



PERSBERICHT

Datum: 28 juni 2007

Publicatie: na sluiting Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BREIDT UIT IN ZWEDEN EN FRANKRIJK

Eurocommercial Properties N.V. (ECP) maakt vandaag de aankoop bekend van twee winkelobjecten in Zweden en één in Frankrijk, voor een totale verkrijgingsprijs van € 151 miljoen.

Zweden

Het grootste van de twee Zweedse objecten vertegenwoordigt de eerste belegging van ECP in Göteborg (Gotenburg), de op een na grootste stad van Zweden, met een inwonertal van 890.000 in de gehele agglomeratie.

Het object, met de naam "421", is een onlangs geopend, belangrijk winkelcentrum met een vloeroppervlak van 33.048 m². Het is gelegen in het gebied Högsbo-Sisjö, dat zich heeft ontwikkeld tot de voornaamste winkellocatie buiten het stadscentrum in het zuiden van Gotenburg. Het primaire verzorgingsgebied heeft 105.000 inwoners, terwijl in het grotere verzorgingsgebied, dat het stadscentrum, de zuidelijke buitenwijken van Gotenburg en de gemeente Mölndal omvat, 485.000 consumenten wonen.

Als 'anchor tenants' van het centrum fungeren ICA, de grootste Zweedse hypermarktgroep, die over een winkelruimte van 11.700 m² beschikt, en Media Markt (5.750 m²), de grootste elektronicaketen in Europa, die onlangs de Zweedse markt heeft betreden. Ook de overige huurders zijn grote winkelketens, zoals H&M, KappAhl, Skopunkten, Lindex, Dressman, Cubus, Intersport, Bolagret, Hemtex en Barnens Hus.

De koopprijs van "421" bedraagt SEK 811 miljoen (€ 88 miljoen) en het nettoaanvangsrendement is circa 5%. De huren in het centrum liggen rond de SEK 1.300 per m², hetgeen de komende jaren perspectief biedt op aantrekkelijke groei.

ECP heeft ook een overeenkomst gesloten om een retailpark van 15.000 m² te kopen, dat grenst aan een van haar bestaande centra in een van de grotere Zweedse provinciesteden. De koopprijs bedraagt SEK 175 miljoen (€ 19 miljoen) en het nettoaanvangsrendement is 5,75%. Nadere informatie over de aankoop zal worden bekendgemaakt nadat de transactie is afgerond.

Door deze twee aankopen komt de waarde van het vastgoed van ECP in Zweden op € 481 miljoen, oftewel 23% van de gehele portefeuille. Na afronding van de uitbreidingen in Norrköping en Skövde volgend jaar neemt dit bedrag nog met € 60 miljoen toe.

Frankrijk

In Frankrijk heeft ECP een locatie in westelijk Parijs met alle benodigde vergunningen verworven, waarop een groot retailpark wordt ontwikkeld, dat volledig is voorverhuurd aan een reeks eersteklas winkelketens. Het object gaat beschikken over een verhuurbaar oppervlak van 20.000 m² en wordt naar verwachting in december 2007 opgeleverd.

ECP betaalt in fasen naarmate de bouw vordert, volgens het Franse 'vefa'-systeem (vente en l'état de futur d'achèvement). De totale koopprijs bedraagt € 44 miljoen en het nettoaanvangsrendement is 5,4%. De huren van de winkelunits bedragen gemiddeld € 120 per m², hetgeen in de regio Parijs uitermate concurrerend is. Nadere informatie omtrent de transactie zal worden bekendgemaakt als deze is afgerond.

London

4 Carlton Gardens
London SW1Y 5AB
Tel: +44 (0)20 7925 7860
Fax: +44 (0)20 7925 7888

Milano

Via del Vecchio Politecnico 3
20121 Milano
Tel: +39 02 760 759 1
Fax: +39 02 760 161 80

Paris

107 rue Saint Lazare
75009 Paris
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22

Stockholm

Norrandsgatan 22, 2 tr
111 43 Stockholm
Tel: +46 (0)8 678 53 60
Fax: +46 (0)8 678 53 70



Na voltooiing van dit object heeft ECP € 727 miljoen belegd in Frankrijk, oftewel 34% van de gehele portefeuille. De resterende percentages zijn 23% in Zweden (zoals eerder genoemd), 38% in Italië en 5% in Nederland. Het winkelvastgoed vormt ruim 92% van de portefeuille.

In een toelichting op de aankopen zei directievoorzitter Jeremy Lewis: "De vastgoedmarkten bevinden zich momenteel op een uiterst interessant punt in de cyclus. Enerzijds is de rente dermate gestegen dat het met de huidige nettovastgoedrendementen moeilijk is meteen een marge ten opzichte van de financieringskosten te behalen, maar anderzijds is de vraag van institutionele beleggers naar hoogwaardig beleggingsvastgoed voor de lange termijn onverminderd groot, waardoor de prijzen hoog blijven.

De verbetering van het economische klimaat in West-Europa en de opwaartse druk op de inflatie die daarvan uitgaat – een van de oorzaken van de hogere rente – kan natuurlijk ook de rechtvaardiging zijn voor de verwachting van hogere winkelbestedingen, en daarmee huurprijzen, in de betere winkelcentra in Frankrijk, Italië en Zweden.

Onze reactie op deze onduidelijke situatie is het aankopen van objecten in markten waar wij over de kennis en ervaring beschikken om huurstijgingen nauwkeurig in te schatten, zodat beleggingen hetzij onmiddellijk, hetzij op zeer korte termijn aan het resultaat bijdragen. De drie in dit bericht genoemde aankopen vertonen gemiddeld genomen een nettoaanvangsrendement van 5,2%, hetgeen ruim boven de financieringskosten van ECP ligt. Daarnaast richt de vennootschap zich in toenemende mate op uitbreidingen van haar bestaande centra, waarbij het nettorendement 7% of meer kan bedragen.

Aan de passiefzijde van de balans is 85% van de leningen van ECP afgedekt voor een gemiddelde periode van bijna negen jaar, tegen een gemiddeld rentetarief van 4,5%. Het totale vreemd vermogen is laag en vertegenwoordigt slechts circa 35% van de waarde van het vastgoed.

Dankzij de goede economische omstandigheden in de landen waar ECP actief is, blijft de omzetgroei in de centra van de Vennootschap sterk, met jaar-op-jaarstijgingen in mei van 3,8% in Frankrijk, 3,8% in Italië en 8,6% in Zweden. Verder bestaat de overtuiging dat door de betrekkelijk lage schuldpositie van de huishoudens in deze landen, de rentestijging als gevolg van toenemende economische bedrijvigheid geen nadelig effect zal hebben op de winkelbestedingen. De huren in de objecten van ECP zijn middels indexering aan de inflatie gekoppeld en de huurcontracten voorzien in een gedeelte van de winkelomzet boven de geïndexeerde basishuur, waardoor de Vennootschap verwacht dat de huuropbrengsten consequent en duurzaam zullen toenemen."

Op vrijdag 31 augustus 2007 maakt ECP haar resultaten over het boekjaar 2006/2007 bekend.

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

Eurocommercial Properties N.V.

Eurocommercial Properties N.V. (ECP) is een aan Euronext genoteerde vastgoedbeleggingsmaatschappij en een van de grootste winkelcentrumspecialisten in Europa. ECP is in 1991 opgericht en haar portefeuille telt 30 winkelobjecten in Frankrijk, Italië en Zweden, met een totale waarde van ruim € 2,1 miljard. Mede dankzij haar sterke lokale managementteams beschikt de Vennootschap over een aanzienlijke ervaring in alle drie de markten.

Voor meer informatie, zie www.eurocommercialproperties.com.