

PERSBERICHT

RODAMCO EUROPE RAPPORTEERT 11,4% TOENAME IN DIRECT RESULTAAT NA BELASTING IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2006

Hoogtepunten eerste drie maanden 2006

- Beleggingsportefeuille met 2,5% gegroeid naar €9,3 miljard (eind 2005: €9,1 miljard); 93,1% van de portefeuille is belegd in de winkelsector (eind 2005: 90,3%);
- Triple NAV (NNNAV) met 5,9% gestegen naar €5.739 miljoen (eind 2005: €5.418 miljoen), NNNAV per aandeel is €64,02¹ (eind 2005: €60,44¹);
- Direct resultaat na belasting gestegen met 11,4% naar €93,7 miljoen (Q1 2005: €84,1 miljoen) door een toename van de brutohuuropbrengsten van 11,5%;
- Direct resultaat na belasting per aandeel €1,05 (Q1 2005: €0,94);
- Nettohuuropbrengsten gestegen met 12,5% naar €136,2 miljoen (Q1 2005: €121,1 miljoen), de like-for-likegroei van de nettohuuropbrengsten was 2,5%;
- Algehele bezettingsgraad licht gedaald naar 97,7% (Q4 2005: 97,9%), waarbij de bezettingsgraad in de winkelsector licht daalde naar 98,4% (Q4 2005: 98,6%);
- Nettowinst voor aandeelhouders gestegen met 68,7% tot €244,8 miljoen, inclusief indirect resultaat na belasting van €151,1 miljoen (Q1 2005: €61,0 miljoen);
- Herwaarderingsresultaat op onroerendgoedbeleggingen €167,1 miljoen, netto-aanvangsrendement op onroerendgoedbeleggingen is 6.0%;
- Zoals eerder aangegeven wordt voor het direct resultaat na belasting voor het hele jaar 2006 een groei van meer dan 7% verwacht.

¹ Voor uitkering slotdividend 2005 van €2,17 per aandeel



(continuing page)

Rotterdam, 16 mei 2006 – Rodamco Europe, de grootste beursgenoteerde onroerendgoedbelegger en -manager in de Europese winkelsector, rapporteert goede resultaten voor het eerste kwartaal van 2006. Het direct resultaat na belasting is gestegen met 11,4% en de Triple NAV per aandeel is met 5,9% toegenomen tot €64,02. Rodamco Europe richt zich op de volgende twee indicatoren in de beoordeling van haar resultaten: direct resultaat na belasting voor de operationele resultaten en Triple NAV voor de intrinsieke waarde. De groei van de Triple NAV werd ondersteund door het substantiële herwaarderingsresultaat, dat ook de belangrijkste bijdrage leverde aan de groei van de nettowinst voor aandeelhouders met 68,7% in het eerste kwartaal van 2006.

CEO Maarten Hulshoff: *“We zijn tevreden met de goede resultaten in de eerste drie maanden van 2006, die voornamelijk het gevolg zijn van Rodamco Europe’s focus op topkwaliteit winkelonroerendgoed op dominante locaties in belangrijke Europese steden, en ons actieve retailmanagement. Ook in het eerste kwartaal van 2006 was er in de markt een aanhoudend sterke vraag van beleggers naar topkwaliteit winkelonroerendgoedbeleggingen en er waren nog steeds groeiende grensoverschrijdende beleggingsactiviteiten in Europa. Hoewel kansen van hoge kwaliteit in de huidige omstandigheden gelimiteerd en duur zijn, heeft Rodamco Europe een pipelineportefeuille van €2,4 miljard, waarvan 37% is geëmitteerd. Dit illustreert duidelijk dat Rodamco Europe in staat is om toekomstige groei te bewerkstelligen. De totale portefeuille, inclusief de totale pipeline, komt op dit moment boven de grens van €11 miljard uit. Rodamco Europe blijft uitkijken naar investeringsmogelijkheden in de winkelsector in heel Europa.”*

RESULTATEN

PORTEFEUILLEGROEI

De beleggingsportefeuille is in de eerste drie maanden van 2006 toegenomen met €224 miljoen tot €9.319 miljoen, vergeleken met €9.095 miljoen aan het eind van 2005. De bijdragen in deze stijging waren de substantiële herwaarderingsresultaten op onroerendgoedbeleggingen (€167 miljoen) en pipeline (€5 miljoen), geactiveerde kosten (€18 miljoen), geactiveerde kosten in pipelineprojecten (€47 miljoen tegen kostprijs), desinvesteringen (minus €1 miljoen) en overige mutaties (minus €12 miljoen).



(continuing page)

TRIPLE NET ASSET VALUE

IFRS houdt bij de waardering van onroerendgoedondernemingen geen rekening met een aantal bedrijfsmatige aspecten. In lijn met de Best Practice Policy Recommendations (aanbevelingen voor best-practicebeleid) van de European Public Real Estate Association (EPRA) voor transparante, uniforme en vergelijkbare financiële informatie door onroerendgoedondernemingen, maakt Rodamco Europe daarom een aantal aanpassingen in het eigen vermogen aandeelhouders, die tot uitdrukking komen in de triple net asset value ('Triple NAV' of 'NNNAV'). Deze prestatie maatstaven vervangen de IFRS-maatstaven niet, maar geven additionele informatie om beleggers te ondersteunen bij de interpretatie van de resultaten van Rodamco Europe.

Intrinsieke waarde (NAV):	5.516 mln
Herwaarderingssurplus op pipelineprojecten:	51 mln
Nominale latente belastingen:	383 mln
Contante waarde latente belastingen:	-205 mln
Marktwaarde leningen en schulden:	<u>-6 mln</u>
Triple NAV	5.739 mln

De Triple NAV steeg met 5,9% naar €5.739 miljoen aan het einde van maart 2006, of €64,02 per aandeel (eind 2005: €60,44) voor het slotdividend van 2005 van €2,17 per aandeel dat in april 2006 is uitgekeerd.

DIRECT RESULTAAT NA BELASTING

Rodamco Europe richt zich op het direct resultaat na belasting als de belangrijkste prestatie maatstaf voor de operationele resultaten en voor het dividendbeleid. Direct resultaat na belasting benadert de nettokasstroom van de onderneming over de periode. Het omvat nettohuuropbrengsten, overige opbrengsten en kosten minus algemene kosten (ook wel EBITDAV genoemd) minus de nettorentelasten, de koersverschillen, de vennootschapsbelasting en een deel van het minderheidsbelang. Het direct resultaat na belasting steeg met 11,4% tot €93,7 miljoen in de eerste drie maanden van 2006, vergeleken met €84,1 miljoen in dezelfde periode in 2005. Dit werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door de pipelineprojecten die in exploitatie zijn gekomen en het netto-effect van acquisities en desinvesteringen in de laatste negen maanden van 2005.

HUUROPBRENGSTEN

De nettohuuropbrengsten stegen met 12,5% tot €136,2 miljoen, vergeleken met €121,1 miljoen in de eerste drie maanden van 2005, en de brutohuuropbrengsten stegen met 11,5% tot €157,9 miljoen (Q1 2005: €141,6 miljoen). De stijging van de brutohuuropbrengsten komt voornamelijk



(continuing page)

voort uit de huuropbrengsten uit acquisities die in 2005 zijn gedaan (€7,8 miljoen, voornamelijk Amstelveen in Nederland en Jumbo in Finland), uit onroerend goed dat in exploitatie is gekomen (€9,8 miljoen, voornamelijk de Nederlandse winkelcentra Vier Meren, Spazio en delen van Almere, Parquesur-uitbreiding in Spanje en Chodov in Tsjechië) en huurverhogingen van €4,3 miljoen. De toename van de brutohuuropbrengsten werd gedeeltelijk gecompenseerd door het effect van desinvesteringen, voornamelijk Mecc (tentoonstellingen, kantoren, hotel) in Nederland, Hallunda en Sollentuna (winkelcentra) in Zweden, Pontis Haus (kantoren) en Rozalia Park (logistiek) in Centraal-Europa en twee kantoren in Parijs, Frankrijk, met een totaal negatief effect op de brutohuuropbrengsten in 2006 van €4,9 miljoen.

De algehele bezettingsgraad daalde in maart 2006 licht tot 97,7% in vergelijking tot het eind van 2005 (97,9%), de bezettingsgraad van de winkelsector daalde licht tot 98,4% (eind 2005: 98,6%).

De like-for-likegroei van de nettohuuropbrengsten was met 2,5% lager dan de like-for-likegroei in Q1 2005 (3,9% inclusief correctie voor eenmalige posten), voornamelijk vanwege de lagere indexatie in Frankrijk.

Het huurverlies verbeterde in het eerste kwartaal van 2006 tot 3,9% (eind 2005: 4,6%) vanwege desinvesteringen.

De exploitatiekosten (exclusief nettoservicekosten) stegen in de eerste drie maanden van 2006 met 9,5% tot €20,7 miljoen (Q1 2005: €18,9 miljoen). Deze toename is lager dan de 11,5% groei van de brutohuuropbrengsten, wat een weergave is van zowel actief management als kwaliteitsverbetering als gevolg van verjonging van de portefeuille.

ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten stegen met 17,9% naar €11,2 miljoen in de eerste drie maanden van 2006, vergeleken met €9,5 miljoen in dezelfde periode in 2005. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de toename van het aantal medewerkers als gevolg van de groei van de beleggingsportefeuille, een toename van de ICT-kosten en een toename van de compliance-activiteiten.

NETTOFINANCIERINGSRESULTAAT

De nettorentelasten stegen met 17,2% van €26,2 miljoen in de eerste drie maanden van 2005 naar €30,7 miljoen in dezelfde periode in 2006, wat iets lager is dan de 18,0% toename van de gemiddelde financiering. De rentelasten met betrekking tot de externe financiering stegen in de eerste drie maanden van 2006 met €2,0 miljoen in vergelijking tot dezelfde periode in 2005. De nettofinanciering steeg van €2,7 miljard eind maart 2005 tot €3,2 miljard eind maart 2006. Het gemiddelde rentepercentage daalde naar 3,82% aan het eind van maart 2006 (4,29% aan het eind van maart 2005). Het lagere gemiddelde rentepercentage werd gedeeltelijk gecompenseerd door de lagere rente-opbrengsten van €1,8 miljoen, vanwege de lagere



(continuing page)

geactiveerde rente en hogere overige rentekosten van €0,7 miljoen (vooral de rente van de schuld voor de Franse SIIC exit tax).

Onder IFRS zijn de koersverschillen (€0,3 miljoen) en de reëlewaardemutatie derivaten ook inbegrepen in het nettofinancieringsresultaat. Er is in de eerste drie maanden van 2006 een positief reëlewaarderresultaat op de derivaten van €2,7 miljoen gerapporteerd, voornamelijk vanwege renteswaps die niet direct gekoppeld zijn aan specifieke leningen, en daardoor niet in aanmerking komen voor hedge accounting.

BELASTINGEN

De mutatie in de latente belastingpositie als gevolg van herwaarderingsresultaten en de realisatie van latente belastingvorderingen (compensabele verliezen) heeft geresulteerd in een bedrag van €22,9 miljoen aan latente belastingen (Q1 2005: €13,0 miljoen).

De latente belasting wordt berekend aan de hand van de effectieve belastingtarieven voor die landen waar geen belastingvrijstelling geldt, zoals in Nederland (FBI) en in Frankrijk (SIIC).

De vennootschapsbelasting bedroeg €0,7 miljoen, vergeleken met €0,9 miljoen in de eerste drie maanden van 2005.

NETTOWINST VOOR AANDEELHOUDERS

De nettowinst omvat niet alleen het direct resultaat na belasting, maar ook niet-kasstroomgerelateerde posten ('indirect resultaat na belasting'), zoals het herwaarderingsresultaat, het verkoopresultaat onroerendgoedbeleggingen, de reëlewaardemutatie van derivaten en de latente belastingen. De nettowinst onder IFRS omvat het volledige resultaat van minderheidsbelangen. De nettowinst voor aandeelhouders (nettowinst toekomend aan de aandeelhouders van Rodamco Europe) is exclusief minderheidsbelangen en wordt onder IFRS gebruikt als belangrijkste indicator voor het gehele resultaat van Rodamco Europe. De toename in de nettohuuropbrengsten van 12,5% in vergelijking tot de eerste drie maanden van 2005, maar vooral de stijging van het herwaarderingsresultaat in het eerste kwartaal van 2006, heeft geleid tot de groei van 68,7% van de nettowinst voor aandeelhouders naar €244,8 miljoen.

RESULTAAT PER AANDEEL

Het direct resultaat na belasting per aandeel steeg in de eerste drie maanden van 2006 met 11,4% naar €1,05, vergeleken met €0,94 in de vergelijkbare periode in 2005. De nettowinst voor aandeelhouders per aandeel bedroeg €2,74 voor het eerste kwartaal van 2006, een stijging van 68,7% ten opzichte van €1,62 in het eerste kwartaal van 2005.



(continuing page)

HERWAARDERINGSRESULTAAT EN RESULTAAT OP DESINVESTERINGEN

Het herwaarderingsresultaat van de onroerendgoedportefeuille van Rodamco Europe heeft in de eerste drie maanden van 2006 waarde toegevoegd van €172 miljoen. Dit herwaarderingsresultaat werd grotendeels veroorzaakt door een yield shift. Het netto-aanvangsrendement op onroerendgoedbeleggingen is verschoven van 6.1% per eind 2005 naar 6.0% per 31 maart 2006.

In alle sectoren waren de herwaarderingsresultaten op onroerendgoedbeleggingen in de eerste drie maanden van 2006 positief (€167 miljoen), de herwaarderingsresultaten op winkelonroerendgoed bedroegen €154 miljoen, kantoren lieten een positief herwaarderingsresultaat van €10 miljoen zien en bedrijfsruimten €3 miljoen. De herwaarderingsresultaten op onroerendgoedbeleggingen waren in alle landen over de periode ook positief: Nederland en België (€52 miljoen), Frankrijk €32 miljoen), Spanje (€40 miljoen), Scandinavië (€30 miljoen) en Centraal-Europa (€13 miljoen).

Op pipelineprojecten werd voornamelijk met de opening van de Allee Center-uitbreiding in Duitsland een herwaarderingsresultaat van €5 miljoen gerealiseerd.

Rodamco Europe heeft voor een totale verkoopprijs van €1 miljoen onroerend goed gedesinvesteerd, bestaande uit een aantal bedrijfsruimten in Frankrijk.

ONTWIKKELINGEN IN DE FINANCIERING

De nettofinanciering bleef eind maart 2006 stabiel op €3,2 miljard. Circa 69% van de schulden was per 31 maart 2006 gefinancierd tegen vaste rente en de gemiddelde rentevoet op die datum bedroeg 3,82% (eind 2005: 3,86%).

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Als indicatie voor gevoeligheid², zou een mutatie in de rente met 100 basispunten een impact hebben van €8,5 miljoen op het direct resultaat per jaar; een hogere of lagere yield shift van 50 basispunten zou het 2006 indirect resultaat negatief met €700 miljoen (+50 basispunten) tot positief €820 miljoen beïnvloeden; een 10%-mutatie van de SEK/€ -wisselkoers heeft een impact van €21 miljoen op het eigen vermogen aandeelhouders.

² Alle bedragen in deze paragraaf zijn geschatte bedragen.



(continuing page)

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

- Op 12 april 2006 heeft Rodamco Europe met succes een 5-jaars vastrentende obligatielening van €500 miljoen uitgegeven. De nieuwe obligatielening heeft een couponrente van 4,125% en is geplaatst bij internationale institutionele beleggers;
- Op 19 april 2006 is het grootste gedeelte van de winkels van Stadshart Almere geopend. De juridische eigendomsoverdracht zal naar verwachting halverwege 2006 plaatsvinden. Het pipelineproject Stadshart Almere is gecommitteerd in 2002 voor circa €240 miljoen met een netto-aanvangsrendement op investering van ongeveer 7%. Hiermee wordt 65.000 m² aan winkelruimte, 4.000 m² entertainment, 8.000 m² bioscoop en 2.000 m² kantoorruimte toegevoegd aan het stadscentrum van Almere;
- Op 20 april 2006 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de heer Peter M. van Rossum benoemd tot Chief Financial Officer en lid van de raad van bestuur;
- Op 3 mei 2006 heeft Rodamco Europe een overeenkomst gesloten met Provast voor de aankoop van de commerciële ruimtes in de Markthal in Rotterdam, waaronder de eerste overdekte markt in Nederland. De Markthal zal worden aangekocht voor ca. € 28 miljoen op basis van een verwacht netto aanvangsrendement van 6,5%;
- Op 4 mei 2006 heeft Rodamco Europe het grootste deel van de in totaal 16.000 m² winkels in De Parade in Bergen op Zoom geopend. De marktwaarde Rodamco Europe's aandeel in De Parade is circa € 45 miljoen en het netto aanvangsrendement bedraagt 6,3%.

VOORUITZICHTEN

Zoals aangegeven in het persbericht over de jaarresultaten 2005, verwacht Rodamco Europe dat het direct resultaat na belasting (dit bedrag is exclusief het (indirect) herwaarderingsresultaat, reëlewaardemutatie derivaten, resultaat op desinvesteringen en latente belastingen) over het hele jaar 2006 met meer dan 7% zal stijgen.

De groei van het direct resultaat na belasting in de eerste drie maanden van 2006 is groter, vanwege acquisities en projecten die in exploitatie zijn gekomen, later in het jaar 2005, derhalve is het eerste kwartaalresultaat niet representatief voor het hele jaar.

Deze verwachting is gebaseerd op de huidige beleggingsportefeuille en verwachte timing van de opleverdata van pipelineprojecten en houdt geen rekening met wijzigingen in de IFRS-regelgeving, de mogelijke effecten van additionele acquisities en desinvesteringen en de mogelijke effecten van significante veranderingen in wisselkoersen, rentepercentages en de economische situatie.

FINANCIËLE KALENDER

14 augustus 2006	Publicatie Halfjaarcijfers 2006
13 november 2006	Publicatie derde kwartaalresultaten 2006

(continuing page)

BEDRIJFSPROFIEL RODAMCO EUROPE N.V.

Rodamco Europe, met haar hoofdkantoor in Rotterdam, is zowel belegger als manager van haar vooraanstaande winkelcentra die vooral te vinden zijn in de thuisregio's in Nederland & België, Scandinavië, Frankrijk, Spanje en Centraal-Europa. Topkwaliteit winkels en winkelcentra maken samen 93% uit van Rodamco Europe's beleggingsportefeuille van €9,3 miljard. Dit maakt Rodamco Europe de grootste beursgenoteerde belegger en manager in de winkelsector in Europa. Rodamco Europe heeft een notering aan de beurzen van Amsterdam, Parijs, Frankfurt en Brussel. Rodamco Europe is een Euronext 100 onderneming, opgenomen in de Euronext AEX Index (AEX) en in de MSCI World Index. Voor meer informatie over Rodamco Europe, zie onze website: www.rodamco.com.

Noot voor de redactie, neem voor meer informatie contact op met:

Rodamco Europe NV

Vivienne van Asten - de Leeuw, Investor Relations
Tel: +31 (0) 10 217 6400

www.rodamco.com

E-mail: investors@rodamco.com / media@rodamco.com

Hill & Knowlton Nederland

Machteld Merens

E-mail: mmerens@hillandknowlton.com

Arie Bos

E-mail: abos@hillandknowlton.com

Tel. No.: +31 (0) 20 404 4707

Bepaalde uitspraken die in dit persbericht zijn opgenomen, hebben het karakter van toekomstverwachtingen en vooruitblikkende inschattingen. Deze verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van het management en omvatten bekende en onbekende risico's en onzekerheden. De vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige beleggingsportefeuille en verwachte timing van de opleverdata van pipelineprojecten en gaan voorbij aan de mogelijke effecten van acquisities en desinvesteringen en/of aan significante veranderingen in de wisselkoersen en rentepercentages. Actuele resultaten, prestaties of gebeurtenissen zouden uiteindelijk materieel kunnen verschillen van die welke zijn verwoord in de hierboven gedane uitspraken, bijvoorbeeld als gevolg van (a) algemene economische omstandigheden, met name die in Rodamco Europe's thuismarkten, (b) de



(continuing page)

resultaten van de financiële markten, (c) rentepercentages, (d) wisselkoersen, (e) veranderingen in wet- en regelgeving en (f) veranderingen in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten. Rodamco Europe aanvaardt geen verplichting om welke toekomstgerelateerde informatie in dit document dan ook tussentijds bij te stellen.

Alle bedragen in € mln				
Geconsolideerde winst- en verliesrekening				
(Geen accountantscontrole toegepast)				
	01/01 - 31/03/2006	01/01 - 31/03/2005	Verschil	
	3 maanden	3 maanden		
Brutohuuropbrengsten	157,9	141,6		11,5%
Doorberekende servicekosten	24,2	20,0		
Totaal opbrengsten	182,1	161,6		
Servicekosten	-25,2	-21,6		9,5%
Exploitatiekosten	-20,7	-18,9		13,3%
Nettohuuropbrengsten	-45,9	-40,5		12,5%
Hervwaardering onroerendgoedbeleggingen	167,1	73,0		
Hervwaardering renovatieprojecten	0,0	0,0		
Hervwaardering pipelineprojecten	4,7	-0,9		
Hervwaarderingresultaat	171,8	72,1		
Nettoverkoopresultaat onroerendgoedbeleggingen	0,0	0,4		
Algemene kosten	-11,2	-9,5		17,9%
Overige opbrengsten en kosten	0,0	0,0		
Netto operationeel resultaat	296,8	184,1		61,2%
Nettorentenlasten	-30,7	-26,2		
Reëlewaardemutatatie derivaten	2,7	1,5		
Koersverschillen	0,3	-0,2		
Netto financieringsresultaat	-27,7	-24,9		11,2%
Resultaat overige deelnemingen	0,0	0,0		
Resultaat voor belastingen	269,1	159,2		69,0%
Latente belastingen	-22,9	-13,0		
Vermooischapsbelasting	-0,7	-0,9		
Nettowinst	245,5	145,3		68,9%
Waarvan toekomend aan:				
Minderheidsaandeelhouders	0,7	0,2		
Houders van gewoon aandelenkapitaal (nettowinst voor aandeelhouders)	244,8	145,1		68,7%
(Geen accountantscontrole toegepast)				
	01/01 - 31/03/2006	01/01 - 31/03/2005	Verschil	
	3 maanden	3 maanden		
Direct resultaat	93,7	84,1		11,4%
Indirect resultaat	151,1	61,0		
Netto winst voor aandeelhouders	244,8	145,1		68,7%

Alle bedragen in € mln		31/03/2006	31/12/2005
Geconsolideerde balans			
(Geen accountantscontrole toegepast)			
Omroevendige/voelbeleggingen	9,037	8,831	
Renovatieprojecten	0	0	
Prilpelinprojecten	282	264	
	<u>9,319</u>	<u>9,095</u>	
Goodwill	20	20	
Deelnemingen	1	1	
Overige materiële vaste activa	13	11	
Latente belastingvorderingen	21	24	
Derivaten	5	11	
Geaetververde huurkortingen	10	9	
Totaal vaste activa	9,389	9,171	
Vernochschapsbelastingvorderingen	2	2	
Derivaten	1	10	
Debeturen en overige vorderingen	83	109	
Liquide middelen	129	88	
Totaal vlotterende activa	215	209	
	<u>9,604</u>	<u>9,380</u>	
Totaal activa	9,604	9,380	
Eigen vermogen aandeelhouders	5,516	5,272	
Minderheidsaandeelhouders	8	8	
Totaal eigen vermogen	5,524	5,280	
Schulden			
Obligaties	1,791	1,791	
Rentedaagende leningen	1,199	1,094	
Derivaten	17	28	
	<u>3,007</u>	<u>2,913</u>	
Voorzieningen voor personeelsbedelingen	5	5	
Voorzieningen	21	21	
Latente belastingverplichtingen	404	385	
Vernochschapsbelastingverplichtingen	51	51	
Huurkortingen	4	4	
Totaal langlopende schulden	3,492	3,379	
Bankcredieten	36	16	
Obligaties en rentetragende leningen	257	418	
Crediteuren en overige verplichtingen	295	287	
Totaal kortlopende schulden	588	721	
	<u>4,080</u>	<u>4,100</u>	
Totaal eigen vermogen en passiva	9,604	9,380	

Triple NAV ("NNNAV")		31/03/2006	31/12/2005
(Geen accountantscontrole toegepast)			
Eigen vermogen aandeelhouders			
Bij nominale netto latente belastingverplichting	383	5,516	361
Bij reële waarde surplus op pipelineprojecten	51		45
Correctie: marktwaarde leningen	-6		-67
	<u>428</u>		<u>339</u>
Triple NAV ("NNNAV") voor belastingen	5,944		5,611
Bij: contante waarde latente belastingverplichting	-205		-193
Triple NAV ("NNNAV") na belastingen (*)	5,739		5,418

* De triple NAV is de intrinsieke waarde van alle activa en passiva getoetend zijn op marktwaarde. De triple NAV neemt niet de potentiële winsten op overdrachtskosten mee, wanneer aandelen in plaats van onroerend goed verkocht worden.

Geconsolideerd overzicht mutaties in eigen vermogen		31/03/2006	31/12/2005
(Geen accountantscontrole toegepast)			
Eigen vermogen aandeelhouders begin periode			
Uitgekeerd slotdividend 2004	0	5,272	-170
Aanpassing aan IFRS grondslagen (IAS 32/ IAS 39)	0		-18
Eigen vermogen aandeelhouders	5,272		4,109
Bij: Netowinst voor aandeelhouders	245		1,282
Af: Mutatie koersverschillenreserve	-3		-5
Bij: Mutatie hedgingreserve	2		-2
Overige mutaties	0		0
Totaal mutaties	244		1,275
Uitgekeerd interim dividend 2005	0		(112)
Eigen vermogen aandeelhouders einde periode	5,516		5,272

Alle bedragen in € mln		01/01 - 31/03/2006	01/01 - 31/03/2005
Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode (Geen accountantsonderzoek toegepast)		3 maanden	3 maanden
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Resultaat voor belastingen		269.1	159.2
Aanpassingen voor:			
Hervarendingsresultaat		-171.8	-72.1
Nettoverkoopresultaat onroerendgoedbeleggingen		0.0	-0.4
Nettorentelasten		30.7	26.2
Mutaties in debiteuren en overige vorderingen		12.0	2.7
Mutaties in crediteuren en overige verplichtingen		8.2	-10.0
Toename in derivaten		4.3	15.0
Toename in voorzieningen en voorzieningen voor personeelsbeloningen		0.6	-5.0
Mutatie in latente belastingen		-0.9	-2.0
Overige aanpassingen		0.4	-4.8
		-116.5	-50.4
Nettokasstroom uit operationele activiteiten		152.6	108.8
Betaalde rente		-19.2	-25.0
Ontvangen rente		0.6	0.3
Betaalde vennootschapsbelasting		-0.7	-0.9
		-19.3	-25.6
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten		133.3	83.2
KASSTROOM UIT BELEGINGSACTIVITEITEN			
Desinvesteringen/(investeringen) in onroerendgoedbeleggingen		0.9	31.3
Desinvesteringen/(investeringen) in renovatieprojecten		0.0	-0.3
Desinvesteringen/(investeringen) in pipelineprojecten		0.0	-2.8
Geactiveerde kosten in onroerendgoed- en renovatieprojecten		-17.6	-4.9
Geactiveerde kosten in pipelineprojecten		-43.6	-42.4
Overige desinvesteringen/(investeringen)		-2.8	-0.6
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-63.1	-19.7
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Opname obligaties en rentedragende leningen		163.5	227.6
Aflossing obligaties en rentedragende leningen		-213.6	-270.5
Betaalde transactiekosten		0.0	0.0
Uitgekeerd dividend		0.0	0.0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-50.1	-42.9
Netto-toename/(afname) liquide middelen		20.1	20.6
Liquide middelen op 1 januari		72.3	64.9
Koersverschillen op liquide middelen		0.3	-1.1
Liquide middelen op 31 maart		92.7	84.4

Alle bedragen in € mln				
Cijfers per aandeel (Geen accountantscontrole toegepast)	01/01 - 31/03/2006 3 maanden		01/01 - 31/03/2005 3 maanden	
	Direct resultaat per aandeel *	€ 1,05		€ 0,94
Indirect resultaat per aandeel *	€ 1,69		€ 0,68	
Nettowinst voor aandeelhouders per aandeel *	€ 2,74		€ 1,62	68,7%
	per	31/03/2006	per	31/12/2005
Intrinsieke waarde per aandeel begin periode	€ 58,81 **		€ 47,94 **	
Intrinsieke waarde per aandeel einde periode	€ 61,54 **		€ 58,81 **	
Triple NAV per aandeel einde periode	€ 64,02 **		€ 60,44 **	5,9%
Aandelenkoers (einde periode)	€ 82,85		€ 70,30	17,9%
Agio/(disagio) op de triple NAV	29,4%		16,3%	
Aantal uitstaande aandelen (mln)	89.639		89.639	

* Gebaseerd op het gemiddeld aantal uitstaande aandelen

** Voor uitkering van stichtingsaandelen

Alle bedragen in € mln				
Kerncijfers (Geen accountantscontrole toegepast)	31/03/2006		31/12/2005	
	Investeringen in onroerendgoed einde periode	9,319		9,095
Eigen vermogen aandeelhouders einde periode	5,516		5,272	4,6%
Marktkapitalisatie einde periode	7,427		6,302	17,9%
Bezettingsgraad einde periode	97,7%		97,9%	
Totale kostenratio	2,71% *		3,04% *	
Netto financiering uitgedrukt in % van de investeringen in onroerendgoed (Loan-to-Value)	3,154		3,231	-2,4%
Netto financiering uitgedrukt in % van de netto financiering (EBITDA V uitgedrukt als % van de netto financiering (Rentebedekking))	33,8%		35,5%	
	4,1 **		4,1 **	

* Conform de Nederlandse Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wb) wordt de kostenratio door beleggingsinstellingen geproportioneel om heldere en vergelijkbare informatie te geven over de kostenintensitas. De totale kostenratio berekent, in overeenstemming met de 'Nederlandse Regeling gedragscodezicht beleggingsinstellingen 2005', de totale kosten (exclusief rente kosten externe leningen) als percentage van de gemiddelde intrinsieke waarde over de laatste vijf kwartalen.

** EBITDAV - Nietlohuurophbrengsten en overige opbrengsten/kosten minus algemene kosten

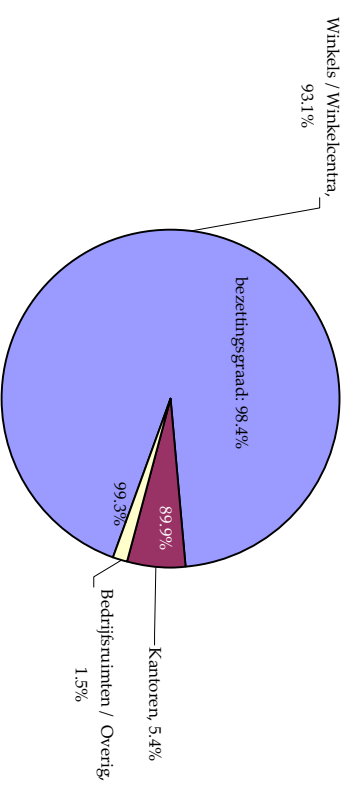
Segment informatie per 31 maart 2006
 (Geen accountantscontrole toegepast)

Alle bedragen in € mln Bedrijfssegmenten	Winkels		Kantoren		Bedrijfsruimten / Overig		Totaal	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Brutohuuropbrengsten	139,5	120,6	14,5	15,8	3,9	5,2	157,9	141,6
Netto servicekosten	-0,6	-1,1	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-1,0	-1,6
Exploitatiekosten	-17,5	-15,7	-2,4	-2,4	-0,8	-0,8	-20,7	-18,9
Nettohuuropbrengsten	121,4	103,8	11,9	13,1	2,9	4,2	136,2	121,1
Hervaaarderingsresultaat onroerendgoedbeleggingen	154,4	75,9	9,5	-2,3	3,2	-0,6	167,1	73,0

Alle bedragen in € mln Geografische segmenten	Nederland / België		Frankrijk		Spanje		Scandinavië		Centraal-Europa		Totaal Groep	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2004
Brutohuuropbrengsten	58,5	50,0	24,1	23,2	22,9	19,9	31,8	30,2	20,6	18,3	157,9	141,6
Netto servicekosten	-0,4	-0,3	-0,4	-0,5	-0,1	-0,3	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-1,0	-1,6
Exploitatiekosten	-5,8	-6,5	-2,1	-1,2	-2,0	-1,0	-9,1	-9,1	-1,7	-1,1	-20,7	-18,9
Nettohuuropbrengsten	52,3	43,2	21,6	21,5	20,8	18,6	22,7	21,1	18,8	16,7	136,2	121,1
Hervaaarderingsresultaat onroerendgoedbeleggingen	51,5	7,0	32,1	31,1	40,2	14,4	29,8	12,8	13,5	7,7	167,1	73,0

Segment informatie per 31 Maart 2006
(als percentage van investeringen in onroerend goed)
(geen accountantscontrole toegepast)

Sector spreiding onroerend goed % (per 31/3/2006)



Geografische spreiding onroerend goed % (per 31/3/2006)

