



**PERSBERICHT**



**Datum: 16 mei 2008**

**Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs**

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.  
RESULTATEN NEGEN MAANDEN 2007/2008**

***DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VOOR NEGENMAANDSPERIODE GESTEGEN MET  
5,4% TEN OPZICHTE VAN 2007;  
ONDANKS AFZWAKKENDE ECONOMIE BLIJVEN HUREN EN WINKELOMZETTEN  
GROEIEN***

**Samenvatting van de resultaten**

	<b>Negen maanden tot en met 31 maart 2008</b>	<b>Negen maanden tot en met 31 maart 2007</b>	<b>Zes maanden tot en met 31 december 2007</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>€ 94,94 mln</b>	€ 82,36 mln	€ 62,24 mln
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>€ 46,26 mln</b>	€ 43,90 mln	€ 30,26 mln
<b>Direct beleggingsresultaat per certificaat</b>	<b>€ 1,30</b>	€ 1,24	€ 0,86
<b>Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat</b>	<b>€ 40,16</b>	€ 35,38	€ 39,70

**Direct beleggingsresultaat**

Het direct beleggingsresultaat (nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten en bedrijfskosten na belastingen) van Eurocommercial Properties N.V. ("ECP") voor de negen maanden eindigend op 31 maart 2008 nam met 5,4% toe naar € 46,3 miljoen, vergeleken met € 43,9 miljoen over dezelfde periode in 2007. Het direct beleggingsresultaat per certificaat steeg met 4,8% naar € 1,30 per certificaat, tegen € 1,24 over dezelfde periode in 2007.

**Totaal beleggingsresultaat**

Het totaal beleggingsresultaat (IFRS winst na belastingen) over de periode bedroeg € 91 miljoen vergeleken met € 135 miljoen over de periode van negen maanden eindigend op 31 maart 2007. Ongerealiseerde mutaties in de waardering van vastgoed en van financiële instrumenten ter fixatie van de rentelasten zijn in deze IFRS cijfers inbegrepen.

**Aangepaste intrinsieke waarde**

In overeenstemming met het beleid van de Vennootschap om per 30 juni en 31 december van ieder jaar onafhankelijke taxaties uit te laten voeren, is het vastgoed per het einde van de onderhavige periode niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds december 2007 en weerspiegelt slechts opgelopen exploitatieresultaat en valutakoersverschillen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart was € 40,16 per certificaat, vergeleken met € 39,70 per 31 december 2007. Die waarde steeg ten opzichte van de waarde van € 35,38 per 31 maart 2007 met 14% dankzij hogere vastgoedwaarden gedurende de periode. De aangepaste



## **Eurocommercial Properties**

intrinsieke waarde houdt geen rekening met belastinglatenties indien alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. De aangepaste intrinsieke waarde houdt ook geen rekening met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

### **IFRS intrinsieke waarde**

De IFRS intrinsieke waarde per 31 maart 2008, met inbegrip van belastinglatenties indien alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten die worden gebruikt om de rentelasten van de Vennootschap te fixeren, was € 35,97 per certificaat vergeleken met € 35,89 per 31 december 2007 en € 31,62 per 31 maart 2007.

### **Financiering**

ECP heeft ervoor gewaakt dat haar financiering marktconform blijft om de rentelasten over de lange termijn onder controle te houden.

De looptijd van de kredietportefeuille – de leningen worden rechtstreeks verstrekt door grote banken – is sinds 31 maart 2008 verlengd door nieuwe langlopende faciliteiten. Op de publicatiedatum van dit persbericht maken kortetermijnleningen (korter dan 1 jaar) slechts minder dan 5% van de totale leningen van € 958 miljoen uit. Voor het overige gedeelte hebben de faciliteiten een gemiddelde looptijd van bijna 10 jaar. De verhouding leningen/eigen vermogen van de Vennootschap was op 31 maart 2008 75%, bij een verhouding leningen/vastgoedwaarden van 39%.

De rentebetalingen zijn middels swaps gefixeerd voor een gemiddelde periode van 7 jaar tegen een gemiddelde rente van 4,7% inclusief marges.

### **Inkoopprogramma om personeelsopties af te dekken**

Na de inkoop van 376.500 certificaten in november en december 2007 start de Vennootschap weer met een inkoopprogramma waaronder certificaten worden ingekocht om mogelijk toekomstige uitoefening van alle nog uitstaande personeelsopties toegekend in november 2004, af te dekken. Het inkoopprogramma zal starten op 19 mei 2008 en eindigen op 19 juni 2008. De Vennootschap is voornemens om op Euronext Amsterdam maximaal 167.000 certificaten (ongeveer 0,5 % van het volledige huidige geplaatste aandelenkapitaal) via Fortis Bank als betaalkantoor van de Vennootschap in te kopen.

### **Resultaten in de winkelcentra**

#### ***Omzetgroei***

De algehele omzetgroei in de winkelgalerijen van ECP voor de periode eindigend op 31 maart 2008 bedroeg 2,1%. De totale groei in Frankrijk was 1,1%, in Italië 1,1% (exclusief Carosello, dat thans een omvangrijke uitbreiding ondergaat) en in Zweden 5,9%, dat daarmee de beste prestatie neerzette. Deze percentages zijn lager dan die voor dezelfde periode een jaar geleden (Frankrijk 4%, Italië 4%, Zweden 9,1%), gedeeltelijk vanwege de afzwakkende economie, maar ook omdat de maand maart van dit jaar erg ongewoon was, met 4% minder winkeldagen en buitengewoon slecht weer waardoor consumenten hun aankopen van voorjaarsmode uitstelden.

#### ***Huurgroei***

De netto huurstijging – op vergelijkbaar gemaakte basis – bleef over twaalf maanden genomen sterk, met een gemiddelde van 5,1% voor de Vennootschap als geheel, een toename van 4,7% in Frankrijk, 5% in Italië en 5,7% in Zweden. Voor dezelfde periode van 2007 waren de



vergelijkende cijfers als volgt: algehele stijging 5,5%, Frankrijk 9,1% (inclusief indexatie van 7%), Italië 3,5% en Zweden 3,7%.

### ***Verhouding huur/omzet***

De algehele verhouding tussen huur en omzet in de winkelcentra van ECP bedroeg op 31 maart 2008 5,6%. De percentages voor Frankrijk, Italië en Zweden waren respectievelijk 5,5%, 6,1% en 4,7% tegen 5,1%, 5,7% en 4,6% een jaar geleden. Aan het einde van de periode bedroegen de verhoudingen huisvestingskosten (inclusief servicekosten)/omzet voor het geheel 7,2%; 6,9% in Frankrijk (2007: 6,8%), 8,0% in Italië (2007: 7,3%) en 6,1% in Zweden (2007: 6,0%).

De geringe verandering in deze percentages gedurende de periode is eerder het gevolg van hogere huren dan van lagere omzetten en ook voor het komende jaar verwachten wij geen belangrijke verschillen. Een verslechtering van het economische klimaat zou uiteraard zijn weerslag kunnen hebben op de winkelomzetten, maar hier staat tegenover dat de huurprijzen in de winkelcentra van ECP bewust niet tot onhoudbare niveaus zijn opgekrikt om zo kortetermijnwinsten te realiseren. Hierdoor beschikt de Vennootschap over een aanzienlijke buffer om afnemende omzetten op te vangen voordat de huren daar onder beginnen te lijden of de leegstand toeneemt.

### ***Bezettingsgraad en huurachterstand***

De leegstand in de centra van ECP blijft onder de 1% en er is geen toename van de huurachterstand (meer dan 60 dagen), welke thans 0,9% van de huuropbrengst van het meest recente kwartaal bedraagt.

### **Aankopen, uitbreidingen en renovaties**

#### ***Frankrijk***

De bouw van **Les Allées de Cormeilles** is nagenoeg afgerond. Het retailpark ligt ten westen van Parijs en werd door ECP op basis van een termijncontract aangekocht voor een bedrag van € 44 miljoen, wat overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van 5,4%. Castorama heeft zijn intrek genomen in zijn unit van 11.000 m<sup>2</sup>. De opening van de rest van het project van 20.000 m<sup>2</sup> staat gepland voor eind juni 2008. Het project is met uitzondering van een zeer kleine unit reeds geheel verhuurd.

De besprekingen met lokale autoriteiten over de uitbreiding van zowel **Amiens** als **Tours** worden voortgezet. De belangstelling van huurders in Tours is aanzienlijk toegenomen nu IKEA van plan is om in oktober 2008 op een naastgelegen locatie haar deuren te openen.

#### ***Italië***

De bouwwerkzaamheden bij Carosello in **Carugate, Milaan** verlopen voorspoedig; de uitbreiding van 13.000 m<sup>2</sup> zal naar verwachting in november 2008 worden geopend, waarna de bouw van de nieuwe food court in het bestaande centrum zal worden gestart. Verschillende topwinkelketens hebben belangstelling getoond voor een unit in het centrum. Ruim 80% van de nieuwe vierkante meters is reeds voorverhuurd inclusief alle drie anchor tenants – Hennes & Mauritz, Saturn (Media Markt) en Zara.

De totale projectkosten worden geraamd op circa € 75 miljoen, hetgeen een nettorendement van meer dan 7% oplevert.



### **Zweden**

Op twee kleine units na is de uitbreiding van 10.000 m<sup>2</sup> bij **Skövde** thans volledig verhuurd. Clas Ohlson – de toonaangevende Zweedse doe-het-zelf/huishoudelijke artikelen-keten – heeft onlangs een overeenkomst getekend voor de huur van een winkel van 1.560 m<sup>2</sup>. Andere belangrijke huurders zijn onder meer ICA Maxi, die nog eens 2.500 m<sup>2</sup> huurt voor een nieuwe winkel van 10.000 m<sup>2</sup>, H&M, Gina Tricot, KappAhl en Lindex. De uitbreiding en het gerenoveerde gedeelte van het winkelcentrum worden in november 2008 geopend, op tijd voor de winkeldagen rond Kerst.

De uitbreiding van **Norrköping** met 8.000 m<sup>2</sup> is vrijwel volledig verhuurd. Enkele van de voornaamste huurders zijn Stadium, Intersport, MQ, Brothers, Sisters, Hemtex en Duka. De vergrote galerij zal bijna 15.000 m<sup>2</sup> beslaan, waarvan 50% bestaat uit mode en 20% uit sportartikelen. Het project wordt in drie fasen voltooid. De eerste fase zal tegen het einde van de zomer worden geopend, terwijl het gehele project naar verwachting in mei 2009 zal zijn afgerond.

Beide projecten liggen op schema qua planning en budget. De totale kosten worden geraamd op € 60 miljoen, met een gezamenlijk rendement op de investeringskosten van ten minste 7%.

De plannen voor de ontwikkeling van een full-service winkelcentrum bij Samarkand in **Växjö** zijn in een vergevorderd stadium. Het centrum kent een bestaande Coop-hypermarkt, die het pand zal verlaten. De belangstelling van huurders voor dit eerste grote buiten de stad gelegen winkelcentrum van Växjö is zodanig dat het centrum naar verwachting reeds vóór voltooiing volledig verhuurd kan zijn. ECP maakt derhalve voortgang met het technisch ontwerp van het centrum, dat reeds een winkelbestemming heeft. De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden begin 2009 kunnen starten.

### **Marktcommentaar**

Er zijn de afgelopen tijd geen grote winkelcentra verkocht in Frankrijk, Italië of Zweden, wat het moeilijk maakt te meten wat het effect van de kredietcrisis is op prijzen en derhalve rendementen. De uitslag van de internationale tenders voor winkelcentrum Kista van 70.000 m<sup>2</sup> in Stockholm en de Steen & Strøm-portefeuille in Noorwegen, Zweden en Denemarken – waar een aanzienlijk aantal bidders interesse voor heeft getoond – wordt binnenkort verwacht en kan een indicatie geven van de marktontwikkelingen.

De afgelopen maanden is het consumentenvertrouwen wereldwijd gedaald, maar de hypotheekcrisis en de lage spaarquote, die zich in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk zo duidelijk doen gevoelen, zijn in Italië en in Frankrijk minder prominent aanwezig. In Zweden ligt de schuldquote weliswaar hoger, maar de groei blijft betrekkelijk stevig. De lage verhouding tussen huur en omzet in de centra van ECP versterken het vertrouwen dat de vooruitzichten voor de huuropbrengsten goed blijven, ondanks de waarschijnlijk afnemende consumptiegroei dit jaar.

De onderliggende factoren voor de markten voor de bezetting van winkelcentra in Frankrijk, Italië en Zweden lijken dus stabiel te zijn. De vraag is in welke richting de rendementen, en inherent daaraan de prijzen, zich zullen bewegen. Het ligt voor de hand dat hogere marktrentes en het tekort aan financieringsmogelijkheden zullen resulteren in hogere rendementen voor de objecten met tekortkomingen die tijdens de hausse van de afgelopen paar jaar veelal over het hoofd zijn gezien. Hoogwaardige centra zullen naar alle waarschijnlijkheid echter interessante objecten blijven voor professionele ondernemingen die gespecialiseerd zijn in winkelpanden of andere langetermijn-beleggers die weinig problemen ondervinden bij het financieren van investeringen. De kans dat de



## **Eurocommercial Properties**

prijzen voor de betere centra op goede locaties een meer dan marginale daling zullen vertonen, wordt dan ook klein geacht, tenzij de marktomstandigheden alsnog aanzienlijk verslechteren.

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 (Investor Relations)	+44 20 7925 7860

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



## GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)

	<b>Negen maanden geëindigd op 31-03-2008</b>	Negen maanden geëindigd op 31-03-2007	<b>Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2008</b>	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2007
Huuropbrengsten	<b>94.944</b>	82.359	<b>32.707</b>	28.474
Opbrengsten servicekosten	<b>13.883</b>	11.746	<b>4.834</b>	3.768
Servicekosten	<b>(16.155)</b>	(13.351)	<b>(5.192)</b>	(4.088)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(11.623)</b>	(10.127)	<b>(3.879)</b>	(3.589)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>81.049</b>	70.627	<b>28.470</b>	24.565
Rentebaten	<b>1.806</b>	427	<b>645</b>	87
Rentelasten	<b>(30.064)</b>	(21.462)	<b>(10.601)</b>	(7.649)
	-----	-----	-----	-----
Nettofinancieringslasten	<b>(28.258)</b>	(21.035)	<b>(9.956)</b>	(7.562)
Bedrijfskosten	<b>(6.532)</b>	(5.694)	<b>(2.519)</b>	(1.944)
	-----	-----	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>46.259</b>	43.898	<b>15.995</b>	15.059
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
	-----	-----	-----	-----
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>46.259</b>	43.898	<b>15.995</b>	15.059
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>602</b>	0	<b>0</b>	0
Herwaardering beleggingen	<b>61.494</b>	104.241	<b>(182)</b>	(1.015)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(22.437)</b>	3.935	<b>(15.368)</b>	6.463
Herwaarderingskosten	<b>(607)</b>	(929)	<b>(205)</b>	(241)
	-----	-----	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>39.052</b>	107.247	<b>(15.755)</b>	5.207
Belastinglatenties	<b>5.263</b>	(15.790)	<b>2.106</b>	(4.507)
	-----	-----	-----	-----
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>44.315</b>	91.457	<b>(13.649)</b>	700
	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>90.574</b>	135.355	<b>2.346</b>	15.759
<hr/>				
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>				
Direct beleggingsresultaat	<b>1,30</b>	1,24	<b>0,44</b>	0,43
Indirect beleggingsresultaat	<b>1,25</b>	2,60	<b>(0,38)</b>	0,02
	-----	-----	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	<b>2,55</b>	3,84	<b>0,06</b>	0,45

\* het gewogen gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.461.670.  
(negen maanden tot 31/03/2007: 35.277.619)



**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)

	<b>Negen maanden geëindigd op 31-03-2008</b>	Negen maanden geëindigd op 31-03-2007	<b>Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2008</b>	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2007
Huuropbrengsten	<b>94.944</b>	82.359	<b>32.707</b>	28.474
Opbrengsten servicekosten	<b>13.883</b>	11.746	<b>4.834</b>	3.768
Servicekosten	<b>(16.155)</b>	(13.351)	<b>(5.192)</b>	(4.088)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(11.623)</b>	(10.127)	<b>(3.879)</b>	(3.589)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>81.049</b>	70.627	<b>28.470</b>	24.565
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>602</b>	0	<b>0</b>	0
Herwaardering beleggingen	<b>61.494</b>	104.241	<b>(182)</b>	(1.015)
Rentebaten	<b>1.806</b>	427	<b>645</b>	87
Rentelasten	<b>(30.064)</b>	(21.462)	<b>(10.601)</b>	(7.649)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(22.437)</b>	3.935	<b>(15.368)</b>	6.463
	-----	-----	-----	-----
Nettofinancieringslasten	<b>(50.695)</b>	(17.100)	<b>(25.324)</b>	(1.099)
Bedrijfskosten	<b>(6.532)</b>	(5.694)	<b>(2.519)</b>	(1.944)
Herwaarderingkosten	<b>(607)</b>	(929)	<b>(205)</b>	(241)
	-----	-----	-----	-----
Winst voor belastingen	<b>85.311</b>	151.145	<b>240</b>	20.266
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
Belastinglatenties	<b>5.263</b>	(15.790)	<b>2.106</b>	(4.507)
	-----	-----	-----	-----
<b>Winst na belastingen</b>	<b>90.574</b>	135.355	<b>2.346</b>	15.759
<hr/>				
<b>Gegevens per certificaat (€) *</b>				
Winst na belastingen	<b>2,55</b>	3,84	<b>0,06</b>	0,45
Verwaterde winst na belastingen	<b>2,48</b>	3,77	<b>0,06</b>	0,44

\* het gewogen gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.461.670.  
(negen maanden tot 31/03/2007: 35.277.619)



# Eurocommercial Properties

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (voor winstbestemming) (x € 1.000)</b>	<b>31-03-2008</b>	<b>30-06-2007</b>	<b>31-03-2007</b>
Vastgoed	<b>2.373.839</b>	2.178.849	1.960.312
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	<b>71.299</b>	18.221	0
Materiële vaste activa	<b>1.318</b>	941	872
Vorderingen	<b>1.481</b>	2.324	1.527
Afgeleide financiële instrumenten	<b>6.740</b>	18.919	4.855
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.454.677</b>	2.219.254	1.967.566
Vorderingen	<b>32.169</b>	30.636	31.199
Liquide middelen	<b>12.112</b>	18.044	7.905
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>44.281</b>	48.680	39.104
<b>Totaal activa</b>	<b>2.498.958</b>	2.267.934	2.006.670
Te betalen vennootschapsbelasting	<b>8.097</b>	8.106	8.009
Crediteuren	<b>76.678</b>	49.151	44.722
Leningen	<b>184.139</b>	114.195	79.316
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>268.914</b>	171.452	132.047
Crediteuren	<b>14.843</b>	17.942	18.187
Leningen	<b>774.341</b>	684.107	603.145
Afgeleide financiële instrumenten	<b>11.599</b>	1.221	9.711
Latente belastingverplichtingen	<b>144.772</b>	150.952	127.465
Voorziening voor pensioenen	<b>121</b>	142	482
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>945.676</b>	854.364	758.990
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.214.590</b>	1.025.816	891.037
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.284.368</b>	1.242.118	1.115.633
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	<b>178.731</b>	176.388	176.388
Agioreserve	<b>321.409</b>	324.392	324.313
Overige reserves	<b>693.654</b>	481.866	479.577
Onverdeelde winst	<b>90.574</b>	259.472	135.355
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.284.368</b>	1.242.118	1.115.633
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	<b>1.284.368</b>	1.242.118	1.115.633
Latente belastingverplichtingen	<b>144.772</b>	150.952	127.465
Afgeleide financiële instrumenten	<b>4.859</b>	(17.698)	4.856
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.433.999</b>	1.375.372	1.247.954
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	<b>35.703.985</b>	35.277.619	35.277.619
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	<b>35,97</b>	35,21	31,62
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	<b>40,16</b>	38,99	35,38
Beurskoersen - € per certificaat	<b>35,39</b>	38,32	44,01





**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN**

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

(x € 1.000)	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Uitgegeven aandelen	2.343	(2.343)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			220.908	(220.908)	0
Nettowinst verslagperiode				90.574	90.574
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
Valutakoersverschillen			(3.971)		(3.971)
	-----	-----	-----	-----	-----
31/03/08	178.731	321.409	693.654	90.574	1.284.368
	=====	=====	=====	=====	=====

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 2007 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				135.355	135.355
Uitgekeerd dividend		(61)		(31.970)	(32.031)
Ingekochte eigen certificaten		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Toegekende personeelsopties		237			237
Valutakoersverschillen			(2.328)		(2.328)
	-----	-----	-----	-----	-----
31/03/07	176.388	324.313	479.577	135.355	1.115.633
	=====	=====	=====	=====	=====



# Eurocommercial Properties

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Over de negen maanden geëindigd op (x € 1.000)

31-03-2008

31-03-2007

### Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Winst na belastingen 90.574 135.355

#### Aanpassingen:

Mutatie personeelsopties 514 237  
Herwaardering beleggingen (60.410) (107.167)  
Verkoopresultaat vastgoed (602) 0  
Afgeleide financiële instrumenten 22.437 (3.935)  
Belastinglatenties (5.263) 15.790  
Overige mutaties (1.747) 1.630

45.503

41.910

### Kasstroom uit activiteiten

Toename vorderingen (5.631) (12.027)  
Toename crediteuren 26.648 16.227  
Belasting vermogenswinst (8.031) (11.923)  
Afgeleide financiële instrumenten 50 0  
Betaalde rente (28.519) (19.415)  
Ontvangen rente 1.806 429

31.826

15.201

### Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Aankoop vastgoed (117.696) (60.954)  
Geactiveerde kosten (42.823) (8.804)  
Verkoop vastgoed 3.200 0  
Mutatie materiële vaste activa (622) (276)

(157.941)

(70.034)

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Opgenomen leningen 305.369 182.566  
Aflissingen leningen (140.815) (141.470)  
Uitgekeerd dividend (38.770) (32.031)  
Uitgeefende personeelsopties 7.945 0  
Ingekochte certificaten (14.042) (23.278)  
Toename langlopende crediteuren 377 408

120.064

(13.805)

### Nettokasstroom

Valutakoersverschillen op liquide middelen (6.051) (68.638)

119 (38)

Afname liquide middelen (5.932) (68.676)

Liquide middelen begin verslagperiode 18.044 76.581

Liquide middelen einde verslagperiode 12.112 7.905

### Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)

Winkels 93 92  
Kantoren 5 6  
Bedrijfsgebouwen 2 2

100

100

### Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)

Frankrijk 37 35  
Italië 37 41  
Zweden 22 19  
Nederland 4 5

100

100

### Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)

Winkels 71.791 62.184  
Kantoren 6.826 6.166  
Bedrijfsgebouwen 2.432 2.277

81.049

70.627

### Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)

Frankrijk 27.458 24.529  
Italië 29.826 27.130  
Zweden 18.370 13.726  
Nederland 5.395 5.242

81.049

70.627