



PERSBERICHT

Datum: 11 mei 2007

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN NEGEN MAANDEN 2006/2007

GUNSTIG ECONOMISCH KLIMAAT HEEFT POSITIEF EFFECT OP OMZET IN WINKELCENTRA VAN ECP; DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT GESTEGEN DANKZIJ HOGERE HUUROPBRENGSTEN

De winkelomzet in de winkelcentra van Eurocommercial Properties (ECP) in Frankrijk, Italië en Zweden vertoonde een fikse groei in de periode van twaalf maanden eindigend op 31 maart; in alle drie de landen werd aanzienlijk beter gepresteerd dan de gemiddelde nationale winkelomzetstijgingen.

De omzet in de Franse winkelgalerijen van ECP nam met 4% toe, vergeleken met een landelijk gemiddelde van 2,3%, terwijl de Italiaanse winkelgalerijen een groei realiseerden van 4% tegen een landelijk percentage van 1,0%. De opmerkelijk hoge stijging van 9,1% in Zweden liet zich goed vergelijken met de landelijke omzetstijging van 7,4%.

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat (nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, valutakoersverschillen en bedrijfskosten) voor de negen maanden eindigend op 31 maart 2007 nam met 5% toe naar € 43,9 miljoen, vergeleken met € 41,8 miljoen over dezelfde periode in 2006. Het direct beleggingsresultaat per certificaat steeg met 3,3% naar € 1,24 per certificaat, tegen € 1,20 over dezelfde periode in 2006. Het aantal uitstaande certificaten is sinds 30 juni 2006 ongewijzigd.

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 2006 en weerspiegelt slechts opgelopen exploitatieresultaat en valutakoersverschillen.

Die waarde per 31 maart was € 35,38 per certificaat, vergeleken met € 35,19 per 31 december 2006. Die waarde steeg ten opzichte van 31 maart 2006 echter met 19% dankzij hogere vastgoedwaarden gedurende de periode.

De aangepaste 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 (renteswaps). De IFRS intrinsieke waarde per 31 maart 2007 was € 31,62 per certificaat vergeleken met € 31,33 per 31 december 2006 en € 26,36 per 31 maart 2006.

De IFRS winst na belastingen (totaal beleggingsresultaat) over de periode steeg naar € 135 miljoen vergeleken met € 130 miljoen over de periode van negen maanden eindigend op 31 maart 2006 dankzij het direct beleggingsresultaat, de ongerealiseerde toename van de marktwaarde van de



vastgoedportefeuille en de ongerealiseerde positieve reële waardeverandering van derivaten doordat de marktrentetarieven stegen gedurende de periode.

Vastgoedcommentaar

Nieuwe beleggingen

Sinds december 2006 werden in Zweden twee nieuwe winkelobjecten gekocht, wat in overeenstemming is met het beleid van de vennootschap om de investeringen in dit land te vergroten. De huidige portefeuille is als volgt verdeeld: Italië 41%, Frankrijk 35% en Zweden 19%. De winkelobjecten vertegenwoordigen 92% van de totale portefeuille.

De nieuwe Zweedse panden, die werden verkregen voor een totaalbedrag van € 18,8 miljoen, betreffen een galerij in het centrum van Karlskrona en een retail warehouse gelegen naast het bestaande centrum van ECP in Västerås.

Het winkelcentrum Affärshuset Kronan in Karlskrona heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 7.055m² – bestaande uit 5.883m² winkels en 1.172m² kantoren – en bevindt zich op een toplocatie in het centrum van de stad, gelegen aan de Zuidoostkust van Zweden. Het primaire verzorgingsgebied telt 90.000 inwoners. De galerij met 19 winkels is volledig verhuurd en onder de voornaamste huurders bevinden zich de sportketen Stadium, modeketens KappAhl, Gina Tricot, MQ, Brothers, Sisters en Jack & Jones alsmede andere belangrijke huurders zoals BR, Kicks, Apoteket en McDonalds. Bij het vastgoed behoren tevens 95 parkeerplaatsen.

Kronan is voor een bedrag van SEK 131 miljoen (€ 14 miljoen) gekocht en biedt een nettoaanvangsrendement van 5,4%. De huidige gemiddelde basishuur inclusief indexatie van SEK 1.557/m² (€ 167/m²) ligt onder het marktniveau. ECP is van mening dat dit centrum een aanzienlijk huurgroei-potentieel heeft, waardoor het nettorendement in 2008 naar verwachting meer dan 6% zal bedragen.

In Västerås, tegenover de IKEA en het bestaande winkelcentrum Hälla van de vennootschap, is een hoogwaardige winkeleenheid aangekocht. Het object is gelegen op een zeer prominente zichtlocatie aan de snelweg E18 en is tot 2010 verhuurd aan de grote elektronikaketen OnOff tegen een markthuur van SEK 1.350/m². De aankoopkosten van € 4,8 miljoen komen overeen met een aanvangsrendement van 5,5%.

In beginsel is overeenstemming bereikt over twee grotere aankopen in Zweden, waarvan nadere details bekend zullen worden gemaakt zodra de contracten definitief zijn.

Bestaande objecten

Op vergelijkbaar gemaakte basis namen de algehele nettohuuropbrengsten afkomstig van ECP's winkelvastgoed voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 maart 2007 met 5,5% toe ten opzichte van dezelfde periode in 2006. In Frankrijk bedroeg de groei 9,1%, in Italië 3,5% en in Zweden 3,7%. In Nederland (alleen kantoren en bedrijfsgebouwen) was de groei 1,3%.

De wederverhuur van het bedrijfsgebouw in Saint-Ouen l'Aumone in Frankrijk zorgde ervoor dat de bezettingsgraad van de panden van ECP hoger dan 99% bleef.

Het eerste volledige kwartaal sinds de opening van het onlangs uitgebreide en gerenoveerde Centro Leonardo in Imola werd afgesloten met bemoedigende resultaten. Het bezoekersaantal steeg met 40% en de winkelomzetten komen overeen met de verwachtingen.



Uitbreidingsprogramma

In het afgelopen kwartaal zijn uitbreidingen in Italië en Zweden met een vloeroppervlakte van bijna 30.000m² en verwachte kosten van circa € 125 miljoen van start gegaan, na de succesvolle uitbreiding van Centro Leonardo in Imola (€ 47 miljoen, 9.000m²) aan het eind van 2006.

De bouwvergunning voor de uitbreiding van Carosello in Carugate, Milaan met 11.000m² is in februari verkregen. Het bouwcontract zal deze maand worden ondertekend en de werkzaamheden ter plaatse zullen kort daarna van start gaan. De onderhandelingen met de 'anchors' zijn in een vergevorderd stadium en de planning is dat de uitbreiding tegen het eind van 2008 zal worden geopend.

ECP is medio april begonnen met de eerste fase van haar project om winkelcentrum MaxiHuset in Skövde, Zweden, uit te breiden en te renoveren. Het naast het centrum gelegen bedrijfsgebouw is inmiddels afgebroken om ruimte te maken voor de bouw van de uitbreiding van 10.000m².

De uitbreiding zal de omvang van de winkelgalerij verdubbelen en meer dan 80% van de nieuwe ruimte is voorverhuurd. Huurders zijn onder meer H&M, Cassels, Hemtex, Gina Tricot, DinSko, Ecco en MQ. Het project behelst tevens de toevoeging van 2.500m² verhuurbare oppervlakte aan de ICA hypermarkt. Na de uitbreiding zal het centrum een totale verhuurbare oppervlakte hebben van circa 27.500m² en 1.000 parkeerplaatsen, waarvan 200 ondergronds.

De bouw van het nieuwe centrum in Skövde en van de uitbreiding van MaxiHuset in Norrköping zal naar verwachting deze zomer beginnen en beide centra dienen in november 2008 te zijn voltooid. De twee Zweedse projecten gaan gepaard met een verwachte totale investering van circa € 60 miljoen en zullen naar verwachting een rendement van circa 7% opleveren. ECP zal haar programma om volgend jaar de overige Zweedse centra uit te breiden voortzetten. Additionele projecten in Italië, Zweden en Frankrijk met een waarde van circa € 150 miljoen bevinden zich in de planning fase.

Marktcommentaar

Zoals aangetoond door de buitengewone belangstelling voor en de verkoop van de SEK 10.400 miljoen CentrumKompaniet winkelcentrumportefeuille in Stockholm, is er nog steeds een sterke vraag naar vastgoedbeleggingen van hoogwaardige institutionele kwaliteit. ECP behoorde tot de laatste vier geselecteerde bidders voor de portefeuille, maar werd niet gekozen als mogelijke koper. Er hebben zich in Frankrijk en Italië geen verkopen van deze orde van grootte voorgedaan, maar er is geen reden om aan te nemen dat de vraag daar beperkter zou zijn indien dat wel het geval was.

ECP is van mening dat ondanks het zeer solide economische en bezettingsklimaat, hetgeen leidt tot krachtige West-Europese vastgoedmarkten, de rentetarieven zodanig zijn dat rendementen van 4,5% of lager alleen dan gerechtvaardigd zijn indien er op korte termijn uitzicht is op aanzienlijke huurgroei.

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 Spiro (Investor Relations)	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Negen maanden geëindigd op 31-03-2007	Negen maanden geëindigd op 31-03-2006	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2007	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2006
Huuropbrengsten	82.359	75.568	28.474	25.724
Opbrengsten servicekosten	11.746	9.737	3.768	3.335
Servicekosten	(13.351)	(11.919)	(4.088)	(3.752)
Exploitatiekosten vastgoed	(10.127)	(9.110)	(3.589)	(2.890)
Nettovastgoedopbrengsten	70.627	64.276	24.565	22.417
Herwaardering beleggingen	104.241	94.275	(1.015)	(661)
Rentebaten	427	447	87	119
Rentelasten	(21.462)	(17.826)	(7.649)	(6.082)
Valutakoersverschillen	0	195	0	(8)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	3.935	30.590	6.463	19.224
Nettofinancieringslasten	(17.100)	13.406	(1.099)	13.253
Bedrijfskosten	(5.694)	(5.242)	(1.944)	(1.685)
Herwaarderingskosten	(929)	(1.351)	(241)	(379)
Winst voor belastingen	151.145	165.364	20.266	32.945
Vennootschapsbelasting	0	(26)	0	(10)
Belastinglatenties	(15.790)	(35.224)	(4.507)	(6.100)
Winst na belastingen	135.355	130.114	15.759	26.835
<hr/>				
Gegevens per certificaat (€) *				
Winst na belastingen	3,84	3,74	0,45	0,76
Verwaterde winst na belastingen	3,77	3,67	0,44	0,75

* het gewogen gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.277.619.



GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)

	Negen maanden geëindigd op 31-03-2007	Negen maanden geëindigd op 31-03-2006	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2007	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2006
Huuropbrengsten	82.359	75.568	28.474	25.724
Opbrengsten servicekosten	11.746	9.737	3.768	3.335
Servicekosten	(13.351)	(11.919)	(4.088)	(3.752)
Exploitatiekosten vastgoed	(10.127)	(9.110)	(3.589)	(2.890)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	70.627	64.276	24.565	22.417
Rentebaten	427	447	87	119
Rentelasten	(21.462)	(17.826)	(7.649)	(6.082)
Valutakoersverschillen	0	195	0	(8)
	-----	-----	-----	-----
Nettofinancieringslasten	(21.035)	(17.184)	(7.562)	(5.971)
Bedrijfskosten	(5.694)	(5.242)	(1.944)	(1.685)
	-----	-----	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	43.898	41.850	15.059	14.761
Vennootschapsbelasting	0	(26)	0	(10)
	-----	-----	-----	-----
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	43.898	41.824	15.059	14.751
Herwaardering beleggingen	104.241	94.275	(1.015)	(661)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	3.935	30.590	6.463	19.224
Herwaarderingskosten	(929)	(1.351)	(241)	(379)
	-----	-----	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	107.247	123.514	5.207	18.184
Belastinglatenties	(15.790)	(35.224)	(4.507)	(6.100)
	-----	-----	-----	-----
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	91.457	88.290	700	12.084
	-----	-----	-----	-----
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	135.355	130.114	15.759	26.835
<hr/>				
Gegevens per certificaat (€)*				
Direct beleggingsresultaat	1,24	1,20	0,43	0,42
Indirect beleggingsresultaat	2,60	2,54	0,02	0,34
	-----	-----	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	3,84	3,74	0,45	0,76

* het gewogen gemiddeld aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 35.277.619.



GECONSOLIDEERDE BALANS (voor winstbestemming)

(x € 1.000)	30-06-2006	31-03-2007	31-03-2006
Vastgoed	1.782.338	1.960.312	1.667.218
Materiële vaste activa	788	872	810
Vorderingen	1.767	1.527	2.735
Afgeleide financiële instrumenten	4.677	4.855	0
Totaal vaste activa	1.789.570	1.967.566	1.670.763
Vorderingen	25.279	31.199	28.607
Liquide middelen	76.581	7.905	12.408
Totaal vlottende activa	101.860	39.104	41.015
Totaal activa	1.891.430	2.006.670	1.711.778
Crediteuren	47.857	52.731	48.968
Leningen	71.030	79.316	85.757
Totaal kortlopende schulden	118.887	132.047	134.725
Crediteuren	31.255	18.187	32.636
Leningen	572.507	603.145	497.554
Afgeleide financiële instrumenten	13.421	9.711	20.227
Latente belastingverplichtingen	117.207	127.465	96.389
Voorziening voor pensioenen	474	482	457
Totaal langlopende schulden	734.864	758.990	647.263
Totaal verplichtingen	853.751	891.037	781.988
Intrinsieke waarde	1.037.679	1.115.633	929.790
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	176.388	176.388	176.388
Agioreserve	327.196	324.313	327.117
Overige reserves	300.168	479.577	296.171
Onverdeelde winst	233.927	135.355	130.114
Intrinsieke waarde	1.037.679	1.115.633	929.790
Aangepaste intrinsieke waarde			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.037.679	1.115.633	929.790
Latente belastingverplichtingen	117.207	127.465	96.389
Afgeleide financiële instrumenten	8.744	4.856	20.227
Aangepaste intrinsieke waarde	1.163.630	1.247.954	1.046.406
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	35.277.619	35.277.619	35.277.619
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	29,41	31,62	26,36
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	32,98	35,38	29,66
Beurskoersen - € per certificaat	29,96	44,01	32,05



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste 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
	=====	=====	=====	=====	=====

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 2006 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelenkapitaal	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 Uitgegeven aandelen	172.312 4.076	330.879 (3.933)	211.000	113.953	828.144 143
Nettowinst voorgaand boekjaar			85.573	(85.573)	0
Nettowinst verslagperiode				130.114	130.114
Uitgekeerd dividend		(66)		(28.380)	(28.446)
Toegekende personeelsopties		237			237
Valutakoersverschillen			(402)		(402)
31/03/06	176.388	327.117	296.171	130.114	929.790
	=====	=====	=====	=====	=====



Eurocommercial Properties

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Over de negen maanden geëindigd op (x € 1.000)

	31-03-2007	31-03-2006
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	135.355	130.114
<u>Aanpassingen:</u>		
Mutatie personeelsopties	237	237
Herwaardering beleggingen	(107.167)	(96.118)
Afgeleide financiële instrumenten	(3.935)	(30.590)
Belastinglatenties	15.790	35.224
Overige mutaties	1.630	985
Kasstroom uit activiteiten	41.910	39.852
Toename vorderingen	(12.027)	(6.805)
Toename crediteuren	16.227	34.826
Belasting vermogenswinst	(11.923)	(20.189)
Afgeleide financiële instrumenten	0	(3.694)
Betaalde rente	(19.415)	(17.846)
Ontvangen rente	429	427
	15.201	26.571
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Investeringen in vastgoed	(60.954)	(40.903)
Geactiveerde kosten	(8.804)	(32.474)
Mutatie materiële vaste activa	(276)	49
	(70.034)	(73.328)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	0	143
Opgenomen leningen	182.566	199.453
Aflossingen leningen	(141.470)	(182.413)
Uitgekeerd dividend	(32.031)	(28.446)
Ingekochte certificaten	(23.278)	0
Toename/afname langlopende crediteuren	408	(2.619)
	(13.805)	(13.882)
Nettokasstroom	(68.638)	(60.639)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(38)	36
Afname liquide middelen	(68.676)	(60.603)
Liquide middelen begin verslagperiode	76.581	73.011
Liquide middelen einde verslagperiode	7.905	12.408

	31-03-2007	31-03-2006
<u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u>		
Winkels	92	91
Kantoren	6	7
Bedrijfsgebouwen	2	2
	100	100
<u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u>		
Frankrijk	35	34
Italië	41	42
Zweden	19	18
Nederland	5	6
	100	100
<u>Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)</u>		
Winkels	62.184	56.047
Kantoren	6.166	5.944
Bedrijfsgebouwen	2.277	2.285
	70.627	64.276
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	24.529	23.080
Italië	27.130	25.715
Zweden	13.726	10.374
Nederland	5.242	5.107
	70.627	64.276