



## Persbericht

Datum: 31 augustus 2007

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

# **EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. Jaarresultaten 2006/2007**

### ***VASTGOEDWAARDEN EN OPBRENGSTEN OPNIEUW GESTEGEN***

De resultaten voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2007 waren als volgt:

- De markten voor winkelvevastgoed bleven krachtig en hebben geleid tot een stijging van de onafhankelijke taxatiewaarden van € 219 miljoen oftewel 11% voor het jaar, waardoor de waarde van de vastgoedportefeuille is toegenomen tot bijna € 2,2 miljard.
- 9,9% hogere nettovastgoedopbrengsten zorgden voor een verhoging van het direct beleggingsresultaat met 5,2% tot € 59,0 miljoen oftewel € 1,67 per certificaat.
- Voorgesteld wordt het dividend te verhogen met 4,4% tot € 1,67 per certificaat.
- De aangepaste intrinsieke waarde (exclusief nominale belastinglatenties en reële waarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg met 18,2% tot € 38,99 per certificaat vergeleken met € 32,98 per 30 juni 2006.
- De IFRS winst na belastingen (direct beleggingsresultaat plus mutaties in de vastgoedwaarden onder aftrek van belastinglatenties plus mutaties in de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg met 11% tot € 259,5 miljoen oftewel € 7,36 per certificaat.
- De IFRS intrinsieke waarde (inclusief nominale belastinglatenties en reële waarde van rentedekkingsinstrumenten) steeg 19,7% tot € 35,21 per certificaat, vergeleken met € 29,41 per 30 juni 2006.

#### **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**

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



## **Direct beleggingsresultaat**

Het direct beleggingsresultaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2007 steeg 5,2% tot € 59,0 miljoen, vergeleken met € 56,1 miljoen over het voorgaande boekjaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting.

## **Dividend**

In overeenstemming met het dividendbeleid van Eurocommercial Properties (ECP) om 100% van het direct beleggingsresultaat uit te keren, stelt de directie voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap met 4,4% te verhogen tot € 1,67 per certificaat (10 gewone aandelen) vergeleken met € 1,60 in 2006. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten dat op 30 november 2007 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op vrijdag 2 november 2007 bekend worden gemaakt. Om het verwaterende effect van de uitgifte van deze certificaten op het direct beleggingsresultaat per certificaat te beperken, is de Vennootschap voornemens via Euronext Amsterdam certificaten in haar eigen aandelenkapitaal in te kopen tot een maximum van het aantal certificaten dat op 30 november 2007 wordt uitgegeven, op voorwaarde dat zich passende marktomstandigheden voordoen.

## **Aangepaste intrinsieke waarde**

De aangepaste intrinsieke waarde steeg van € 32,98 per 30 juni 2006 met 18,2% naar € 38,99 per certificaat per 30 juni 2007. Deze getallen geven de onderliggende waarde van het vastgoed weer en houden geen rekening met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. De aangepaste intrinsieke waarde houdt ook geen rekening met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). Alle panden zijn per 30 juni 2007 onafhankelijk getaxeerd.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 juni 2007 bedroeg € 35,21 per certificaat, vergeleken met € 29,41 per 30 juni 2006.

## **IFRS winst na belastingen**

De IFRS winst na belastingen (totaal beleggingsresultaat) over de periode steeg naar € 259,5 miljoen, vergeleken met € 233,9 miljoen over dezelfde periode een jaar geleden dankzij het direct beleggingsresultaat, de ongerealiseerde toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille en de ongerealiseerde positieve reële waardeverandering van derivaten doordat de markttrentetarieven stegen gedurende de periode. Aangezien ook ongerealiseerde 'kapitaal'-mutaties inbegrepen zijn in dit winstcijfer geeft het naar de mening van de directie geen goed beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten, welke beter worden weergegeven door het direct beleggingsresultaat.

## **Vastgoedwaarderingen**

Alle objecten van de Vennootschap zijn onafhankelijk gewaardeerd per 30 juni 2007. De herwaarderingen hebben geleid tot een stijging van € 219 miljoen oftewel 11% vergeleken met juni 2006. De stijging sinds de tussentijdse onafhankelijke taxatie per 31 december 2006 is € 112 miljoen oftewel 5,8%, een aanzienlijke toename in slechts zes maanden. Dit geeft aan dat de markten voor vastgoedbeleggingen krachtig blijven, met name voor wat betreft winkelobjecten in de belangrijke West-Europese landen.



De waarde van de panden van ECP in Frankrijk is gedurende het jaar, mede dankzij een stijging van de huren door 7% indexatie, met 17,9% toegenomen, in Italië met 8,2%, in Zweden met 8,6% en in Nederland met 1,1% (alleen kantoren en bedrijfsruimten). Op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg de waardeverandering in Zweden 11,4% over de periode 30 juni 2006 tot 30 juni 2007.

Alle taxaties zijn uitgevoerd op basis van de internationale standaarden van RICS "Red Book" en verantwoord als een nettobedrag na aftrek van de van toepassing zijnde nationale overdrachtsbelastingen. Bij de taxaties werd een gemiddeld nettoaanvangsrendement van 4,9% (2006: 5,4%) gehanteerd, in Frankrijk: 4,7% (2006: 5,3%); in Italië: 4,8% (2006: 5,2%); in Zweden: 5,0% (2006: 5,5%) en in Nederland: 7,0% (2006: 7,0%). Het netto-aanvangsrendement is gedefinieerd als de (door de taxateurs gebruikte) nettovastgoedopbrengsten per 30 juni 2007 gedeeld door de desbetreffende brutotaxatiewaarde (inclusief overdrachtsbelasting), uitgedrukt in procenten.

### **Huuroopbrengsten**

De huuroopbrengsten over het boekjaar eindigend op 30 juni 2007 bedroegen € 112,3 miljoen, vergeleken met € 102,4 miljoen in het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 9,7%. Na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) stegen de nettohuuroopbrengsten met 9,9% naar € 95,8 miljoen, ten opzichte van € 87,2 miljoen in 2006.

De huurgroei voor alle winkelobjecten van de Vennootschap tezamen (92% van de portefeuille) bedroeg 5,9% op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte); in Frankrijk 7,7%, in Italië 4,6% en in Zweden 5,5%.

De huren stegen marginaal met 2,3% in de kantoorpanden (6% van de portefeuille) en lieten een daling van 2,2% zien bij de bedrijfsgebouwen (2% van de portefeuille). Alle huurgroecijfers worden gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data.

### **Financiering**

De Vennootschap heeft altijd een behoudend lange termijn financieringsbeleid gevoerd met beperking van het vreemd vermogen tot een bedrag niet groter dan het eigen vermogen.

Het totaalbedrag aan leningen per 30 juni 2007 was € 798 miljoen oftewel 64,3% van het eigen vermogen van € 1.242 miljoen op basis van IFRS oftewel 58,0% van het eigen vermogen van € 1.375 miljoen gebaseerd op de aangepaste intrinsieke waarde. De verhouding leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed van de Vennootschap bedraagt 36%. De leningen hebben een gemiddelde resterende looptijd van acht jaar. Per 30 juni 2007 was 82,8% van de schuld afgedekt. Rentedekkingsinstrumenten hebben een vergelijkbare gemiddelde looptijd als de leningen en een gemiddeld rentetarief van 4,8% inclusief marge.

Dankzij het gebruik van financiële instrumenten is de Vennootschap weinig gevoelig voor de recente rentestijgingen, waardoor de rentelasten eigenlijk alleen toenamen als gevolg van een stijging in de geleende bedragen. Gedurende het boekjaar bedroeg het gemiddelde rentetarief voor de Vennootschap 4,6% inclusief marge. De negatieve marktwaarde van rentedekkingsinstrumenten is thans positief geworden door de gestegen marktrente. Per 30 juni 2007 bedroeg deze waarde € 17,7 miljoen vergeleken met € 8,7 miljoen negatief op 30 juni 2006.



## Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bleef meer dan 99%, gemeten naar zowel vloeroppervlakte als huuropbrengst.

## Vastgoedcommentaar

De stijging van de winkelomzet in de winkelcentra van ECP blijft gemiddeld ruim boven de inflatie. Op vergelijkbaar gemaakte basis (zelfde vloeroppervlakte) bedroeg de totale omzetgroei exclusief hypermarkten over het jaar tot 30 juni 2007 vergeleken met 2006 4,9%, in Frankrijk 4,2%, in Italië 3,6% en in Zweden 9,1% (5,2% inclusief hypermarkten).

	Omzetstijging in galerijen van ECP *	Landelijke detailhandelomzetstijging **
Frankrijk	4,2%	3,6%
Italië ***	3,6%	0,9%
Zweden	9,1%	7,4%
	-----	-----
Gewogen gemiddelde	4,9%	4,0%
	====	====

\* Exclusief hypermarkten

\*\* Bron: Nationale statistiekbureaus

\*\*\* Exclusief Centro Leonardo, Imola

De verhouding tussen huur en omzet in de centra van ECP bleef onder het landelijk gemiddelde, en onderstreept ons voortdurende streven naar behoud van duurzame huurniveaus, een minimale leegstand en een goed gevarieerd huurdersprofiel.

	Verhouding huur/ omzet in galerijen van ECP *	Verhouding totale huisvestingskosten/ omzet in galerijen van ECP *
Frankrijk	5,1%	6,6%
Italië	5,4%	7,2%
Zweden	4,8%	6,3%
	-----	-----
Gewogen gemiddelde	5,2%	6,8%
	====	====

\*Exclusief hypermarkten

## Nieuwe beleggingen

### Frankrijk

Gedurende het jaar zijn twee objecten toegevoegd aan de Franse portefeuille. ECP ondertekende in mei 2007 het aankoopcontract voor een retailpark van 20.000m<sup>2</sup> ten westen van Parijs. Het project is voorverhuurd en wordt naar verwachting begin 2008 geopend. De 'anchor' is een doe-het-zelfzaak met een oppervlakte van 10.000m<sup>2</sup> met daarnaast twaalf andere voorname retailers. De totale koopprijs voor het project – welke in fasen zal worden betaald – bedraagt €44 miljoen en het nettoaanvangsrendement 5,4% op basis van bescheiden huurprijzen.



In oktober 2006 heeft ECP een pand van 2.800m<sup>2</sup> verworven in het retailpark Noyelles Godault nabij Lille in het noorden van Frankrijk, dat is verhuurd aan King Jouet. Noyelles Godault is misschien wel het voornaamste winkelgebied in Noord-Frankrijk en heeft Auchan en Alinéa als 'anchors', en binnenkort tevens Ikea.

### Zweden

ECP heeft zich in de aan sterke concurrentie onderhevige Zweedse markt gericht op mogelijkheden buiten de markt om en is erin geslaagd gedurende het boekjaar vier aankopen te doen in belangrijke provinciesteden, tegen aanvangsrendementen van 5% of hoger.

ECP heeft haar eerste pand in Göteborg gekocht. Het winkelobject van 33.000m<sup>2</sup> gelegen in de zuidelijke buitenwijk Högsbo-Sisjön werd in oktober 2006 geopend voor het publiek en heeft een ICA Maxi hypermarkt en MediaMarkt als anchors. Het pand is aangekocht voor een bedrag van SEK 811 miljoen (€ 88 miljoen) en een nettoaanvangsrendement van 5% bij een gemiddelde huurprijs van SEK 1.300/m<sup>2</sup>.

Tevens deed ECP haar eerste aankoop in een Zweeds stadscentrum – het winkelcentrum Kronan in Karlskrona. Het object heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 7.055m<sup>2</sup> en bevindt zich in het voornaamste winkelgebied in het centrum van Karlskrona. De aankoopkosten voor Kronan bedroegen SEK 131 miljoen (€ 14 miljoen), met een nettoaanvangsrendement van 5,4% bij een gemiddelde basishuur van SEK 1.557/m<sup>2</sup>.

Verder zijn nog twee andere winkelobjecten gekocht in Norrköping en Västerås, welke rechtstreeks grenzen aan de reeds bestaande panden van ECP aldaar.

De verwerving van het retailpark Bronsen van 15.000m<sup>2</sup> in Norrköping voor een bedrag van SEK 175 miljoen (€ 19 miljoen) werd in augustus 2007 voltooid en heeft een aanvangsrendement van 5,75%. Het vastgoed is tegen een zeer lage gemiddelde huur van SEK 800/m<sup>2</sup> verhuurd aan grootschalige winkels ('box retailers'), waaronder El Giganten, K-Rauta, Sportex, Expert en Skopunkten, en biedt het voordeel dat er geen restricties zijn op de aldaar toegestane winkelactiviteiten waaronder mode. Het vastgoed zal worden geïntegreerd in het reeds bestaande winkelcentrum MaxiHuset, dat binnenkort zal worden gerenoveerd en uitgebreid.

In Västerås heeft de Vennootschap tegenover Ikea en het bestaande winkelcentrum Hälla van ECP een hoogwaardig winkelpand van 2.000m<sup>2</sup> gekocht. De gevel van het pand is zeer duidelijk te zien vanaf de E18 en is tot 2010 verhuurd aan de grote elektronikaketen OnOff voor SEK 1.350/m<sup>2</sup>. De aankoopkosten bedroegen € 4,8 miljoen en het aanvangsrendement 5,5%.

### **Uitbreidingsprogramma**

#### Italië

Gedurende het verslagjaar is de uitbreiding van Centro Leonardo in Imola voltooid en die van Carosello in Milaan van start gegaan. Teneinde de overlast tot een minimum te beperken, zal de € 70 miljoen uitbreiding van circa 12.750m<sup>2</sup> in twee fasen worden opgeleverd – de grote uitbreiding in november 2008 en de nieuwe food court in mei 2009. In november 2006 werd een nieuwe food court in Il Castello, Ferrara, voltooid en in La Favorita, Mantova, werd in juli 2007 gestart met een kleinschalige renovatie. Het gemeenschappelijke doel is om de centra zo aantrekkelijk mogelijk te maken en zodoende ruimte te creëren voor toekomstige omzetgroei, welke zich vertaalt in duurzame huurgroei.



### Zweden

In Zweden zijn de werkzaamheden aan de uitbreiding van Skövde van start gegaan en zal binnenkort worden begonnen met de werkzaamheden in Norrköping. De centra zullen naar schatting een rendement van circa 7% op de gezamenlijke investeringskosten van € 60 miljoen opleveren. De oppervlakte van de galerij in Skövde zal dankzij de uitbreiding van 10.000m<sup>2</sup> worden verdubbeld en ruim 80% van de nieuwe ruimte is reeds voorverhuurd aan eersteklas huurders zoals ICA, H&M, Cassels, Hemtex, Gina Tricot, DinSko, Ecco en MQ. ICA zal 2.500m<sup>2</sup> extra nemen voor het realiseren van een grotere Maxi hypermarkt van 10.000m<sup>2</sup> waarvoor ze een nieuwe huurovereenkomst van 15 jaar aangaat, inclusief omzethuurclausules. De 8.000m<sup>2</sup> uitbreiding in Norrköping is op basis van huurcontracten met een lange looptijd voorverhuurd aan Stadium en Intersport en er zijn belangrijke nieuwe huurders bijgekomen in de sectoren mode en huishoudelijke artikelen, waaronder MQ, Brothers, Sisters, Duka en Hemtex.

### Marktcommentaar en beleggingsplannen

2007 is wederom een goed jaar geweest voor Eurocommercial Properties. De vastgoedwaarden zijn sterk toegenomen en de hogere huurprijzen en kostenbeheersing maakten het voor de Vennootschap mogelijk om de onafgebroken stijging van opbrengsten en dividend te handhaven.

De sterke vastgoedmarkten hebben het dit jaar echter wel bijzonder moeilijk gemaakt om investeringsbeslissingen te nemen. De prijs van de weinige goede panden die op de markt kwamen, ging vaak gepaard met aanvangsrendementen die onder de middellange rentetarieven lagen.

ECP blijft bij haar standpunt dat verwatering van de inkomsten door de aankoop van een pand slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden aanvaardbaar is. De Vennootschap heeft dit jaar derhalve alleen gebouwen gekocht met een nettoaanvangsrendement van meer dan 5%. Dit ligt boven de gemiddelde kosten van leningen van ECP van circa 4,6%. ECP's beoogde totaalrendement (IRR) is 8% per jaar over 3 tot 5 jaar.

ECP concentreert zich meer en meer op haar huidige markten en in het bijzonder op uitbreidingen van bestaande centra om de concurrentiepositie daarvan in de respectieve markten te verbeteren. De werkzaamheden aan de uitbreiding van Carosello in Carugate, Milaan, zijn begonnen en verlopen voorspoedig. Recent is de bouw van de uitbreiding in Skövde begonnen en met die in Norrköping wordt gestart in de herfst van 2007. Deze drie projecten kosten in totaal € 130 miljoen en zullen naar schatting een rendement op de investeringskosten van circa 7% opleveren. Een aantal andere projecten in Frankrijk, Italië en Zweden bevinden zich nog in het beginstadium voor wat betreft bouwvergunningen, maar kunnen, indien ze doorgaan zoals gepland, nog eens in totaal ten minste € 300 miljoen betekenen gedurende de komende vijf tot zeven jaar.

Aangezien de gezonde economische groei in de markten waarin ECP actief is waarschijnlijk aan zal houden, de consumentenbestedingen daardoor zullen stijgen en daarmee ook de winkelhuurprijzen, zal het komende jaar zeer interessant worden voor wat betreft de kapitaalmarkten.

De huidige onrust op de financiële markten heeft een effect, voornamelijk op private equity partijen die kortetermijngelden, welke waren aangewend voor grote overnames, opnieuw dienen te financieren. De rendementen voor secundaire objecten zijn gestabiliseerd en het is niet waarschijnlijk dat deze interessant zijn voor grote beleggingsfondsen, aangezien zij het mandaat



hebben snel aanzienlijke bedragen te investeren. Recente transacties van grotere panden of portefeuilles die interessant waren voor deze groepen zijn verricht tegen steeds lagere rendementen. Eén van de recentste grote transacties was de verkoop van een belang van 50% in het omvangrijke winkel- en kantoorproject in Place Vendôme/Rue Saint Honoré in Parijs, met een nettoaanvangsrendement van 3,5%. Het is nog afwachten waar de balans zal komen te liggen tussen enerzijds kapitaal dat belegd moet worden, dat aanvangsrendementen drukt, en anderzijds de stijgende rentetarieven die die rendementen vergroten.

ECP is van mening dat er voorlopig sprake zal zijn van een instabiel evenwicht met een steeds kleinere kans op een verdere druk op rendementen, hetgeen zou kunnen betekenen dat vastgoedwaarden pieken. Het is mogelijk dat krappere kredietmarkten de verkoop van enkele grotere vastgoedobjecten afdwingen, waardoor er aankoopmogelijkheden worden gecreëerd voor ECP. Het managementteam kijkt met veel belangstelling uit naar het komende jaar, in de verwachting dat de toename van de huuropbrengsten van de Vennootschap dezelfde positieve trend van de afgelopen paar jaren zal blijven laten zien.

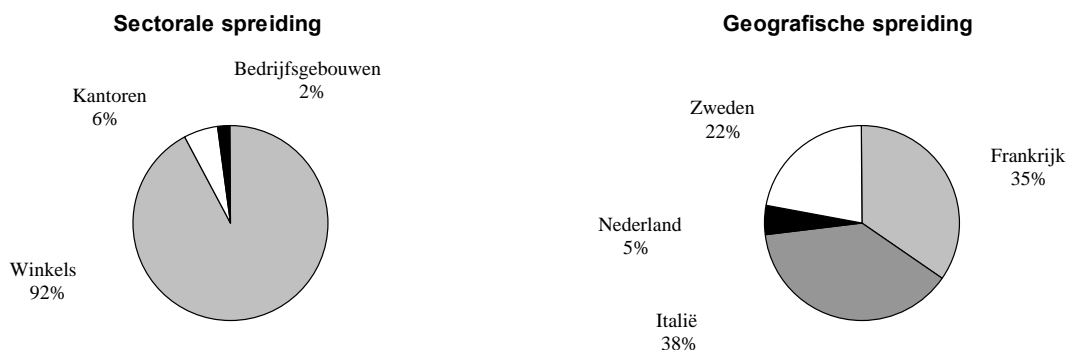
### **Conference call**

ECP zal vandaag, vrijdag 31 augustus 2007 om 14.00 uur (VK) / 15:00 uur (CET) een conference call houden voor beleggers en analisten. Om toegang te krijgen tot deze conferentie, wordt u vriendelijk verzocht circa 5 tot 10 minuten voor aanvang te bellen naar **+44 (0)1452 586 513** met het verzoek te worden doorverbonden met de Eurocommercial Properties conference call onder vermelding van **conference ID-nummer 12326591**.

Op ieder ander tijdstip is het management telefonisch te bereiken op +31 (0)20 530 6030 of +44 (0)20 7925 7860.

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

### **Spreiding vastgoedportefeuille Eurocommercial Properties**



**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)	<b>Twaalf maanden geëindigd op 30-06-07</b>	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-06	<b>Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-07</b>	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-06
Huuropbrengsten	<b>112.265</b>	102.360	<b>29.906</b>	26.792
Opbrengsten servicekosten	<b>15.354</b>	13.049	<b>3.608</b>	3.312
Servicekosten	<b>(17.658)</b>	(15.725)	<b>(4.307)</b>	(3.806)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(14.131)</b>	(12.469)	<b>(4.004)</b>	(3.359)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>95.830</b>	87.215	<b>25.203</b>	22.939
Herwaardering beleggingen	<b>217.439</b>	193.715	<b>113.198</b>	99.440
Rentebaten	<b>652</b>	599	<b>225</b>	152
Rentelasten	<b>(29.596)</b>	(24.076)	<b>(8.134)</b>	(6.250)
Valutakoersverschillen	<b>0</b>	48	<b>0</b>	(147)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>26.564</b>	42.077	<b>22.629</b>	11.487
	-----	-----	-----	-----
Netto financieringsbaten/lasten	<b>(2.380)</b>	18.648	<b>14.720</b>	5.242
Bedrijfskosten	<b>(7.889)</b>	(7.685)	<b>(2.195)</b>	(2.443)
Herwaarderingskosten	<b>(4.829)</b>	(2.919)	<b>(3.900)</b>	(1.568)
	-----	-----	-----	-----
Winst voor belastingen	<b>298.171</b>	288.974	<b>147.026</b>	123.610
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	(28)	<b>0</b>	(2)
Belastinglatenties	<b>(38.699)</b>	(55.019)	<b>(22.909)</b>	(19.795)
	-----	-----	-----	-----
<b>Winst na belastingen</b>	<b>259,472</b>	233.927	<b>124.117</b>	103.813
<hr/>				
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>				
Winst na belastingen	<b>7,36</b>	6,70	<b>3,52</b>	2,96
Verwaterde winst na belastingen	<b>7,22</b>	6,56	<b>3,45</b>	2,89

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het jaar was 35.277.619.





**GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT**

(x € 1.000)

	<b>Twaalf maanden geëindigd op 30-06-07</b>	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-06	<b>Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-07</b>	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-06
Huuropbrengsten	<b>112.265</b>	102.360	<b>29.906</b>	26.792
Opbrengsten servicekosten	<b>15.354</b>	13.049	<b>3.608</b>	3.312
Servicekosten	<b>(17.658)</b>	(15.725)	<b>(4.307)</b>	(3.806)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(14.131)</b>	(12.469)	<b>(4.004)</b>	(3.359)
	-----	-----	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>95.830</b>	87.215	<b>25.203</b>	22.939
Rentebaten	<b>652</b>	599	<b>225</b>	152
Rentelasten	<b>(29.596)</b>	(24.076)	<b>(8.134)</b>	(6.250)
Valutakoersverschillen	<b>0</b>	48	<b>0</b>	(147)
	-----	-----	-----	-----
Netto financieringslasten	<b>(28.944)</b>	(23.429)	<b>(7.909)</b>	(6.245)
Bedrijfskosten	<b>(7.889)</b>	(7.685)	<b>(2.195)</b>	(2.443)
	-----	-----	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>58.997</b>	56.101	<b>15.099</b>	14.251
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	(28)	<b>0</b>	(2)
	-----	-----	-----	-----
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>58.997</b>	56.073	<b>15.099</b>	14.249
Herwaardering beleggingen	<b>217.439</b>	193.715	<b>113.198</b>	99.440
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>26.564</b>	42.077	<b>22.629</b>	11.487
Herwaarderingskosten	<b>(4.829)</b>	(2.919)	<b>(3.900)</b>	(1.568)
	-----	-----	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>239.174</b>	232.873	<b>131.927</b>	109.359
Belastinglatenties	<b>(38.699)</b>	(55.019)	<b>(22.909)</b>	(19.795)
	-----	-----	-----	-----
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>200.475</b>	177.854	<b>109.018</b>	89.564
	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>259.472</b>	233.927	<b>124.117</b>	103.813
<hr/>				
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>				
Direct beleggingsresultaat	<b>1,67</b>	1,60	<b>0,43</b>	0,40
Indirect beleggingsresultaat	<b>5,69</b>	5,10	<b>3,09</b>	2,56
	-----	-----	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	<b>7,36</b>	6,70	<b>3,52</b>	2,96

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het jaar was 35.277.619.



**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	<b>30-06-07</b>	30-06-06
<b>Beleggingen</b>		
Vastgoed	<b>2.178.849</b>	1.782.338
Vastgoed in ontwikkeling	<b>18.221</b>	0
Materiële vaste activa	<b>941</b>	788
Vorderingen	<b>2.324</b>	1.767
Afgeleide financiële instrumenten	<b>18.919</b>	4.677
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.219.254</b>	1.789.570
Vorderingen	<b>30.636</b>	25.279
Liquide middelen	<b>18.044</b>	76.581
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>48.680</b>	101.860
<b>Totaal activa</b>	<b>2.267.934</b>	1.891.430
Crediteuren	<b>57.257</b>	47.857
Leningen	<b>114.195</b>	71.030
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>171.452</b>	118.887
Crediteuren	<b>17.942</b>	31.255
Leningen	<b>684.107</b>	572.507
Afgeleide financiële instrumenten	<b>1.221</b>	13.421
Latente belastingverplichtingen	<b>150.952</b>	117.207
Voorziening voor pensioenen	<b>142</b>	474
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>854.364</b>	734.864
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.025.816</b>	853.751
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.242.118</b>	1.037.679
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	<b>176.388</b>	176.388
Agioreserve	<b>324.392</b>	327.196
Overige reserves	<b>481.866</b>	300.168
Onverdeelde winst	<b>259.472</b>	233.927
	<b>1.242.118</b>	1.037.679
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>		
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	<b>1.242.118</b>	1.037.679
Latente belastingverplichtingen	<b>150.952</b>	117.207
Afgeleide financiële instrumenten	<b>(17.698)</b>	8.744
Aangepaste intrinsieke waarde	<b>1.375.372</b>	1.163.630
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	<b>35.277.619</b>	35.277.619
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	<b>35,21</b>	29,41
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	<b>38,99</b>	32,98
Beurskoers per certificaat	<b>38,32</b>	29,96



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2007 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	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				259.472	259.472
Uitgekeerd dividend		(61)		(31.970)	(32.031)
Ingekochte certificaten van aandelen		(3.059)	(20.220)		(23.279)
Toegekende personeelsopties		316			316
Valutakoersverschillen			(39)		(39)
30/06/07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 2006 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	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	172.312	330.879	211.000	113.953	828.144
Uitgegeven aandelen	4.076	(3.933)			143
Nettowinst voorgaand boekjaar			85.573	(85.573)	0
Nettowinst verslagperiode				233.927	233.927
Uitgekeerd dividend		(66)		(28.380)	(28.446)
Toegekende personeelsopties		316			316
Valutakoersverschillen			3.595		3.595
30/06/06	176.388	327.196	300.168	233.927	1.037.679



**GECONSOLIDEERD**

**KASSTROOMOVERZICHT**

Boekjaar geëindigd op (x € 1.000)

	<b>30-06-07</b>	30-06-06
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	<b>259.472</b>	233.927
<u>Aanpassingen:</u>		
Mutatie personeelsopties	<b>316</b>	316
Herwaardering beleggingen	<b>(221.072)</b>	(193.448)
Afgeleide financiële instrumenten	<b>(26.470)</b>	(42.077)
Belastinglatenties	<b>38.699</b>	55.019
Overige mutaties	<b>1.638</b>	1.097
	-----	-----
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>	<b>52.583</b>	54.834
Toename vorderingen	<b>(12.890)</b>	(2.831)
Toename crediteuren	<b>30.083</b>	31.172
Belasting vermogenswinst	<b>(12.785)</b>	(20.007)
Afgeleide financiële instrumenten	<b>94</b>	(3.694)
Betaalde rente	<b>(27.984)</b>	(24.998)
Ontvangen rente	<b>653</b>	559
	-----	-----
	<b>29.754</b>	35.035
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoed	<b>(164.641)</b>	(39.330)
Geactiveerde kosten	<b>(23.509)</b>	(40.341)
Mutatie materiële vaste activa	<b>(438)</b>	(212)
	-----	-----
	<b>(188.588)</b>	(79.883)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgegeven aandelen	<b>0</b>	143
Opgenomen leningen	<b>408.798</b>	297.451
Aflossingen leningen	<b>(253.034)</b>	(222.160)
Uitgekeerd dividend	<b>(32.031)</b>	(28.446)
Ingekochte eigen certificaten	<b>(23.279)</b>	0
Toename langlopende crediteuren	<b>48</b>	1.654
	-----	-----
	<b>100.502</b>	48.642
<b>Nettokasstroom</b>	<b>(58.332)</b>	3.794
Valutakoersverschillen op liquide middelen	<b>(205)</b>	(224)
Afname/toename liquide middelen	<b>(58.537)</b>	3.570
Liquide middelen begin boekjaar	<b>76.581</b>	73.011
	-----	-----
Liquide middelen einde boekjaar	<b>18.044</b>	76.581



	30-06-07	30-06-06
<b><u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u></b>		
Winkels	92	91
Kantoren	6	7
Bedrijfsgebouwen	2	2
<b><u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u></b>		
Frankrijk	35	35
Italië	38	41
Zweden	22	18
Nederland	5	6
<b><u>Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)</u></b>		
Winkels	84.796	76.365
Kantoren	8.052	7.911
Bedrijfsgebouwen	2.982	2.939
	-----	-----
	95.830	87.215
<b><u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u></b>		
Frankrijk	33.547	30.898
Italië	37.390	34.597
Zweden	18.101	14.932
Nederland	6.792	6.788
	-----	-----
	95.830	87.215

*Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Venootschap per 30 juni 2007 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal eind september 2007 worden gepubliceerd. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.*