



## PERSBERICHT

Datum: 26 augustus 2005

Publicatie: voor opening van Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

### EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. JAARRESULTATEN 2005

#### WAARDEGROEI DANKZIJ VASTGOEDPERFORMANCE

De krachtige markten voor winkelvastgoed hebben geresulteerd in een stijging van de taxatiewaarden met gemiddeld 10%. Na aftrek van een passende dotatie aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen nam de intrinsieke waarde per certificaat met 11,6% toe tot €25,84. De groei van het resultaat leidde tot de voorgestelde dividendverhoging tot €1,55 per certificaat.

#### DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT

ten opzichte van vorig jaar met 9%  
toegenomen tot €48,9 miljoen

#### DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT PER CERTIFICAAT

ten opzichte van vorig jaar met 3,3%  
toegenomen tot €1,55

#### EIGEN VERMOGEN

sinds 31 maart 2005 en de  
daaropvolgende plaatsing van  
certificaten op 19 april 2005 met 11%  
toegenomen tot €890 miljoen

#### INTRINSIEKE WAARDE PER CERTIFICAAT

sinds 30 juni 2004 met 11,6%  
toegenomen tot €25,84

#### BALANSTOTAAL

ten opzichte van vorig jaar met 13%  
toegenomen tot €1.600 miljoen

#### DIVIDEND PER CERTIFICAAT

ten opzichte van vorig jaar met 3,3%  
toegenomen tot €1,55

#### Direct beleggingsresultaat

De directie van Eurocommercial Properties N.V. maakt vandaag bekend dat de Vennootschap in het boekjaar eindigend op 30 juni 2005 een direct beleggingsresultaat van €48,9 miljoen heeft behaald, een stijging van circa 9% ten opzichte van het direct beleggingsresultaat van €44,9 miljoen een jaar geleden. De directie stelt derhalve voor het jaarlijkse dividend met 3,3% te verhogen tot €1,55 per certificaat (10 gewone aandelen), van €1,50 in 2004. Certificaathouders zal opnieuw de mogelijkheid worden geboden om in plaats van het dividend in contanten te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten wordt op 28 oktober 2005 bekendgemaakt.

#### Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde voor winstbestemming per certificaat is sinds 30 juni 2004 met 11,6% toegenomen tot €25,84, voornamelijk als gevolg van een stijging van de taxatiewaarden met €140 miljoen (10,3%), na aftrek van een passende dotatie aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen. Een bedrag van €19,6 miljoen van de voorziening tezamen met een bedrag van €12,5 miljoen van de waardeinstijgingen

#### London

#### Milan

#### Paris



worden aangewend voor de betaling van € 32,1 miljoen aan Franse exitbelasting van 16,5% in vier jaarlijkse termijnen. Daarmee wordt bereikt dat de Vennootschap onder het Franse belastingvrije regime voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen (SIIC) valt. In juni 2004 bedroeg de intrinsieke waarde € 23,16 per certificaat.

## Vastgoedperformance

Met een totaalrendement van 16,8% heeft de vastgoedportefeuille van de Vennootschap in het afgelopen boekjaar goed gepresteerd. De algehele bezettingsgraad van het vastgoed bedraagt meer dan 99% en de omzet in de centra van de Vennootschap (exclusief hypermarkten) nam gedurende het boekjaar met 3,7% toe. Een enkel winkelcentrum liet zelfs een omzetstijging van 18,3% zien. De gemiddelde stijging in Frankrijk was 3,3%, in Italië 3,5% en in Zweden 5,0%. Dit zijn tevredenstellende resultaten gegeven de zwakke algehele economische groei en bescheiden inflatie in deze landen.

De onafhankelijk getaxeerde waarde van het vastgoed van de Vennootschap is in totaal met 10,3% toegenomen ten opzichte van de boekwaarde.

Percentages per land:		Percentages per sector:	
Frankrijk	+10,3%	Winkels	+11,8%
Italië	+10,5%	Kantoren	-/-0,1%
Nederland	-/-2,4%	Bedrijfsruimten	-/-5,3%
Zweden	+15,8%		

## Marktoverzicht

Lage rentepercentages en onzekere aandelenmarkten hebben geleid tot een aanzienlijk grotere vraag naar zowel directe als indirecte vastgoedbeleggingen.

Over het geheel genomen zijn de netto-aanvangsrendementen voor de winkelsector – de best presterende sector – met minstens 50 basispunten gedaald tot gemiddeld ongeveer 5,5% voor hoogwaardige objecten in de grotere West-Europese markten.

Hoewel de huurgroei voor kantoren en bedrijfsruimten gering of nihil was, vertoonden de huurprijzen voor winkels in Frankrijk, Italië en Zweden een verdere stijging en weerspiegelden daarmee de aanhoudende consumentenbestedingen in deze landen.

## Toekomstige beleggingen

ECP richt zich reeds geruime tijd op winkelcentra in Frankrijk en Italië en is drie jaar geleden begonnen met een beleggingsprogramma in Zweden. Daar heeft de Vennootschap thans een kritische massa van zeven winkelcentra en volgend op de uitstekende beleggingsresultaten worden onderhandelingen gevoerd voor meer winkelcentra.

Tevens onderzoekt de Vennootschap sinds enige tijd de drie aangrenzende markten Spanje, België en Duitsland. Hoewel toekomstige beleggingen in Spanje en België niet worden uitgesloten, richt ECP haar onderzoek thans op het westelijke gedeelte van Duitsland, waar enkele van de nieuwere winkelcentra omzethuren kennen die vergelijkbaar zijn met die in Frankrijk, Italië en Zweden.



Voor nadere informatie:

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

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



## KERNCIJFERS (geconsolideerd, voor winstbestemming)

(X EUR 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd 30-06-05	Twaalf maanden geëindigd 30-06-04	Vierde kwartaal geëindigd 30-06-05	Vierde Kwartaal geëindigd 30-06-04
<b>Winst- en verliesrekening</b>				
Vastgoedopbrengsten	96.889	93.236	25.338	25.046
Exploitatiekosten vastgoed	(15.672)	(16.709)	(4.477)	(4.740)
Nettovastgoedopbrengsten	81.217	76.527	20.861	20.306
Overige opbrengsten	143	840	40	840
Totale inkomsten	81.360	77.367	20.901	21.146
Herwaardering beleggingen	135.666	30.131	135.595	30.608
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>217.026</b>	107.498	<b>156.496</b>	51.754
Netto financieringslasten	(24.520)	(23.154)	(5.734)	(6.156)
Bedrijfskosten	(7.746)	(6.986)	(3.091)	(2.728)
Acquisitie- en herwaarderingskosten	(983)	(489)	(935)	(205)
<b>Totaal lasten</b>	<b>(33.249)</b>	(30.629)	<b>(9.760)</b>	(9.089)
Beleggingsresultaat voor belastingen	183.777	76.869	146.736	42.665
Vennootschapsbelasting	(186)	(2.355)	148	(1.081)
Belastinglatenties	(54.814)	(11.976)	(54.853)	(12.295)
<b>Winst na belastingen</b>	<b>128.777</b>	62.538	<b>92.031</b>	29.289
Herwaardering beleggingen	135.666	30.131	135.595	30.608
Acquisitie- en herwaarderingskosten	(983)	(489)	(935)	(205)
Belastinglatenties	(54.814)	(11.976)	(54.853)	(12.295)
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>79.869</b>	17.666	<b>79.807</b>	18.108
Totaal beleggingsresultaat	128.777	62.538	92.031	29.289
-/- Indirect beleggingsresultaat	(79.869)	(17.666)	(79.807)	(18.108)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>48.908</b>	44.872	<b>12.224</b>	11.181

\* Als gevolg van de wijzigingen in de Nederlandse financiële verslaggevingsregels dienen in de winst- en verliesrekening thans alle gerealiseerde en ongerealiseerde herwaarderingsresultaten alsmede mutaties in voorzieningen te worden opgenomen. Voorheen werden deze als mutaties in het eigen vermogen getoond. Thans worden zij separaat in de winst- en verliesrekening opgenomen als "indirect beleggingsresultaat". Het "direct beleggingsresultaat" komt daarom overeen met de nettowinst volgens de voorheen toegepaste algemeen aanvaarde verslaggevingsregels. Dit maakt het mogelijk een directe vergelijking te maken. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

(X EUR 1.000)

	<b>Twaalf maanden geëindigd 30-06-05</b>	<b>* Twaalf maanden geëindigd 30-06-04</b>
<b><u>Kasstroomoverzicht</u></b>		
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	128.777	62.538
Herwaardering beleggingen	(135.666)	(30.131)
Belastinglatenties	54.814	11.976
Toevoegingen aan voorziening voor pensioenen	132	180
Investeringen in vastgoed	(56.606)	(155.326)
Mutatie materiële vaste active	(406)	(1)
Toename vorderingen	(1.752)	(5.070)
Afname/toename crediteuren	(33.810)	8.086
Goodwill	-	1.552
	-----	-----
	<b>(44.517)</b>	<b>(106.196)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgegeven aandelen	78.516	6.265
Opgenomen leningen	161.115	145.992
Aflossingen leningen	(182.214)	(62.277)
Uitgekeerd dividend	(24.282)	(22.155)
	-----	-----
	<b>33.135</b>	<b>67.825</b>
<b>Nettokasstroom</b>		
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(11.382)	(38.371)
	323	148
Mutatie liquide middelen	(11.059)	(38.223)
Liquide middelen begin boekjaar	84.070	122.293
	-----	-----
Liquide middelen einde boekjaar	<b>73.011</b>	<b>84.070</b>

\* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden



<b><u>Balans (voor winstbestemming)</u></b>		*
<b><u>(X EUR 1.000)</u></b>	<b>30-06-05</b>	30-06-04
Vastgoed	<b>1.498.081</b>	1.306.304
Liquide middelen	<b>73.011</b>	84.070
Vorderingen	<b>28.121</b>	25.984
Overige active	<b>859</b>	453
<b>Totaal active</b>	<b>1.600.072</b>	1.416.811
Crediteuren (kortlopende schulden)	<b>39.156</b>	64.320
Leningen (kortlopende schulden)	<b>141.567</b>	98.579
Crediteuren (langlopende schulden)	<b>35.257</b>	10.523
Leningen (langlopende schulden)	<b>425.511</b>	491.788
Voorzieningen	<b>68.146</b>	44.177
<b>Totaal passieve</b>	<b>709.637</b>	709.387
<b>Eigen vermogen</b>	<b>890.435</b>	707.424
<b><u>Verloopoverzicht eigen vermogen (X EUR 1.000)</u></b>		
Boekwaarde begin boekjaar	<b>707.424</b>	659.224
Winst na belastingen	<b>128.777</b>	62.538
Uitgegeven aandelen	<b>78.516</b>	6.265
Goodwill	-	1.552
Uitgekeerd dividend	<b>(24.282)</b>	(22.155)
Boekwaarde einde boekjaar	<b>890.435</b>	707.424
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	<b>34.462.476</b>	30.540.500
<b><u>Gegevens per certificaat ** (EUR)</u></b>		
Direct beleggingsresultaat	<b>1,55</b>	1,50
Indirect beleggingsresultaat	<b>2,53</b>	0,59
Dividend	<b>1,55</b>	1,50
Intrinsieke waarde	<b>25,84</b>	23,16
<b>Koersen (EUR; per certificaat)</b>	<b>30,10</b>	24,95
<b><u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u></b>		
Winkels	<b>90</b>	88
Kantoren	<b>7</b>	9
Bedrijfsgebouwen	<b>3</b>	3
	<b>100</b>	100
<b><u>Spreiding nettovastgoedopbrengsten</u></b>		
<b><u>(X EUR 1.000)</u></b>		
Winkels	<b>69.467</b>	64.148
Kantoren	<b>7.647</b>	8.443
Bedrijfsgebouwen	<b>4.103</b>	3.936
	<b>81.217</b>	76.527

\* 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 het boekjaar geplaatste aandelen, berekend overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Het gewogen gemiddelde aantal geplaatste certificaten bedroeg tijdens de verslagperiode 31.589.214.