



PERSBERICHT

Datum: 15 mei 2009

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

**ECMPA
LISTED
NYSE
EURONEXT**

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2008/2009

***HOGERE VASTGOEDOPBRENGSTEN DOOR AANHOUDENDE HUURGROEI;
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VOOR NEGENMAANDSPERIODE GESTEGEN MET
6,0% TEN OPZICHTE VAN 2008***

Eurocommercial Properties (ECP) is na de verkoop van haar laatste kantoorpand nu een pure winkelvastgoedbelegger.

De huuropbrengsten in de winkelcentra en andere winkelobjecten van ECP in Frankrijk, Italië en Zweden zijn blijven toenemen. Op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg de groei gemiddeld 4,9% en in totaal, rekening houdend met de toegenomen winkelruimte als gevolg van voltooide uitbreidingsprojecten, 6,0%.

De leegstand en huurachterstanden zijn nauwelijks toegenomen.

Direct beleggingsresultaat

ECP's directe beleggingsresultaat (nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting) voor de negen maanden eindigend op 31 maart 2009 nam met 6,0% toe naar € 49,0 miljoen, tegen € 46,3 miljoen over dezelfde periode eindigend op 31 maart 2008. Het directe beleggingsresultaat per certificaat, rekening houdend met de certificaten die als stockdividend zijn uitgegeven in november 2008, steeg met 5,4% naar € 1,37 per certificaat, tegen € 1,30 over dezelfde periode in 2008.

Aangepaste en IFRS intrinsieke waarde

In overeenstemming met het beleid van de Vennootschap om alleen per 30 juni en 31 december van ieder jaar onafhankelijke taxaties uit te laten voeren, is het vastgoed per het einde van deze verslagperiode niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds december 2008 en weerspiegelt slechts opgelopen exploitatieresultaat en valutakoersverschillen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2009 bedroeg € 35,40 per certificaat, tegen € 34,94 per 31 december 2008 en € 40,16 per 31 maart 2008. Deze getallen weerspiegelen de daling van de waarde van vastgoedobjecten gedurende de periode van de laatste twaalf maanden. In de aangepaste intrinsieke waarde is geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. Ook is hierin geen rekening gehouden met de reële waarde van financiële afgeleide instrumenten (renteswaps) die worden gebruikt om rentelasten te stabiliseren.



De IFRS intrinsieke waarde per 31 maart 2009, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van de renteswapcontracten, bedroeg € 30,45 per certificaat, tegen € 30,48 per 31 december 2008 en € 35,97 per 31 maart 2008.

Financiering

De opbrengst van de verkoop van het laatste kantoorgebouw van de Vennootschap - Kingsfordweg 1 in Amsterdam - die op de balansdatum werd ontvangen, is sindsdien gebruikt om kortetermijnschulden af te lossen. Die aflossing in aanmerking genomen, bedraagt de totale schuld € 909 miljoen, waarvan 6% een kortetermijnschuld (minder dan een jaar) is. De verhouding schuld/aangepast eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt daarmee 72%, bij een verhouding leningen/vastgoedwaarden van 41%.

Op 31 maart 2009 was de rentedekkingsratio 2,6 en de looptijd van de leningportefeuille bedroeg iets meer dan acht jaar. De rentelasten zijn afgedekt door middel van swaps, voor een gemiddelde looptijd van meer dan zes jaar tegen een gemiddelde rente van 4,5% inclusief marges. De "mark to market" negatieve waarde van de swaps op de balans weerspiegelt de huidige lage rentes, maar niet de zeer lage bankmarges van gemiddeld 47 basispunten waarmee het totale gemiddelde rentetarief uitkomt op 4,5%.

Resultaten in de winkelcentra

In alle cijfers voor de resultaten van de winkelcentra zijn de centra, waar uitbreidingen gedurende de verslagperiode een vergelijking met voorgaande perioden onmogelijk maken – Carosello in Milaan, Elins Esplanad in Skövde en Ingelsta Shopping in Norrköping – buiten beschouwing gelaten.

Omzetgroei

Er was opnieuw een verschil tussen de omzetresultaten voor kleine winkels (minder dan 300m²), die over het geheel genomen gelijk zijn gebleven enerzijds, en grote winkels (meer dan 300m²), met name voor elektronische apparatuur en huishoudelijke artikelen, die merendeels negatief waren, anderzijds. In Zweden, waar ECP vijf hypermarkten bezit, deden de grote winkels het echter beter dan de kleine.

Hierna volgen de omzetcijfers voor de twaalf maanden tot 31 maart 2009, vergeleken met dezelfde periode in het voorgaande jaar.

	Frankrijk	Italië	Zweden*	ECP Totaal*
Kleine winkels (minder dan 300m ²)	+0,2%	+0,1%	-2,2%	-0,1%
Grote winkels (meer dan 300m ²)	-4,8%	-2,6%	-0,1%	-2,7%
Totaal	-2,9%	-1,5%	-0,4%	-1,8%

* inclusief hypermarkten



Huurgroei

De totale huurgroei voor de gehele portfolio bedroeg 6,0%. In dit cijfer zijn de hogere huurniveaus voor de uitgebreide winkelloppervlakte van een aantal winkelcentra verwerkt.

Op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkelloppervlakte) was er over de twaalfmaandsperiode gerekend opnieuw een gezonde huurgroei in de winkelobjecten van de Vennootschap, met gemiddeld 4,9% voor de Vennootschap in haar geheel, 4,9% in Frankrijk, 3,9% in Italië en 6,7% in Zweden. Voor dezelfde periode van 2008 waren die cijfers: totaal 5,1%, Frankrijk 4,7%, Italië 5% en Zweden 5,7%.

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en kosten voor de panden gedeeld door de omzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van ECP exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Vennootschap als geheel 7,8%; in Frankrijk 7,7%, in Italië 8,0% en in Zweden 7,5%.

Bezettingsgraad en huurachterstand

De leegstand in de centra van ECP blijft onder de 1% en er is slechts een geringe toename van de huurachterstand (meer dan 90 dagen), die op dit moment minder dan 0,7% van de totale huuropbrengsten van het meest recente toepasselijke kwartaal bedraagt.

Verkopen, uitbreidingen en renovaties

De verkoop van het kantoorpand Kingsfordweg 1 te Amsterdam voor € 86,5 miljoen is op 31 maart 2009 afgerond. De opbrengst is gebruikt om de kortetermijnschulden te reduceren.

De renovatie van het winkelcentrum Ingelsta Shopping in Norrköping en de uitbreiding daarvan met 9.000m² zullen op 20 mei volgens schema worden voltooid. De uitbreiding is voor 99% verhuurd en de verwachting is dat voor de nog beschikbare ruimte binnenkort een huurovereenkomst zal worden gesloten. Er zijn 34 nieuwe winkels toegevoegd aan het centrum, waarmee het totaal op 50 komt. Onder de huurders zijn ICA Maxi, H&M, Stadium, KappAhl, Lindex, MQ, Esprit, Gina Tricot en Cubus. Ook is er een nieuwe food court gerealiseerd. De totale kosten van het project bedragen rond € 33 miljoen; het nettorendement op de investeringskosten bedraagt 7,0%.

De bouw van het nieuwe food court in Carosello in Milaan verloopt volgens schema. Gegadigden voor de huur van alle tien nieuwe units zijn akkoord gegaan met de belangrijkste voorwaarden, en deze worden nu verwerkt in definitieve huurovereenkomsten.

Marktcommentaar

Met de toename van de recessie is in Frankrijk, Italië en Zweden het BNP (bruto nationaal product) gedaald en de werkloosheid gestegen. De consumentenbestedingen in winkels zijn echter redelijk op peil gebleven, met als begrijpelijke uitzondering de sectoren huishoudelijke artikelen en grotere elektronische apparatuur. De huren in gezonde winkelcentra in ECP's markten staan daarom niet erg onder druk. Op de datum van dit bericht heeft ECP in geen van haar centra de huur verlaagd en wordt een algehele huurverlaging ook niet verwacht. Paradoxaal genoeg kwam de meerderheid van de schaarse verzoeken om huurverlaging van de sterkste internationale huurders, voor wie verlagingen toch het minst nodig zijn en niet van de kleine lokale winkeliers.



Eurocommercial Properties

Het is niet verwonderlijk dat het erg rustig is geweest op de vastgoedbeleggingsmarkten, met maar één grote verkoop van een winkelcentrum, namelijk in Monza, ten noorden van Milaan, voor € 143 miljoen en een nettorendement van ongeveer 5,8%. Als referentie voor taxatiedoeleinden is dit een complexe transactie vanwege een langlopende hoofdhuurovereenkomst zonder huurherziening en het feit dat het centrum zich grotendeels onder de grond bevindt. Dit toont aan dat er geen grote spreiding of een stijging van betekenis is van de aanvangsrendementen voor goede winkelcentra met zekere huurinkomsten.

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	+44 20 7925 7860
Tim Santini	+44 20 7925 7860
Kate Goode	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com



GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2009	Negen maanden geëindigd op 31-03-2008	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2009	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2008
Huuropbrengsten	100.633	94.944	34.221	32.707
Opbrengsten servicekosten	16.126	13.883	4.955	4.834
Servicekosten	(18.653)	(16.155)	(5.874)	(5.192)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.348)	(11.623)	(3.980)	(3.879)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	85.758	81.049	29.322	28.470
Rentebaten	363	1.806	45	645
Rentelasten	(30.929)	(30.064)	(10.235)	(10.601)
	-----	-----	-----	-----
Nettofinancieringslasten	(30.566)	(28.258)	(10.190)	(9.956)
Bedrijfskosten	(6.145)	(6.532)	(2.102)	(2.519)
	-----	-----	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	49.047	46.259	17.030	15.995
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	49.047	46.259	17.030	15.995
Verkoop vastgoedbeleggingen	(314)	602	(2)	0
Herwaardering beleggingen	(104.560)	61.494	693	(182)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(100.765)	(22.437)	(20.164)	(15.368)
Herwaarderingskosten	(647)	(607)	(135)	(205)
	-----	-----	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(206.286)	39.052	(19.608)	(15.755)
Belastinglatenties	37.193	5.263	2.368	2.106
	-----	-----	-----	-----
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	(169.093)	44.315	(17.240)	(13.649)
	-----	-----	-----	-----
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	(120.046)	90.574	(210)	2.346
<hr/>				
Gegevens per certificaat (€)*				
Direct beleggingsresultaat	1,37	1,30	0,47	0,44
Indirect beleggingsresultaat	(4,72)	1,25	(0,48)	(0,38)
	-----	-----	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	(3,35)	2,55	(0,01)	0,06

* het gewogen gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.782.973 (negen maanden tot 31/03/2008: 35.461.670).



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Negen maanden geëindigd op 31-03-2009	Negen maanden geëindigd op 31-03-2008	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2009	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2008
Huuropbrengsten	100.633	94.944	34.221	32.707
Opbrengsten servicekosten	16.126	13.883	4.955	4.834
Servicekosten	(18.653)	(16.155)	(5.874)	(5.192)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.348)	(11.623)	(3.980)	(3.879)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	85.758	81.049	29.322	28.470
Verkoop vastgoedbeleggingen	(314)	602	(2)	0
Herwaardering beleggingen	(104.560)	61.494	693	(182)
Rentebaten	363	1.806	45	645
Rentelasten	(30.929)	(30.064)	(10.235)	(10.601)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(100.765)	(22.437)	(20.164)	(15.368)
	-----	-----	-----	-----
Nettofinancieringslasten	(131.331)	(50.695)	(30.354)	(25.324)
Bedrijfskosten	(6.145)	(6.532)	(2.102)	(2.519)
Herwaarderingkosten	(647)	(607)	(135)	(205)
	-----	-----	-----	-----
Resultaat voor belastingen	(157.239)	85.311	(2.578)	240
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Belastinglatenties	37.193	5.263	2.368	2.106
	-----	-----	-----	-----
Resultaat na belastingen	(120.046)	90.574	(210)	2.346
<hr/>				
Gegevens per certificaat (€) *				
Resultaat na belastingen	(3,35)	2,55	(0,01)	0,06
Verwaterd resultaat na belastingen	(3,28)	2,48	(0,01)	0,06

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.782.973 (negen maanden tot 31/03/2008: 35.461.670).



Eurocommercial Properties

GECONSOLIDEERDE BALANS (voor winstbestemming) (x € 1.000)	31-03-2009	31-03-2008	30-06-2008
Vastgoed	2.188.730	2.373.839	2.374.896
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	29.978	71.299	29.159
Materiële vaste activa	1.622	1.318	1.400
Vorderingen	1.501	1.481	1.749
Afgeleide financiële instrumenten	408	6.740	30.138
Totaal vaste activa	2.222.239	2.454.677	2.437.342
Vastgoed voor verkoop	3.910	0	42.560
Vorderingen	34.659	32.169	35.238
Liquide middelen	88.765	12.112	13.796
Totaal vlottende activa	127.334	44.281	91.594
Totaal activa	2.349.573	2.498.958	2.528.936
Te betalen vennootschapsbelasting	0	8.097	8.248
Crediteuren	74.928	76.678	81.839
Leningen	133.527	184.139	62.259
Totaal kortlopende schulden	208.455	268.914	152.346
Crediteuren	10.726	14.843	15.019
Leningen	860.941	774.341	907.990
Afgeleide financiële instrumenten	73.930	11.599	2.284
Latente belastingverplichtingen	103.712	144.772	149.782
Voorziening voor pensioenen	454	121	534
Totaal langlopende schulden	1.049.763	945.676	1.075.609
Totaal verplichtingen	1.258.218	1.214.590	1.227.955
Intrinsieke waarde	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	179.859	178.731	179.394
Agioreserve	324.538	321.409	324.278
Overige reserves	707.004	693.654	687.023
Onverdeelde winst	(120.046)	90.574	110.286
Intrinsieke waarde	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Aangepaste intrinsieke waarde			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.091.355	1.284.368	1.300.981
Latente belastingverplichtingen	103.712	144.772	149.782
Afgeleide financiële instrumenten	73.522	4.859	(27.854)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.268.589	1.433.999	1.422.909
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	35.840.442	35.703.985	35.727.332
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	30,45	35,97	36,41
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	35,40	40,16	39,83
Beurskoersen - € per certificaat	20,45	35,39	30,27



Eurocommercial Properties

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Over de negen maanden geëindigd op (x € 1.000)

31-03-2009

31-03-2008

Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Resultaat na belastingen (120.046) 90.574

Aanpassingen:

Afname/toename vorderingen	656	(5.631)
Toename crediteuren	20.477	26.648
Mutatie personeelsopties	733	514
Herwaardering beleggingen	104.912	(60.410)
Verkoopresultaat vastgoed	(314)	(602)
Afgeleide financiële instrumenten	100.765	22.437
Belastinglatenties	(37.193)	(5.263)
Overige mutaties	(1.284)	(1.747)

68.706 66.520

Kasstroom uit activiteiten

Belasting vermogenswinst	(8.106)	(8.031)
Afgeleide financiële instrumenten	0	50
Betaalde rente	(29.365)	(28.519)
Ontvangen rente	363	1.806

31.598 31.826

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Aankoop vastgoed	(14.960)	(117.696)
Geactiveerde kosten	(72.863)	(42.823)
Verkoop vastgoed	134.239	3.200
Toename materiële vaste activa	(514)	(622)

45.902 (157.941)

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Opgenomen leningen	200.512	305.369
Aflossingen leningen	(143.979)	(140.815)
Uitgekeerd dividend	(59.016)	(38.770)
Uitgeoefende personeelsopties	489	7.945
Ingekochte eigen certificaten	0	(14.042)
Toename langlopende crediteuren	87	377

(1.907) 120.064

Netto kasstroom

Valutakoersverschillen op liquide middelen 75.593 (6.051)

(624) 119

Toename/afname liquide middelen 74.969 (5.932)

13.796 18.044

Liquide middelen einde verslagperiode 88.765 12.112

88.765 12.112

Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)

Winkels	100	93
Kantoren	0	5
Bedrijfsgebouwen	0	2
	100	100

Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)

Frankrijk	37	37
Italië	42	37
Zweden	21	22
Nederland	0	4
	100	100

Netto vastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)

Winkels	80.833	71.791
Kantoren	4.165	6.826
Bedrijfsgebouwen	760	2.432

85.758 81.049

Netto vastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)

Frankrijk	30.103	27.458
Italië	33.192	29.826
Zweden	18.019	18.370
Nederland	4.444	5.395

85.758 81.049



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste negen maanden eindigend op 31 maart 2009 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2008	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Nettoresultaat verslagperiode				(120.046)	(120.046)
Valutakoersverschillen			(31.786)		(31.786)
Het totaal van de baten en de lasten over de verslagperiode	179.394	324.278	655.237	(9.760)	1.149.149
Uitgegeven aandelen	465	(465)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			51.278	(51.278)	0
Uitgekeerd dividend		(8)		(59.008)	(59.016)
Uitgeoefende personeelsopties			489		489
Toegekende personeelsopties		733			733
31-03-2009	179.859	324.538	707.004	(120.046)	1.091.355

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 2008 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2007	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Nettoresultaat verslagperiode				90.574	90.574
Valutakoersverschillen			(3.971)		(3.971)
Het totaal van de baten en de lasten over de verslagperiode	176.388	324.392	477.895	350.046	1.328.721
Uitgegeven aandelen	2.343	(2.343)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			220.908	(220.908)	0
Uitgekeerd dividend		(206)		(38.564)	(38.770)
Ingekochte eigen certificaten			(14.042)		(14.042)
Uitgeoefende personeelsopties		(948)	8.893		7.945
Toegekende personeelsopties		514			514
31-03-2008	178.731	321.409	693.654	90.574	1.284.368

Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.