



PERSBERICHT

Datum: 10 november 2006

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2006/2007

*Direct beleggingsresultaat stijgt 10% in voortdurende goede
marktomstandigheden*

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat voor het kwartaal eindigend op 30 september 2006 steeg 10 % tot € 15,0 miljoen, vergeleken met € 13,6 miljoen voor het eerste kwartaal in het voorgaande boekjaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoed-opbrengsten minus nettorentelasten, valutakoersverschillen en bedrijfskosten en geeft naar de mening van de directie een juister beeld van de onderliggende winstgevendheid van de Vennootschap dan de IFRS winst na belastingen, waarin ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en -dalingen moeten worden begrepen. Het direct beleggingsresultaat per certificaat is met 7,7% toegenomen tot € 0,42 ten opzichte van € 0,39 voor de voorgaande vergelijkbare periode.

Aangepaste intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde steeg van € 32,98 per 30 juni 2006 met 1,3 % naar € 33,40 per certificaat per 30 september 2006. Deze getallen geven de onderliggende waarde van het vastgoed weer gebaseerd op de per 30 juni 2006 uitgevoerde onafhankelijke taxaties 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). In overeenstemming met de grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de Vennootschap, werden gedurende de verslagperiode geen panden geherwaardeerd. Zoals gebruikelijk zullen alle panden op 31 december 2006 opnieuw extern worden getaxeerd.

IFRS winst na belastingen

Ten gevolge van een ongerealiseerde negatieve mutatie in de reële waarde van derivaten door het afvlakken van de rentecurve gedurende de verslagperiode, daalde de IFRS winst na belastingen (totaal beleggingsresultaat) naar € 4,6 miljoen vergeleken met € 11,2 miljoen voor het kwartaal eindigend op 30 september 2005. De IFRS winst na belastingen omvat tevens ongerealiseerde waardeinstijgingen 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.

London

Milan

Paris

IFRS intrinsieke waarde

Dit getal is inclusief nominale belastinglatenties en de reële waarde van derivaten. De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2006 was € 29,53 per certificaat vergeleken met € 29,41 op 30 juni 2006. De directie acht de IFRS-vereiste om het gehele bedrag van de theoretische belastinglatenties van € 116 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.

Winkelomzet

De groei van de winkelomzet in de winkelcentra van ECP voor de twaalfmaandsperiode tot 30 september 2006 vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden, was krachtig, gemiddeld 4,5% in Frankrijk, 3,9% in Italië en 10,0% in Zweden. De winkelomzetten van de centra van ECP lagen in alle gebieden hoger dan de nationale winkelomzet-groei cijfers voor Frankrijk, Italië en Zweden van respectievelijk 3,0%, 1,4% en 7,0%.

Van leegstand is eigenlijk geen sprake met een algehele bezettingsgraad van meer dan 99%.

Vastgoedaankopen

In oktober heeft de Vennootschap een grootschalige winkel van 2.800m² in Noyelles Godault nabij Lille in Frankrijk gekocht voor een prijs van € 5,3 miljoen tegen een netto-aanvangsrendement van 6,2%.

Uitbreidingsprogramma

De vergunning voor de uitbreiding van Norrköping in Zweden met 7.500m² is recent verkregen. De bouwwerkzaamheden voor dit project tezamen met die voor de uitbreiding van Skövde met 8.600m² zullen in 2007 starten. De kosten voor de twee projecten worden geraamd op ongeveer € 55 miljoen en het verwachte netto-aanvangsrendement bedraagt 7%.

In Italië verlopen de werkzaamheden voor de uitbreiding van Carosello en Centro Leonardo volgens schema.

Marktcommentaar

Ondanks de al zeer sterke stijging in het afgelopen boekjaar duurde de stijging van de prijzen voor winkelcentra en andere grotere beleggingspanden in West-Europa onverminderd voort in het eerste kwartaal 2006/2007. De netto-aanvangsrendementen beginnen tot onder de 5% te zakken, zelfs voor kleinere centra op locaties in de provincie.

In Frankrijk zullen de huren in de winkelcentra ten gevolge van de stijging van de nationale bouwkostenindex vanaf januari 2007 met 7% stijgen vergeleken met de stijging van slechts 0,7% in januari 2006. Naar verwachting zal dit een directe invloed hebben op vastgoedwaarden. De huur van de Franse winkelcentra van ECP bedraagt op dit moment € 30 miljoen oftewel 28% van de totale huuropbrengst.



De Zweedse markt voor winkelbeleggingen presteert ook buitengewoon goed, hetgeen niet alleen wordt weerspiegeld in lagere aanvangsrendementen en hogere vastgoedwaarden, maar ook in potentiële huurstijgingen, aangezien belangrijke nieuwe huurders, zoals Mediamarkt, de markt betreden.

Aangenomen besluiten jaarvergadering

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,60 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat voor elke 25 bestaande certificaten en de benoeming van de heer A.E. Teeuw tot commissaris, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 7 november 2006.

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	+33 1 48 78 06 66
Tim Santini	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-05*
Huuropbrengsten	26.610	24.552
Opbrengsten servicekosten	3.098	2.503
Servicekosten	(3.565)	(3.189)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.007)	(3.140)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	23.136	20.726
Herwaardering beleggingen	322	(313)
Rentebaten	174	149
Rentelasten	(6.676)	(5.795)
Valutakoersverschillen	0	175
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(11.677)	598
	-----	-----
Netto financieringslasten	(18.179)	(4.873)
Bedrijfskosten	(1.650)	(1.643)
Herwaarderingskosten	(41)	(9)
	-----	-----
Winst voor belastingen	3.588	13.888
Vennootschapsbelasting	0	0
Belastinglatenties	993	(2.677)
	-----	-----
Winst na belastingen	4.581	11.211
<hr/>		
Gegevens per certificaat (€) **		
Winst na belastingen	0,13	0,33
Verwaterde winst na belastingen	0,13	0,32

* de vergelijkende cijfers zijn aangepast voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebruikt bij de opstelling van de 2005/2006 jaarrekening.

** het gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode was 35.277.619.



GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)

	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-05*
Huuropbrengsten	26.610	24.552
Opbrengsten servicekosten	3.098	2.503
Servicekosten	(3.565)	(3.189)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.007)	(3.140)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	23.136	20.726
Rentebaten	174	149
Rentelasten	(6.676)	(5.795)
Valutakoersverschillen	0	175
	-----	-----
Netto financieringslasten	(6.502)	(5.471)
Bedrijfskosten	(1.650)	(1.643)
	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	14.984	13.612
Vennootschapsbelasting	0	0
	-----	-----
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	14.984	13.612
Herwaardering beleggingen	322	(313)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(11.677)	598
Herwaarderingskosten	(41)	(9)
	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(11.396)	276
Belastinglatenties	993	(2.677)
	-----	-----
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	(10.403)	(2.401)
	-----	-----
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	4.581	11.211
	-----	-----
Gegevens per certificaat (€)**		
Direct beleggingsresultaat	0,42	0,39
Indirect beleggingsresultaat	(0,29)	(0,06)
	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	0,13	0,33

* de vergelijkende cijfers zijn aangepast voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebruikt bij de opstelling van de 2005/2006 jaarrekening.

** het gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode was 35.277.619.



GECONSOLIDEERDE BALANS (voor winstbestemming) (x € 1.000)

	30-06-06	30-09-06	30-09-05*
Vastgoed	1.782.338	1.783.748	1.509.231
Materiële vaste activa	788	729	812
Vorderingen	1.767	1.703	8.384
Afgeleide financiële instrumenten	4.677	1.052	0
Totaal vaste activa	1.789.570	1.787.232	1.518.427
Vorderingen	25.279	28.279	17.278
Liquide middelen	76.581	11.269	8.628
Totaal vlottende activa	101.860	39.548	25.906
Totaal activa	1.891.430	1.826.780	1.544.333
Crediteuren	47.857	49.260	43.273
Leningen	71.030	26.937	78.076
Totaal kortlopende schulden	118.887	76.197	121.349
Crediteuren	31.255	31.118	34.624
Leningen	572.507	539.827	418.273
Afgeleide financiële instrumenten	13.421	21.481	51.603
Latente belastingverplichtingen	117.207	115.992	76.455
Voorziening voor pensioenen	474	484	469
Totaal langlopende schulden	734.864	708.902	581.424
Totaal passiva	853.751	785.099	702.773
Intrinsieke waarde	1.037.679	1.041.681	841.560
Eigen vermogen Eurocommercial Properties			
aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	176.388	176.388	172.312
Agioreserve	327.196	327.276	330.961
Overige reserves	300.168	299.509	213.123
Onverdeelde winst	233.927	238.508	125.164
	1.037.679	1.041.681	841.560
Aangepaste intrinsieke waarde			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.037.679	1.041.681	841.560
Latente belastingverplichtingen	117.207	115.992	76.455
Afgeleide financiële instrumenten	8.744	20.429	51.603
Aangepaste intrinsieke waarde	1.163.630	1.178.102	969.618
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	35.277.619	35.277.619	34.462.476
Intrinsieke waarde - € per certificaat	29,41	29,53	24,42
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	32,98	33,40	28,14
Beurskoersen - € per certificaat	29,96	37,25	31,50

* de vergelijkende cijfers zijn aangepast voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebruikt bij de opstelling van de 2005/2006 jaarrekening.



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2006 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679
Nettowinst verslagperiode				4.581	4.581
Toegekende personeelsopties		80			80
Valutakoersverschillen			(659)		(659)
30/09/06	176.388	327.276	299.509	238.508	1.041.681

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2005 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
Nettowinst verslagperiode				11.211	11.211
Toegekende personeelsopties		82			82
Valutakoersverschillen			2.123		2.123
30/09/05	172.312	330.961	213.123	125.164	841.560



GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT (x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-05*
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	4.581	11.211
<u>Aanpassingen:</u>		
Mutatie personeelsopties	80	82
Afgeleide financiële instrumenten	11.677	(598)
Belastinglatenties	(993)	2.677
Overige mutaties	938	(1.956)
	-----	-----
Kasstroom uit activiteiten	16.283	11.416
Toename vorderingen	(3.752)	(675)
Toename crediteuren	6.706	9.616
Interest betaald	(5.304)	(6.309)
Interest ontvangen	169	148
	-----	-----
	(2.181)	2.780
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Geactiveerde kosten	(2.906)	(8.604)
Mutatie materiële vaste activa	(13)	47
	-----	-----
	(2.919)	(8.557)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	20.000	0
Aflossingen leningen	(96.552)	(70.534)
Toename langlopende crediteuren	1	32
	-----	-----
	(76.551)	(70.502)
Nettokasstroom	(65.368)	(64.863)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	56	480
Afname liquide middelen	(65.312)	(64.383)
Liquide middelen begin verslagperiode	76.581	73.011
	-----	-----
Liquide middelen einde verslagperiode	11.269	8.628
	-----	-----
	30-09-06	30-09-05
<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	20.223	17.998
Kantoren	2.069	1.972
Bedrijfsgebouwen	844	756
	-----	-----
	23.136	20.726
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	8.373	7.621
Italië	8.560	8.309
Zweden	4.421	3.100
Nederland	1.782	1.696
	-----	-----
	23.136	20.726

* de vergelijkende cijfers zijn aangepast voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebruikt bij de opstelling van de 2005/2006 jaarrekening.