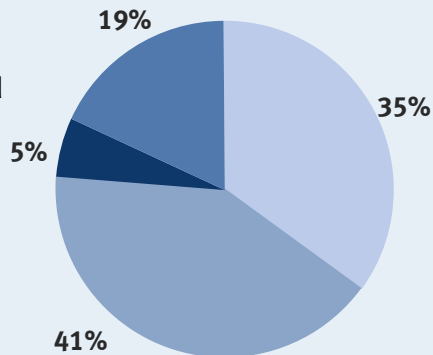
Per sector

- Winkels
- Kantoren
- Bedrijfsgebouwen



Per land

- Frankrijk
- Italië
- Zweden
- Nederland



Verslag van de directie

Intrinsieke waarde

+6,7%

sinds 30 juni 2006
naar **€35,19**

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 december 2006 is met 6,7% gestegen naar € 35,19 per certificaat vergeleken met € 32,98 op 30 juni 2006 en met 18,6% vergeleken met €29,68 op 31 december 2005. Deze cijfers vertegenwoordigen de onderliggende vastgoedwaarden op basis van in december 2006 uitgevoerde onafhankelijke taxaties, waarbij geen rekening wordt gehouden met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (renteswaps) of latente belastingverplichtingen wanneer alle objecten tegelijkertijd zouden worden verkocht. De IFRS intrinsieke waarde op 31 december 2006 was € 31,33 per certificaat, vergeleken met € 29,41 op 30 juni 2006 en € 25,61 op 31 december 2005.

Direct beleggingsresultaat

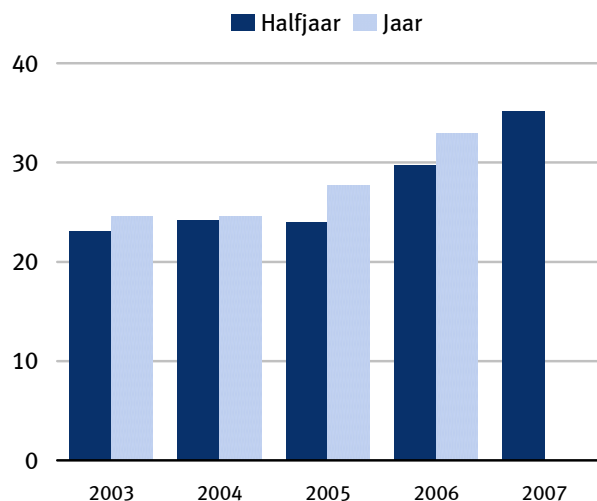
+6,5%

vergeleken met 31 december 2005
naar **€28,84 miljoen**

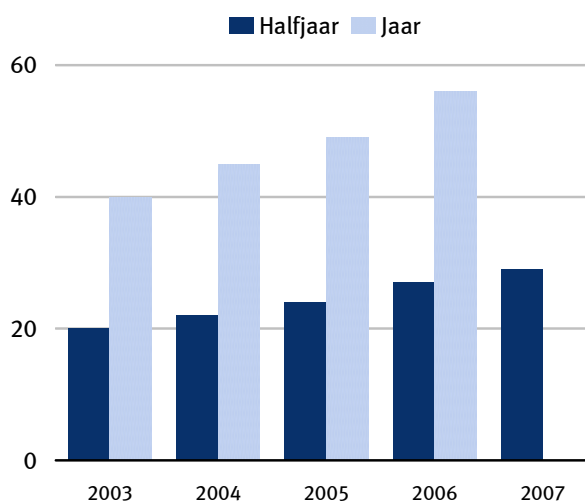
Het direct beleggingsresultaat over de eerste helft van het boekjaar 2006/2007 bedroeg € 28,84 miljoen, een toename van 6,5% vergeleken met de € 27,07 miljoen over dezelfde periode van 2005. Het direct beleggingsresultaat per certificaat bedroeg € 0,82 voor de zes maanden tot 31 december 2006, vergeleken met € 0,78 voor de zes maanden tot 31 december 2005. Het jaarlijkse contante dividend, dat in november 2007 betaalbaar zal worden gesteld, zal bij voortzetting van de huidige omstandigheden naar verwachting ten minste even hoog zijn als de € 1,60 per certificaat in 2006.

Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, valutakoersverschillen en bedrijfskosten. Het aantal uitstaande certificaten bleef sinds 31 december 2005 onveranderd en bedraagt 35.277.619.

Aangepaste intrinsieke waarde (€)



Direct beleggingsresultaat (x € miljoen)



Vastgoedwaarderingen

+5,8%

sinds 30 juni 2006

naar €1,95 miljard

De boekwaarde van het vastgoed van de Groep steeg per 31 december 2006 met € 106,9 miljoen, ofwel 5,8%, tot € 1,95 miljard vergeleken met 30 juni 2006 rekening houdend met de geactiveerde kosten gedurende de periode en in het bijzonder met de kosten voor de uitbreiding van Imola van € 44 miljoen (zie toelichting 7 op de geconsolideerde halfjaarcijfers). Het nettotaxatierendement op de gehele portefeuille daalde met gemiddeld twintig basispunten naar 5,20% vergeleken met het aanvangsrendement op dezelfde panden per 30 juni 2006. De waarde van de panden van ECP in Frankrijk is gedurende het afgelopen halfjaar met 9,2% toegenomen, in Italië met 3,8%, in Zweden met 5,5% en in Nederland met 0,6% (alleen kantoren en bedrijfsruimten).

Nettovastgoedopbrengsten

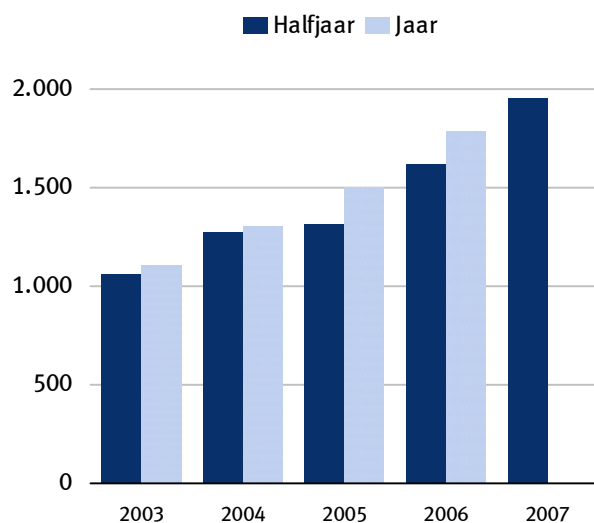
+10%

vergeleken met 31 december 2005

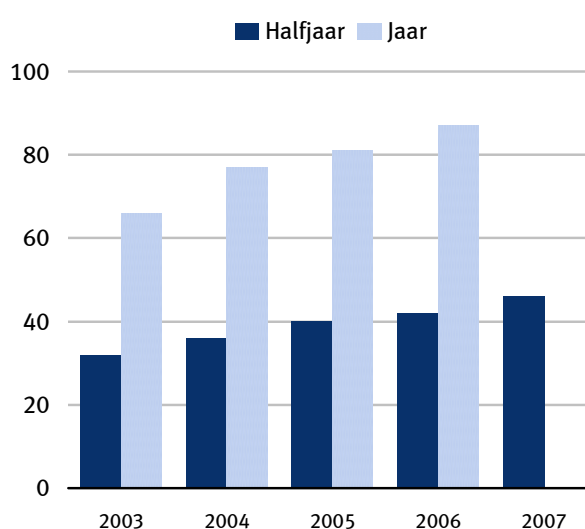
naar €46,1 miljoen

De nettovastgoedopbrengsten voor het halfjaar eindigend op 31 december 2006 bedroegen € 46,1 miljoen vergeleken met € 41,9 miljoen in dezelfde periode in het voorgaande jaar.

Vastgoedportefeuille (x € miljoen)



Nettovastgoedopbrengsten (x € miljoen)



Vastgoedwaarderingen

ECP heeft een portefeuille bestaande uit 27 winkelpanden, zes bedrijfsgebouwen en één kantoorpand. Alle objecten van de Vennootschap zijn opnieuw onafhankelijk getaxeerd per 31 december 2006. De herwaarderingen hebben geleid tot een taxatiewaarde van €1,95 miljard, oftewel een stijging van 5,8% over het afgelopen halfjaar, als gevolg van hogere huurinkomsten en lagere rendementen als gevolg van de aanhoudend grote vraag naar winkelobjecten in de West-Europese landen.

Het nettorendement, zoals gebruikt door de onafhankelijke taxateurs voor de gehele vastgoedportefeuille van ECP aan het eind van 2006 bedroeg 5,20%. De taxatiewaarden in Frankrijk stegen sterk met 9,2%, gedeeltelijk als gevolg van een hoge huurindexatie van 7% voor 2007. Zweden toonde eveneens een gezonde groei van 5,5% met een nettorendement van 5,30% welke momenteel meer in lijn is met de rest van West-Europa. De waardering van het Italiaanse vastgoed steeg met 3,8%. Het nettorendement voor de gehele winkelportefeuille bedroeg 5,06% samengesteld uit Frankrijk met 4,95%, Italië met 5,05% en Zweden met 5,30%. Het nettorendement van de bedrijfsgebouwen bedroeg 7,50% en 6,90% is gebruikt voor het enige kantoorpand van de Vennootschap.

Adres	Nettotaxatiewaarde 30/06/2006 € miljoen	Nettotaxatiewaarde 31/12/2006 € miljoen	Stijging %	Netto- rendement %
Frankrijk winkels				
Centre Commercial Amiens Glisy, Amiens (Somme)	36,00	38,18	6,1%	5,50%
Buchelay Retail Park (Yvelines)	6,68	6,87	2,8%	6,00%
Les Trois Dauphins, Grenoble (Isère)	30,00	32,43	8,1%	5,60%
Noyelles Godault Retail Park (Pas de Calais)	-	4,86	-	6,20%
Centr'Azur, Hyères (Var)	35,12	39,45	12,3%	5,40%
Passage du Havre, Parijs (inclusief 10 rue du Havre)	229,40	250,26	9,1%	4,50%
Passy Plaza, Parijs	106,00	114,92	8,4%	4,90%
74 rue de Rivoli, 1-3 rue du Renard, Parijs	16,90	17,80	5,3%	3,50%
Les Portes de Taverny, Taverny (Val d'Oise)	38,89	43,32	11,4%	5,50%
Centre les Atlantes Tours (Indre et Loire)	93,00	103,80	11,6%	5,30%
Tourville la Rivière (Seine-Maritime)	2,04	2,40	17,6%	6,40%
Frankrijk bedrijfsgebouwen				
Parisud, Sénart (Seine et Marne)	10,70	11,05	3,3%	6,90%
Rue des Béthunes, Saint-Ouen l'Aumone (Val d'Oise)	17,00	18,10	6,5%	8,05%
Italië winkels				
Curno, Bergamo (Lombardije)	89,74	93,85	4,6%	5,20%
Centro Lame, Bologna (Emilia Romagna)	34,62	36,44	5,3%	5,30%
Il Castello, Ferrara (Emilia Romagna)	86,35	88,27	2,2%	5,10%
I Gigli, Florence (Toscane)	229,30	238,33	3,9%	4,95%
Centro Leonardo, Imola (Emilia Romagna)	69,65*	75,00	7,7%	5,30%
La Favorita, Mantua (Lombardije)	47,56	49,14	3,3%	5,75%
Carosello, Carugate, Milaan (Lombardije)	192,10	199,09	3,6%	4,90%
Centroluna, Sarzana (Liguria)	17,98	19,71	9,6%	3,80%
Zweden winkels				
Bergvik, Karlstad (Värmland)	46,82	50,96	8,8%	5,00%
Mellby Centre, Laholm (Halland)	16,06	17,64	9,8%	5,75%
Burlöv Centre, Malmö (Skåne)	104,67	114,46	9,4%	5,10%
Maxihuset, Norrköping (Östergötland)	36,86	40,62	10,2%	5,25%
Maxihuset, Skövde (Västergötland)	33,54	35,83	6,9%	5,35%
Moraberg, Södertälje (Södermanland)	39,72	41,95	5,6%	5,50%
Hälla Shopping Centre, Västerås (Västmanland)	23,50	25,60	8,9%	5,40%
Samarkand, Växjö (Småland)	36,07	38,45	6,6%	5,75%
Nederland kantoren				
Kingsfordweg 1, Amsterdam Sloterdijk (Noord-Holland)	87,00	87,40	0,5%	6,90%
Nederland bedrijfsgebouwen				
Horsterweg 20, Maastricht-Airport (Limburg)	4,27	4,37	2,3%	6,50%
Galvanibaas 5, Nieuwegein (Utrecht)	4,02	4,04	0,5%	7,40%
Standaardruiter 8, Veenendaal (Utrecht)	3,64	3,67	0,8%	7,40%
Koeweistraat 10, Waardenburg (Gelderland)	2,12	2,13	0,5%	7,80%
TOTAAL	1.827,32*	1.950,40	6,7%	5,20%

* inclusief kosten van de uitbreiding

Huuropbrengsten en winkelomzet

Per 31 december 2006 zijn de huuropbrengsten op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) over alle winkelobjecten van de Vennootschap gestegen met 3,9% vergeleken met 31 december 2005. In Italië stegen de huuropbrengsten met 4,2%, in Frankrijk met 3,9% en in Zweden met 3,6%. Alle huurgroecijfers worden gebaseerd op de huuroverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexatie en omzethuren. De winkelomzet in de winkelcentra van ECP voor het jaar tot 31 december 2006 nam met 4,6% toe vergeleken met het jaar tot 31 december 2005. De winkelomzet in de winkelcentra van ECP groeide in Frankrijk met 4,2%, in Italië met 3,3% en in Zweden met 9,1%. Deze cijfers overstijgen de landelijke gemiddelden.

	Omzetstijging ECP-winkelgaleries*	Stijging landelijke winkelverkoppen**
Frankrijk	4,2%	2,7%
Italië †	3,3%	1,4%
Zweden	9,1%	7,4%
	-----	-----
Gewogen gemiddelde	4,6%	3,1%
	=====	=====

*exclusief hypermarkten

** bron: Nationale bureaus voor de statistiek

† Imola uitgezonderd

De huur als percentage van de omzet in de centra van ECP blijft onder de landelijke gemiddelden en onderstreept ons streven naar het behoud van een duurzaam huurniveau, wat leidt tot een minimale leegstand en een evenwichtig huurdersprofiel.

	Huur als % van de winkelverkoppen ECP-winkelgaleries*	Totale huisvestingskosten als % van de winkelverkoppen ECP-winkelgaleries*
Frankrijk	5,0%	6,1%
Italië	5,4%	7,4%
Zweden	4,8%	5,7%
	-----	-----
Gemiddelde	5,1%	6,4%
	=====	=====

*exclusief hypermarkten

Aandelenkapitaal en financiering

Het aandelenkapitaal van de Vennootschap is sinds 30 juni 2006 niet veranderd. Hoewel 611.839 certificaten zijn uitgegeven als stockdividend tegen € 40 per certificaat heeft de Vennootschap in november en december 2006 hetzelfde aantal certificaten van aandelen ingekocht tegen een gemiddelde prijs van € 38 per certificaat, om onnodige verwatering te vermijden. Het totaal aantal uitstaande certificaten per 31 december 2006 bleef om die reden 35.277.619.

De leningen komen thans overeen met 61% van het eigen vermogen. De gemiddelde looptijd van de leningen is meer dan negen jaar. De rente voor deze leningen is voor een groot gedeelte (85,9%) middels swaps gefixeerd voor een gemiddeld gelijke periode. De Vennootschap heeft onlangs voor een bedrag van € 50 miljoen een additionele langlopende lening afgesloten met een looptijd van 10 jaar. Dankzij deze wijziging in de leningportefeuille heeft de Vennootschap voor de lange termijn verdere flexibele toegang tot bankfinanciering van haar huidige programma van uitbreidingen alsmede voor toekomstige aankopen.

Aankopen

In oktober 2006 heeft ECP in een retailpark in Noyelles Godault, dichtbij Lille in het noorden van Frankrijk, een pand gekocht met een oppervlakte van 2.800m². Noyelles Godault is de belangrijkste winkelzone voor de regio Pas de Calais en heeft Auchan als anchor. De aankoopkosten bedragen € 5,2 miljoen bij een netto-aanvangsrendement van 6,2%. Stringent ontwikkelingsbeleid en de huidige schaarste op de Franse markt aan hoogwaardige winkelcentra met een redelijk rendement leiden tot aankopen als deze die, hoewel klein, toch een bijdrage leveren aan de winst en zeer eenvoudig te beheren zijn.

Uitbreidingen

Sinds begin 2006 heeft ECP ongeveer € 80 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren en ontwikkelen van haar bestaande winkelcentra om de positie van onze winkelcentra te verstevigen in een markt met toenemende concurrentie. Tot eind 2009 is een bedrag van € 220 miljoen gebudgetteerd ter financiering van uitbreidingen en renovaties van ECP-winkelcentra.

Italië

De uitbreiding met 9.000m² van Centro Leonardo in Imola is volgens schema in november 2006 afgerond. De totale kosten van de uitbreiding, inclusief de renovatie van de bestaande galerij, bedroegen € 47 miljoen. De verbeteringen betreffen de realisatie van winkelpuien met dubbele hoogte, een ondergrondse parkeergarage en een nieuw food court. De voltooide galerij van 15.300m² met 70 winkels en Media World en Oviessa als anchors heeft sinds november goede omzetten gegenereerd, met ongeveer 95.000 bezoekers van het winkelcentrum in de eerste drie dagen na de opening. Het nettorendement op de kostprijs op het moment van opening bedroeg iets boven de 6,5%. Het winkelcentrum is per 31 december 2006 onafhankelijk getaxeerd op een rendement van 5,30%.

De werkzaamheden voor de uitbreiding en renovatie van Carosello in Carugate, Milaan verlopen voorspoedig. De Vennootschap heeft de eerste vergunningen ontvangen voor de aanleg van nieuwe toegangsroutes naar het winkelcentrum en de definitieve bouwvergunning zal naar verwachting binnenkort worden verstrekt. De bouwwerkzaamheden zullen in april 2007 van start gaan en in twee fasen worden uitgevoerd. De eerste fase, waarin 11.400m² aan de galerij wordt toegevoegd, zal naar verwachting eind 2008 worden afgerond. De daaropvolgende renovatie van de bestaande winkelgalerij en de ontwikkeling van een nieuw food court van twee verdiepingen worden naar verwachting medio 2009 voltooid. Het gehele project, inclusief de realisatie van 800 ondergrondse parkeerplaatsen, zal naar verwachting tussen de € 60 en 65 miljoen gaan kosten en een rendement van circa 7% opleveren.

Frankrijk

De gesprekken met de desbetreffende gemeenten over de uitbreiding van Centre Les Atlantes in Tours en Centre Glisy in Amiens duren voort.

Zweden

De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding van de MaxiHuset winkelcentra in Norrköping en Skövde zullen later dit jaar van start gaan. De vergunning voor de uitbreiding van 8.000m² in Norrköping werd in september 2006 afgegeven. Stadium en Intersport hebben reeds nieuwe huurcontracten voor de duur van tien jaar getekend voor winkels van respectievelijk 1.500m² en 1.200m². De verhuur van de andere anchorwinkels verloopt ook goed door de grote belangstelling van huurders. In december 2005 is de bouwvergunning ontvangen voor de uitbreiding van 8.500m² in Skövde, welke tevens een uitbreiding van de bestaande hypermarkt omvat. De voornaamste anchors zijn al vastgelegd. De totale kosten van beide projecten, inclusief de renovatie van de bestaande galerijen, is begroot op €60 miljoen met een rendement van circa 7% op de kosten. Beide winkelcentra worden naar verwachting eind 2008 voltooid.

Bezettingsgraad

Per 31 december 2006 was de bezettingsgraad voor de gehele portefeuille van ECP 99%, ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2005.

Marktcommentaar en beleggingsplannen

De Europese vastgoedmarkten blijven met voortdurend stijgende prijzen reageren op het verstoorde evenwicht tussen vraag en aanbod. De netto-aanvangsrendementen – de maatstaf voor het initiële rendement op een belegging – zijn voor de institutionele winkel- en kantorenmarkt de afgelopen zes maanden met ongeveer 20 basispunten gedaald als gevolg van de prijsstijgingen.

Dankzij het feit dat de onderliggende huurdersmarkt behoorlijk krachtig blijft, vooral in de winkelsector, verwachten wij echter dat de huidige netto-aanvangsrendementen nog een tijdlang op dit niveau zullen blijven.

De kans hierop wordt vergroot door wetgeving inzake het vormen van vastgoedbeleggingsinstellingen in een aantal landen, waaronder Italië, hoewel de definitieve details aldaar nog niet bekend zijn. Het spreekt voor zich dat de Italiaanse SIIQ's van waarde zouden moeten zijn voor ECP en andere beleggers, zoals de SIIIC-wetgeving in Frankrijk dat was.

Het verleden heeft ons geleerd dat indien markten uiteindelijk verslechteren, hetgeen uiteindelijk een keer gebeurt, de aanvangsrendementen voor kwalitatief hoogwaardig vastgoed het minst aan verandering onderhevig zullen zijn en die voor secundaire objecten (óf vanwege het land óf vanwege de locatie óf vanwege het ontwerp) het meest, aangezien de rendementen op dat soort objecten het meeste zijn veranderd in deze stijgende markten. Indien wij een hoge prijs dienen te betalen, geven wij er derhalve de voorkeur aan dat te doen voor de beste objecten in vooraanstaande markten en niet de secundaire, ook al lijken die aanvankelijk een voordeel ten aanzien van het aanvangsrendement te bieden. De beslissing om wel of niet te kopen, zelfs in bekende en bewezen markten, is vandaag de dag zeer moeilijk bij netto-aanvangsrendementen die min of meer gelijk zijn aan de kosten van vreemd of eigen vermogen. De enige rechtvaardiging is een goed onderbouwde verwachting dat de huurprijzen zullen stijgen. Hiervoor is een omvangrijke database van vergelijkbare huren nodig, alsmede de wettelijke mogelijkheid om de verwachte stijging inderdaad te realiseren.

Wij zullen grote zorgvuldigheid betrachten met nieuwe investeringen en ons daarnaast uiteraard richten op ons uitbreidingsprogramma. Het uitgebreide Centro Leonardo in Imola is reeds geopend en presteert goed. De volgende projecten zijn Carosello in Italië en Skövde en Norrköping in Zweden, waarmee allemaal dit jaar zal worden gestart. Al met al zullen wij de komende drie of vier jaar waarschijnlijk circa € 220 miljoen investeren in deze en andere uitbreidingsprojecten, tegen verwachte aanvangsrendementen die ruim boven die van de markt liggen.

ECP blijft de aangrenzende West-Europese landen bestuderen, maar concentreert zich op de markten die zij het beste kent – Italië, Frankrijk en Zweden, waar voor ons de beste kansen liggen voor aantrekkelijke beleggingen. De nadruk ligt momenteel op Zweden, waarvan we de allocatie zouden willen verhogen. De huidige verdeling is Zweden 19%, Frankrijk 35% en Italië 41%. Wij zijn in onderhandeling, maar wij kunnen tot dusver geen concrete aankopen melden. Onze winkels hebben de afgelopen zes maanden goed gepresteerd, met een algehele omzetsijging van 4,6% vergeleken met dezelfde twaalf maandenperiode een jaar geleden. Dit resultaat is aanzienlijk beter dan de toename van de respectieve landelijke verkoopgemiddelden en onze landenteams verdienen lof daarvoor met hun oog voor detail en de diepgaande kennis van lokale markten.

Hoewel het komende jaar economisch gezien waarschijnlijk goed zal verlopen, met een ongekende mogelijkheid gelden aan te trekken dankzij de populariteit van vastgoedfondsen, kan het in feite een riskant jaar worden door hetzij onverstandige investeringen op de top van de markt hetzij de mogelijke instabiliteit van kapitaalmarkten als gevolg van enorme hoeveelheden nieuw papiergeld, die in omloop zijn gebracht via hedge funds en andere ondoorzichtige zwaar gefinancierde constructies. Onze economische en demografische onderzoeksvaardigheden zullen dan ook meer dan ooit ten grondslag liggen aan onze beslissingen.

Amsterdam, 9 februari 2007

De directie

J.P. Lewis, voorzitter

E.J. van Garderen

Conference call

ECP zal vandaag, vrijdag 9 februari 2007 om 14.00 uur (VK) / 15.00 uur (CET), een conference call organiseren ten behoeven van beleggers en analisten. Om aan deze conference call deel te nemen kunt u 5-10 minuten voorafgaand aan de conferentie het **volgende nummer kiezen: +44 (0)1452 586 513** met het verzoek te worden doorverbonden met de Eurocommercial Properties conferentie **onder vermelding van conferentienummer 7526989**.

Normaal is het management altijd bereikbaar onder de nummers +31 (0) 20 530 6030 of +44 (0) 20 7925 7860.

Website: www.eurocommercialproperties.com

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	Toelichting	Halfjaar geëindigd op 31-12-06	Halfjaar geëindigd op 31-12-05	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-06	Tweede kwartaal geëindigd 31-12-05
Huuropbrengsten		53.885	49.844	27.275	25.292
Opbrengsten servicekosten		7.978	6.402	4.880	3.899
Servicekosten		(9.263)	(8.167)	(5.698)	(4.978)
Exploitatiekosten vastgoed	4	(6.538)	(6.220)	(3.531)	(3.080)
Nettovastgoedopbrengsten	2	46.062	41.859	22.926	21.133
Herwaardering beleggingen	5	105.256	94.936	104.934	95.249
Rentebaten		340	328	166	179
Rentelasten		(13.813)	(11.744)	(7.137)	(5.949)
Valutakoersverschillen		0	203	0	28
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten		(2.528)	11.366	9.149	10.768
Nettofinancieringsbaten/lasten		(16.001)	153	2.178	5.026
Bedrijfskosten	6	(3.750)	(3.557)	(2.100)	(1.914)
Herwaarderingskosten		(688)	(972)	(647)	(963)
Winst voor belastingen		130.879	132.419	127.291	118.531
Vennootschapsbelasting		0	(16)	0	(16)
Belastinglatenties		(11.283)	(29.124)	(12.276)	(26.447)
Winst na belastingen		119.596	103.279	115.015	92.068
Gegevens per certificaat (€)*					
Winst na belastingen		3,39	2,98	3,26	2,65
Verwaterde winst na belastingen		3,33	2,91	3,20	2,60

* het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.277.619 (zes maanden tot 31/12/2005: 34.604.240).

Geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat

(x € 1.000)	Toelichting	Halfjaar geëindigd op 31-12-06	Halfjaar geëindigd op 31-12-05	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-06	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-05
Huuropbrengsten		53.885	49.844	27.275	25.292
Opbrengsten servicekosten		7.978	6.402	4.880	3.899
Servicekosten		(9.263)	(8.167)	(5.698)	(4.978)
Exploitatiekosten vastgoed	4	(6.538)	(6.220)	(3.531)	(3.080)
Nettovastgoedopbrengsten	2	46.062	41.859	22.926	21.133
Rentebaten		340	328	166	179
Rentelasten		(13.813)	(11.744)	(7.137)	(5.949)
Valutakoersverschillen		0	203	0	28
Nettofinancieringslasten		(13.473)	(11.213)	(6.971)	(5.742)
Bedrijfskosten	6	(3.750)	(3.557)	(2.100)	(1.914)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		28.839	27.089	13.855	13.477
Vennootschapsbelasting		0	(16)	0	(16)
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT		28.839	27.073	13.855	13.461
Herwaardering beleggingen	5	105.256	94.936	104.934	95.249
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten		(2.528)	11.366	9.149	10.768
Herwaarderingskosten		(688)	(972)	(647)	(963)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen		102.040	105.330	113.436	105.054
Belastinglatenties		(11.283)	(29.124)	(12.276)	(26.447)
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT		90.757	76.206	101.160	78.607
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT		119.596	103.279	115.015	92.068
Gegevens per certificaat (€)*					
Direct beleggingsresultaat		0,82	0,78	0,39	0,39
Indirect beleggingsresultaat		2,57	2,20	2,87	2,26
Totaal beleggingsresultaat		3,39	2,98	3,26	2,65

* het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.277.619 (zes maanden tot 31/12/2005: 34.604.240).

Geconsolideerde balans

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	Toelichting	30-06-06	31-12-06	31-12-05
Vastgoed	7	1.782.338	1.950.404	1.618.095
Materiële vaste activa		788	800	857
Vorderingen	8	1.767	1.637	1.900
Afgeleide financiële instrumenten		4.677	2.472	0
Totaal vaste activa		1.789.570	1.955.313	1.620.852
Vorderingen	8	25.279	29.681	30.112
Liquide middelen		76.581	12.140	6.427
Totaal vlottende activa		101.860	41.821	36.539
Totaal activa		1.891.430	1.997.134	1.657.391
Crediteuren	9	47.857	55.205	45.001
Leningen	10	71.030	93.844	86.072
Totaal kortlopende schulden		118.887	149.049	131.073
Crediteuren	9	31.255	18.131	32.954
Leningen	10	572.507	585.590	446.006
Afgeleide financiële instrumenten		13.421	13.771	40.853
Latente belastingverplichtingen		117.207	124.815	102.675
Voorziening voor pensioenen		474	488	465
Totaal langlopende schulden		734.864	742.795	622.953
Totaal verplichtingen		853.751	891.844	754.026
Intrinsieke waarde		1.037.679	1.105.290	903.365
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders	11			
Geplaatst aandelenkapitaal		176.388	176.388	176.388
Agioreserve		327.196	324.235	327.040
Overige reserves		300.168	485.071	296.658
Onverdeelde winst		233.927	119.596	103.279
		1.037.679	1.105.290	903.365
Aangepaste intrinsieke waarde				
IFRS intrinsieke waarde volgens balans		1.037.679	1.105.290	903.365
Latente belastingverplichtingen		117.207	124.815	102.675
Afgeleide financiële instrumenten		8.744	11.299	40.853
Aangepaste intrinsieke waarde		1.163.630	1.241.404	1.046.893
Aantal certificaten van geplaatste aandelen		35.277.619	35.277.619	35.277.619
Intrinsieke waarde - € certificaat (IFRS)		29,41	31,33	25,61
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat		32,98	35,19	29,68

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	Toelichting	31-12-06	31-12-05
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Winst na belastingen		119.596	103.279
Aanpassingen:			
Mutatie personeelsopties		159	160
Herwaardering beleggingen	5	(107.167)	(96.118)
Afgeleide financiële instrumenten		2.528	(13.651)
Belastinglatenties		11.283	29.124
Overige mutaties		2.015	795
Kasstroom uit activiteiten		28.414	23.589
Toename vorderingen	8	(10.635)	(7.325)
Toename crediteuren	9	6.901	28.649
Belasting vermogenswinst		(7.175)	(7.987)
Afgeleide financiële instrumenten		0	(3.694)
Betaalde rente		(12.363)	(11.964)
Ontvangen rente		335	327
		5.477	21.595
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Aankoop vastgoed	7	(42.058)	0
Geactiveerde kosten	7	(5.748)	(22.912)
Mutatie materiële vaste activa		(154)	2
		(47.960)	(22.910)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitgegeven aandelen		0	143
Opgenomen leningen	10	130.591	94.808
Aflossingen leningen	10	(97.766)	(129.437)
Uitgekeerd dividend	11	(32.031)	(28.446)
Ingekochte eigen certificaten		(23.278)	0
Toename/afname langlopende crediteuren		408	(2.196)
		(22.076)	(65.128)
Nettokasstroom			
Valutakoersverschillen op liquide middelen		118	(141)
Afname liquide middelen		(64.441)	(66.584)
Liquide middelen begin verslagperiode		76.581	73.011
Liquide middelen einde verslagperiode		12.140	6.427

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het halfjaar eindigend op 31 december 2006 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
Nettowinst voorgaand boekjaar			201.957	(201.957)	0
Nettowinst verslagperiode				119.596	119.596
Uitgekeerd dividend		(61)		(31.970)	(32.031)
Ingekochte eigen certificaten		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Toegekende personeelsopties		159			159
Valutakoersverschillen			3.166		3.166
	-----	-----	-----	-----	-----
31/12/06	176.388	324.235	485.071	119.596	1.105.290
	=====	=====	=====	=====	=====

Het verloop van de post eigen vermogen in het halfjaar eindigend op 31 december 2005 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/05 gerapporteerd	172.312	330.666	258.680	128.777	890.435
IFRS-aanpassingen		213	(47.680)	(14.824)	(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				103.279	103.279
Uitgekeerd dividend		(66)		(28.380)	(28.446)
Toegekende personeelsopties		160			160
Valutakoersverschillen			85		85
	-----	-----	-----	-----	-----
31/12/05	176.388	327.040	296.658	103.279	903.365
	=====	=====	=====	=====	=====

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers per 31 december 2006

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvangt op 1 juli 2006 en eindigt op 30 juni 2007 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (IFRS). De financiële overzichten voor de periode 1 juli 2006 tot en met 31 december 2006 zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving). De vergelijkende cijfers over het eerste halfjaar van het voorgaande boekjaar zijn aangepast op basis van IFRS zoals toegepast in de jaarrekening 2005/2006. Voor de belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit halfjaarbericht wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2006.

2. Gesegmenteerde informatie

Voor gesegmenteerde informatie wordt primair een segmentering gehanteerd op geografische basis (Frankrijk, Italië, Zweden en Nederland) en secundair op basis van de vastgoedsector (winkels, kantoren, bedrijfsruimten).

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland		Totaal	
Voor het halfjaar geëindigd op 31/12	06	05	06	05	06	05	06	05	06	05
Huuropbrengsten	18.753	17.816	20.422	19.660	10.836	8.545	3.874	3.823	53.885	49.844
Opbrengsten servicekosten	2.927	2.848	1.305	1.151	3.412	2.174	334	229	7.978	6.402
Servicekosten	(3.636)	(3.568)	(1.305)	(1.151)	(3.988)	(3.219)	(334)	(228)	(9.263)	(8.166)
Exploitatiekosten vastgoed	(1.951)	(2.155)	(2.999)	(2.700)	(1.231)	(949)	(357)	(417)	(6.538)	(6.221)
Nettovastgoed-opbrengsten	16.093	14.941	17.423	16.960	9.029	6.551	3.517	3.407	46.062	41.859
Herwaardering beleggingen	56.907	30.163	29.147	52.354	18.645	11.897	557	522	105.256	94.936
Segmentresultaat	73.000	45.104	46.570	69.314	27.674	18.448	4.074	3.929	151.318	136.795
Investerings (inclusief geactiveerde rente)	3.929	2.893	46.847	12.812	2.881	9.925	101	294	53.758	25.924

(x € 1.000)	Winkels		Kantoren		Bedrijfsruimten		Totaal	
Voor het halfjaar geëindigd op 31/12	06	05	06	05	06	05	06	05
Huuropbrengsten	47.700	43.871	4.348	4.283	1.837	1.690	53.885	49.844
Opbrengsten servicekosten	7.229	5.764	334	229	415	409	7.978	6.402
Servicekosten	(8.460)	(7.468)	(334)	(229)	(469)	(469)	(9.263)	(8.166)
Exploitatiekosten vastgoed	(6.139)	(5.790)	(258)	(341)	(141)	(90)	(6.538)	(6.221)
Nettovastgoed-opbrengsten	40.330	36.377	4.090	3.942	1.642	1.540	46.062	41.859
Herwaardering beleggingen	101.573	93.264	2.058	1.480	1.625	192	105.256	94.936
Segmentresultaat	141.903	129.641	6.148	5.422	3.267	1.732	151.318	136.795
Investerings (inclusief geactiveerde rente)	53.751	25.461	22	80	(15)	383	53.758	25.924

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers (vervolg) per 31 december 2006

3. Wisselkoersen

Ter (gedeeltelijke) afdekking van valutarisico's worden schulden met betrekking tot beleggingen anders dan in euro's over het algemeen aangegaan in de valuta van de belegging. In uitzonderlijke gevallen kunnen termijncontracten worden afgesloten wanneer leningen uit kostenooptpunt of om andere redenen ongeschikt zijn. De enige niet in euro's luidende beleggingen en schulden van de Vennootschap zijn in Zweden en voor een zeer klein gedeelte in het Verenigd Koninkrijk, aangezien de Vennootschap een kantoor in Londen heeft. Per 31 december 2006 was de wisselkoers voor de Zweedse kroon: SEK 10 is € 1,10610 (31 december 2005: € 1,06510) en voor het Britse pond: GBP 1 is € 1,48920 (31 december 2005: € 1,45920).

4. Exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-06	31-12-05
<i>Directe exploitatiekosten vastgoed</i>		
Dubieuze debiteuren	47	77
Marketingkosten centra	388	380
Verzekeringspremies	356	389
Vergoeding vastgoedbeheerders	694	629
Onroerendezaakbelasting	682	466
Reparatie- en onderhoudskosten	564	458
Niet doorbelaste servicekosten	97	125
	-----	-----
	2.828	2.524
<i>Indirecte exploitatiekosten vastgoed</i>		
Administratie- en advieskosten	641	514
Accountantskosten	109	119
Afschrijving op vaste activa	55	63
Schadeloosstellingen	191	363
Italiaanse lokale belastingen (IRAP) en registratiekosten	381	330
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	638	725
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	469	582
Personeelskosten	947	748
Personeelsopties (IFRS 2)	33	33
Overige lokale belastingen	147	114
Overige kosten	99	105
	-----	-----
	3.710	3.696
	-----	-----
	6.538	6.220
	=====	=====

5. Herwaardering beleggingen

De gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties van de beleggingen in de verslagperiode waren:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-06	31-12-05
Herwaardering vastgoed	106.895	94.367
Overige mutaties	(1.639)	569
	-----	-----
	105.256	94.936
	=====	=====

Overige mutaties hebben voornamelijk betrekking op wijzigingen in de reële waarde van overige activa en passiva.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers (vervolg) per 31 december 2006

6. Bedrijfskosten

De bedrijfskosten in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-06	31-12-05
Accountantskosten	117	80
Afschrijving op vaste activa	88	73
Bezoldiging directie en commissarissen	519	509
Honoraria juridische en overige adviseurs	398	318
Kantoor- en huisvestingskosten	424	344
Personeelskosten	1.279	1.286
Registratiekosten	368	325
Personeelsopties (IFRS 2)	126	127
Reiskosten	299	294
Overige kosten	132	201
	3.750	3.557

7. Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van het vastgoed is tot op het moment van herwaardering gelijk aan de verkrijgingsprijs en daarna gelijk aan de herwaardering vermeerderd met de kosten van eventueel aangebrachte verbeteringen of, in geval van verkoop, de netto-opbrengst. De onafhankelijke taxatiewaarden van de panden van de Vennootschap vertegenwoordigen de nettoprijs die de Vennootschap van een veronderstelde koper mag verwachten, die aankoopkosten waaronder te betalen registratierechten in mindering zou brengen. Alle objecten zijn gelegen op eigen grond, met uitzondering van Kingsfordweg1, Amsterdam (eeuwigdurende erfpacht). Alle objecten zijn op 31 december 2006 getaxteerd. De rendementen beschreven in het directieverslag geven de marktpraktijk weer en worden berekend door de nettohuur van het vastgoed te delen door de bruto taxatiewaarde (nettotaxatiewaarde te vermeerderen met aankoopkosten inclusief overdrachtsbelasting) uitgedrukt in een percentage.

De vastgoedportefeuille is momenteel als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	31-12-06 Boekwaarde	30-06-06 Boekwaarde	31-12-06 Kostprijs	30-06-06 Kostprijs
WINKELS				
Frankrijk				
Centre Commercial Amiens Glisy, Amiens	38.180	36.000	15.846	15.957
Buchelay Retail Park	6.870	6.680	6.715	6.713
Les Trois Dauphins, Grenoble	32.430	30.000	23.641	23.628
Noyelles Godault Retail Park	4.860	-	4.860	-
Centr'Azur, Hyères	39.450	35.120	16.646	16.898
Centre les Portes de Taverny, Parijs	43.320	38.890	23.579	23.940
*Passage du Havre, Parijs	216.580	197.400	135.456	135.500
*Passy Plaza, Parijs	114.920	106.000	70.940	70.924
*74 rue de Rivoli, 1-3 rue de Renard, Parijs	17.800	16.900	10.488	10.471
*Centre les Atlantes, Tours	103.800	93.000	46.629	46.827
Tourville la Rivière	2.400	2.040	1.685	1.685
	620.610	562.030	356.485	352.543

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers (vervolg) per 31 december 2006

7. Vastgoedbeleggingen (vervolg)

(x 1.000)

	31-12-06 Boekwaarde	30-06-06 Boekwaarde	31-12-06 Kostprijs	30-06-06 Kostprijs
WINKELS				
Italië				
*Curno, Bergamo	93.850	89.740	33.645	33.627
*Centro Lame, Bologna	36.440	34.620	28.665	28.465
*Il Castello, Ferrara	88.270	86.350	63.069	62.554
*I Gigli, Florence	238.330	229.300	149.781	149.166
*Centro Leonardo, Imola	75.000	25.650	62.288	18.287
*La Favorita, Mantua	49.140	47.560	31.025	30.652
*Centro Carosello, Milaan	199.090	192.100	88.941	87.714
*Centroluna, Sarzana	19.710	17.980	10.044	10.044
	-----	-----	-----	-----
	799.830	723.300	467.458	420.509
Zweden				
*Bergvik Köpcentre, Karlstad	50.956	46.824	36.839	36.839
*Mellby Centre, Laholm	17.643	16.063	12.777	12.782
*Burlöv Centre, Malmö	114.456	104.668	74.207	73.210
*MaxiHuset, Norrköping	40.620	36.856	28.278	27.852
*MaxiHuset, Skövde	35.835	33.543	25.891	25.558
Moraberg, Södertälje	41.955	39.724	37.350	37.330
*Hälla Shopping Centre, Västerås	25.603	22.514	15.902	14.913
*Samarkand, Växjö	38.456	36.066	27.798	27.677
	-----	-----	-----	-----
	365.524	336.258	259.042	256.161
	-----	-----	-----	-----
	1.785.964	1.621.588	1.082.985	1.029.213
KANTOREN				
Frankrijk				
*Passage du Havre, Parijs**	33.680	32.000	28.726	28.683
Nederland				
Kingsfordweg 1, Amsterdam	87.400	87.000	84.892	84.913
	-----	-----	-----	-----
	121.080	119.000	113.618	113.596
BEDRIJFSRUIMTEN				
Frankrijk				
Rue des Béthunes, Saint-Ouen L'Aumone	18.100	17.000	17.431	17.431
Parisud, Sénart	11.050	10.700	11.830	11.867
	-----	-----	-----	-----
	29.150	27.700	29.261	29.298
Nederland				
Horsterweg 20, Maastricht-Airport	4.370	4.270	4.305	4.283
Galvanibaas 5, Nieuwegein	4.040	4.020	3.308	3.308
Standaardruiter 8, Veenendaal	3.670	3.640	2.777	2.777
Koeweistraat 10, Waardenburg	2.130	2.120	1.673	1.673
	-----	-----	-----	-----
	14.210	14.050	12.063	12.041
	-----	-----	-----	-----
	43.360	41.750	41.324	41.339
	-----	-----	-----	-----
	1.950.404	1.782.338	1.237.927	1.184.148
	=====	=====	=====	=====

* Deze objecten zijn per 31 december 2006 belast met hypothecaire leningen tot een bedrag van € 633 miljoen.

** Gedeelte van het winkelcomplex.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers (vervolg) per 31 december 2006

8. Vorderingen

De twee grootste vlottende vorderingen betreffen te ontvangen huur voor een bedrag van € 17,7 miljoen (juni 2006: € 13,0 miljoen) en te vorderen omzetbelasting voor een bedrag van € 9,3 miljoen (juni 2006: € 3,6 miljoen). De grootste langlopende vordering betreft de handelsmerklicentie voor een bedrag van € 1,5 miljoen (juni 2006: € 1,7 miljoen).

9. Crediteuren

De twee grootste posten vermeld onder kortlopende schulden betreffen vooruitontvangen huur voor een bedrag van € 16,1 miljoen (juni 2006: € 16,0 miljoen) en de zogenaamde exitbelasting verschuldigd voor het verkrijgen van de belastingvrije status van de Vennootschap in Frankrijk voor een bedrag van € 8,0 miljoen (juni 2006: € 8,0 miljoen). De grootste post vermeld onder langlopende schulden betreft eveneens de vorenbedoelde exitbelasting voor een bedrag van € 7,7 miljoen (juni 2006: € 14,9 miljoen).

10. Leningen

Alle leningen betreffen leningen van grote banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld meer dan negen jaar. Het gemiddelde rentepercentage in de verslagperiode bedroeg 4,5% (over de periode 1 juli tot en met 31 december 2005: 4,6%). Het renterisico op de leningen is per 31 december 2006 voor 85,9% (juni 2006: 80,5%) afgedekt voor een gemiddelde termijn van meer dan negen jaar (30 juni 2006: bijna negen jaar). Per 31 december 2006 stond voor een bedrag van € 536 miljoen (juni 2006: € 526 miljoen) aan leningen uit met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar.

11. Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet toegenomen. Hoewel op 30 november 2006 611.839 certificaten zijn uitgegeven als stockdividend, heeft de Vennootschap in november en december 2006 hetzelfde aantal certificaten van aandelen ingekocht op Euronext Amsterdam tegen een gemiddelde prijs van € 38 per certificaat. Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten in de verslagperiode bedroeg derhalve 35.277.619. Houders van certificaten, die 43% van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen (vorig jaar 47%), hebben gekozen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve tegen een uitgiftekoers van € 40,00 per certificaat in plaats van een dividend in contanten van € 1,60 per certificaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2006. Als gevolg hiervan is gedurende de verslagperiode een bedrag van € 202 miljoen van de winst over 2005/2006 toegevoegd aan de reserves.

12. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per 31 december 2006 zijn bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 2,93 miljoen. Om het renterisico af te dekken, zijn renteswaps aangegaan voor een totale hoofdsom van € 585 miljoen (juni 2006: € 519 miljoen). Per 31 december 2006 heeft de Groep geen formele niet uit de balans blijvende verplichtingen. De Vennootschap is echter van plan om voort te gaan met de uitbreidingen en herschikking van huurders, welke samen uitgaven in de orde van € 220 miljoen over een periode van vier jaar kunnen meebrengen.

Amsterdam, 9 februari 2007

Directie

J.P. Lewis, voorzitter
E.J. van Garderen

Raad van Commissarissen

W.G. van Hassel, voorzitter
H.W. Bolland
J.H. Goris
J.C. Pollock
A.E. Teeuw

Overige gegevens

Verklaringen uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie van Eurocommercial Properties N.V. hebben geen persoonlijk belang in de door Eurocommercial Properties N.V. gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De Vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in het verslagjaar met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de Vennootschap te hebben.

De Autoriteit Financiële Markten heeft meldingen ontvangen van twee certificaathouders met een belang van meer dan vijf procent in de Vennootschap. Volgens die meldingen waren deze belangen per 1 november 2006 als volgt: Government of Singapore (12,75 procent) en Stichting Pensioenfonds PGGM (15,21 procent).

Beurskoersen en omzet 2006

		Hoog	Laag	Gemiddeld
Slotkoers 31 december 2006 (€; certificaten)	37,81	40,35	27,06	32,82
Gemiddelde dagomzet (in certificaten)	57.469			
Gemiddelde dagomzet (x € 1.000.000)	1,89			
Totale omzet over de afgelopen twaalf maanden (x € 1.000.000)	486,3			
Marktkapitalisatie (x € 1.000.000)	1.333,8			
Totale omzet gedeeld door marktkapitalisatie	36%			
Liquidity providers:	ABN AMRO Bank, Amsterdams Effectenkantoor, Kempen & Co			
De aan Euronext Amsterdam genoteerde certificaten zijn geregistreerd bij het Centrum voor Fondsenadministratie B.V. onder code: 28887				
De aan Euronext Parijs genoteerde certificaten zijn geregistreerd onder code: NSCFROECMPP3				
ISIN – Code	: NL 0000288876			
De koersen worden gevolgd door:				
Bloomberg	: ECMPA NA			
Datastream	: 307406 of H:SIPF			
Reuters	: SIPFc.AS			

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die de Vennootschap verplicht zou zijn toe te lichten.

Beoordelingsverklaring

Aan de aandeelhouders en certificaathouders van Eurocommercial Properties N.V.

Opdracht

Wij hebben bijgaande geconsolideerde halfjaarcijfers over de periode 1 juli 2006 tot en met 31 december 2006, bestaande uit de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde direct, indirect and totaal beleggingsresultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde overzicht van mutaties in het eigen vermogen alsmede de overige toelichtingen op de geconsolideerde halfjaarcijfers van Eurocommercial Properties N.V. te Amsterdam beoordeeld. Ten aanzien van de in dit halfjaarbericht opgenomen kwartaalcijfers hebben we geen beoordeling uitgevoerd (over de periode 1 oktober 2006 tot en met 31 december 2006). De directie van Eurocommercial Properties N.V. is verantwoordelijk voor het opstellen en de weergave van deze geconsolideerde halfjaarcijfers in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('IAS 34'). Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze beoordeling een conclusie over deze geconsolideerde halfjaarcijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard on Review Engagements 2410, 'Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen voornamelijk bij functionarissen die verantwoordelijk zijn voor de financiële verslaggeving, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het uitvoeren van overige beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordelingsopdracht is aanmerkelijk beperkter dan die van een controleopdracht uitgevoerd in overeenstemming met International Standards on Auditing, waardoor onze werkzaamheden niet leiden tot de zekerheid dat alle significante aangelegenheden worden ontdekt, zoals bij een controleopdracht het geval zou zijn. Dientengevolge verstrekken wij geen accountantsverklaring.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat bijgaande geconsolideerde halfjaarcijfers niet zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 en de Wet financieel toezicht.

Amsterdam, 9 februari 2007
Ernst & Young Accountants
namens deze
Drs. M.A. van Loo RA

