



PERSBERICHT

Datum: 9 november 2007

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2007/2008

Huur en omzet blijven stijgen. Aankoop van twee winkelcentra in Frankrijk.

Huuropbrengst

De nettovastgoedopbrengsten na aftrek van de exploitatiekosten vastgoed, inclusief de kosten van de buitenlandse kantoren, voor het kwartaal eindigend op 30 september 2007 stegen met € 2,90 miljoen tot € 26,04 miljoen, een stijging van 12,5% vergeleken met het eerste kwartaal in het voorgaande boekjaar. De stijging was het gevolg van de aankoop van beleggingsobjecten voor ongeveer € 255 miljoen gedurende de periode van twaalf maanden eindigend op 30 september 2007 en de op vergelijkbaar gemaakte basis gemiddelde huurgroei van 5,4% afkomstig van ECP's bestaande winkelvastgoed.

Direct beleggingsresultaat en IFRS winst na belastingen

De stijging van de nettovastgoedopbrengsten van € 2,90 miljoen gedurende het kwartaal was vrijwel gelijk aan de additionele rentelasten van € 2,73 miljoen voor de leningen aangegaan ter financiering van de aangekochte objecten. Het direct beleggingsresultaat (nettovastgoedopbrengsten minus nettorentelasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting) voor het kwartaal eindigend op 30 september 2007 steeg met 1,3% naar € 15,19 miljoen ten opzichte van de € 14,98 miljoen behaald in de vergelijkbare periode in het voorgaande boekjaar.

Het direct beleggingsresultaat voor het kwartaal bedroeg € 0,43 per certificaat. Het aantal geplaatste certificaten veranderde sinds 30 juni 2007 niet en bleef 35.277.619.

De IFRS winst na belastingen (totaal beleggingsresultaat) voor het kwartaal steeg naar € 7,75 miljoen ten opzichte van de € 4,58 miljoen behaald in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2006. De IFRS winst na belastingen omvat tevens ongerealiseerde waardeinstijgingen van het vastgoed onder aftrek van nominale belastinglatenties en omvat ook de mutaties in de reële waarde van derivaten.

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde steeg met 18,1% naar € 39,46 per certificaat per 30 september 2007 vergeleken met € 33,40 per 30 september 2006 en steeg met 1,2% vergeleken met € 38,99 per 30 juni 2007. ECP herwaardeert haar panden niet op kwartaalbasis. De huidige getallen geven derhalve de onderliggende waarde van het vastgoed weer gebaseerd op de per 30 juni 2007 uitgevoerde onafhankelijke taxaties en



houden geen rekening met belastinglatenties als alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. De aangepaste intrinsieke waarde houdt ook geen rekening met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). Zoals gebruikelijk zullen alle panden per 31 december 2007 opnieuw extern worden getaxeerd.

De IFRS intrinsieke waarde, die wel rekening houdt met de bovengenoemde onderdelen, bedroeg per 30 september 2007 € 35,47 per certificaat vergeleken met € 29,53 per 30 september 2006 en € 35,21 per 30 juni 2007.

Resultaten in de winkelcentra

In de twaalfmaandsperiode tot en met 30 september 2007 was in de galerijen van de winkelcentra van ECP sprake van een algehele omzetgroei van 4,1%. Gemiddeld stegen de winkelomzetten met 3,8% in Frankrijk, 2,9% in Italië (Carosello niet inbegrepen wegens de bouwactiviteiten voor de forse uitbreiding) en 9,4% in Zweden. De meest recente nationale omzetgroei cijfers voor de twaalfmaandsperiode bedroegen 2,7% in Frankrijk, 0,8% in Italië en 6,8% in Zweden.

De gemiddelde huurgroei voor de winkelobjecten van ECP voor de twaalfmaandsperiode tot 30 september 2007 bedroeg 5,4% op vergelijkbaar gemaakte basis, vergeleken met dezelfde periode in 2006. In Frankrijk was de groei 7,2%, in Italië 4,4% (Centro Leonardo in Imola niet inbegrepen) en in Zweden 4,4%.

In Frankrijk zullen de winkelhuren stijgen met 5,1% vanaf januari 2008 als gevolg van de recent gepubliceerde stijging van de Franse bouwkostenindex. In januari 2007 bedroeg de indexatie 7,1%.

Evenals voorheen is er geen leegstand van betekenis; de totale bezettingsgraad bedraagt meer dan 99%.

Vastgoed

ECP heeft een tweetal winkelcentra in Frankrijk verworven voor een totale kostprijs van € 76,5 miljoen. De centra zullen onmiddellijk bijdragen aan de huuropbrengsten. De Vennootschap heeft ook "moyenne surfaces" grenzend aan een van de centra gekocht voor € 2,5 miljoen. De totale kosten voor de panden inclusief aankoopkosten bedroegen derhalve € 79 miljoen.

In beide gevallen heeft ECP zowel de hypermarkt als de winkelgalerij, tezamen met het parkeerterrein, in eigendom verworven, zodat zij volledige controle over het beheer kan uitoefenen.

Het eerste winkelcentrum is gelegen in St. Doulichard, nabij Bourges, de hoofdstad van het departement Cher, niet ver verwijderd van ECP's winkelcentrum in Tours. Het centrum in Bourges bestaat uit een Géant Casino-hypermarkt met een verhuurbare vloeroppervlakte van 15.780m² (verkoopoppervlakte: 9.940m²) en een winkelgalerij van 3.668m². Verder beschikt het centrum over 1.200 parkeerplaatsen. De totale jaarlijkse



Eurocommercial Properties

huuropbrengsten bedragen € 2,2 miljoen bij een gemiddelde huurprijs van slechts € 113 per m².

Het tweede winkelcentrum is gelegen in Chasse-sur-Rhône, nabij Lyon, in de regio Rhône-Alpes. Dat is ongeveer een uur rijden van Grenoble, waar ECP eigenaar is van een binnenstedelijk winkelobject. Het aangekochte centrum bestaat uit een Géant Casino-hypermarkt met een verhuurbare vloeroppervlakte van 14.000m² (verkoopoppervlakte 7.600m²) met een galerij van 1.500 m². De totale jaarlijkse huuropbrengsten van de hypermarkt en de galerij bedragen € 1,45 miljoen bij een gemiddelde huurprijs van € 94 per m².

Het netto-aanvangsrendement van bovengenoemde objecten bedraagt 5,25%. Met de huidige lage huurniveaus in de winkelgalerij is er een uitstekend potentieel voor winkelhuurstijgingen. Daarnaast is de bestemming van beide centra zodanig dat uitbreidingen tot 5.000m² voor elk kunnen worden gerealiseerd mits alle benodigde toestemmingen van de autoriteiten worden verkregen.

Uitbreidingsprogramma

De drie uitbreidingen die momenteel plaatsvinden bij het centrum Carosello in Milaan, Italië en de twee MaxiHuset-centra in Skövde en Norrköping in Zweden verlopen volgens plan. Media Markt heeft een huurovereenkomst getekend voor een winkelruimte van 3.875m² voor een Saturn elektronicawinkel in Carosello en beide Zweedse winkelcentra zijn reeds voor ruim 70% voorverhuurd. Deze uitbreidingen zullen gedurende de komende 18 maanden in totaal € 130 miljoen aan investeringen vergen, waarvan inmiddels € 27,6 miljoen is uitgegeven. De netto-aanvangsrendementen op deze uitbreidingen zijn naar verwachting gemiddeld 7,0%.

Marktcommentaar

Ondanks de huidige kredietcrisis is er geen bewijs van een stijging van de rendementen voor beleggingen in eersteklas vastgoed in ECP's markten. De institutionele beleggers, die niet met geleend geld werken, blijven agressieve kopers en domineren de markt, die nu grotendeels is verlaten door de speculanten, die gebruik maken van zeer veel vreemd vermogen, aangezien hun financieringsbronnen in feite zijn verdwenen.

ECP houdt niettemin vast aan haar beleid dat ze slechts onder uitzonderlijke omstandigheden bereid zou zijn initiële verwatering van het resultaat door de aankoop van vastgoed te accepteren. In feite betekent dit dat de netto-aanvangsrendementen meer dan 5% dienen te bedragen, tenzij onmiddellijke huurgroei mag worden verwacht.

ECP's financieringskosten blijven in de buurt van de 4,8% en de Vennootschap heeft nog geen negatief effect ervaren op haar mogelijkheden om geldleningen aan te trekken. Thans is de rente op 90% van de leningen gefixeerd voor een gemiddelde looptijd van 8 jaar vergeleken met iets meer dan 80% eind juni. Dankzij eenvoudige en heldere leningstructuren is de Vennootschap er tot haar genoegen in geslaagd om de



Eurocommercial Properties

rentemarges, die zij aan banken betaalt, vrij dicht op het niveau van voor de “sub – prime” crisis te houden.

De directie van ECP blijft positief voor wat betreft de onderliggende fundamentele vooruitzichten van de vastgoedportefeuille, nu tot op heden de verwachtingen omtrent omzetgroei en huurgroei niet zijn aangetast door de recente onzekere financiële markten.

Aangenomen besluiten jaarvergadering

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,67 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat voor elke 26 bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 6 november 2007.

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	+ 33 1 48 78 06 66
Tim Santini	+ 44 20 7925 7860
Kate Spiro	+ 44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-07	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06
Huuropbrengsten	30.448	26.610
Opbrengsten servicekosten	3.699	3.098
Servicekosten	(4.424)	(3.565)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.688)	(3.007)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	26.035	23.136
Herwaardering beleggingen	(39)	322
Rentebaten	513	174
Rentelasten	(9.403)	(6.676)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(8.757)	(11.677)
	-----	-----
Netto financieringslasten	(17.647)	(18.179)
Bedrijfskosten	(1.960)	(1.650)
Herwaarderingskosten	(32)	(41)
	-----	-----
Winst voor belastingen	6.357	3.588
Vennootschapsbelasting	0	0
Belastinglatenties	1.389	993
	-----	-----
Winst na belastingen	7.746	4.581
<hr/>		
Gegevens per certificaat (€)*		
Winst na belastingen	0,22	0,13
Verwaterde winst na belasting	0,22	0,13

* Het gemiddelde aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende de verslagperiode was 35.277.619



GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-07	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06
Huuropbrengsten	30.448	26.610
Opbrengsten servicekosten	3.699	3.098
Servicekosten	(4.424)	(3.565)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.688)	(3.007)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	26.035	23.136
Rentebaten	513	174
Rentelasten	(9.403)	(6.676)
	-----	-----
Netto financieringslasten	(8.890)	(6.502)
Bedrijfskosten	(1.960)	(1.650)
	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	15.185	14.984
Vennootschapsbelasting	0	0
	-----	-----
Direct Beleggingsresultaat	15.185	14.984
Herwaardering beleggingen	(39)	322
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(8.757)	(11.677)
Herwaarderingskosten	(32)	(41)
	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(8.828)	(11.396)
Belastinglatenties	1.389	993
	-----	-----
Indirect Beleggingsresultaat	(7.439)	(10.403)
	-----	-----
Totaal Beleggingsresultaat	7.746	4.581
<hr/>		
Gegevens per certificaat (€)*		
Direct beleggingsresultaat	0,43	0,42
Indirect beleggingsresultaat	(0,21)	(0,29)
	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	0,22	0,13

* het gemiddelde aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende de verslagperiode was 35.277.619.



Eurocommercial Properties

GECONSOLIDEERDE BALANS

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	30-06-07	30-09-07	30-09-06
Vastgoed	2.178.849	2.241.005	1.783.748
Vastgoed in ontwikkeling	18.221	21.986	0
Materiële vaste activa	941	998	729
Vorderingen	2.324	2.605	1.703
Afgeleide financiële instrumenten	18.919	13.752	1.052
Totaal vaste activa	2.219.254	2.280.346	1.787.232
Vorderingen	30.636	30.162	28.279
Liquide middelen	18.044	12.884	11.269
Totaal vlottende activa	48.680	43.046	39.548
Totaal activa	2.267.934	2.323.392	1.826.780
Te betalen vennootschapsbelasting	8.106	8.113	8.183
Crediteuren	49.151	70.897	41.077
Leningen	114.195	147.462	26.937
Totaal kortlopende schulden	171.452	226.472	76.197
Crediteuren	17.942	22.659	31.118
Leningen	684.107	668.257	539.827
Afgeleide financiële instrumenten	1.221	4.788	21.481
Latente belastingverplichtingen	150.952	149.811	115.992
Voorziening voor pensioenen	142	138	484
Totaal langlopende schulden	854.364	845.653	708.902
Totaal passiva	1.025.816	1.072.125	785.099
Intrinsieke waarde	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	176.388	176.388	176.388
Agioreserve	324.392	324.472	327.276
Overige reserves	481.866	483.189	299.509
Onverdeelde winst	259.472	267.218	238.508
	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Aangepaste intrinsieke waarde			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.242.118	1.251.267	1.041.681
Latente belastingverplichtingen	150.952	149.811	115.992
Afgeleide financiële instrumenten	(17.698)	(8.964)	20.429
Aangepaste intrinsieke waarde	1.375.372	1.392.114	1.178.102
Aantal certificaten van geplaatste aandelen	35.277.619	35.277.619	35.277.619
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	35,21	35,47	29,53
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	38,99	39,46	33,40
Beurskoers per certificaat	38,32	39,00	37,25



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2007 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Nettowinst verslagperiode				7.746	7.746
Toegekende personeelopties		80			80
Valutakoersverschillen			1.323		1.323
	-----	-----	-----	-----	-----
30/09/07	176.388	324.472	483.189	267.218	1.251.267
	=====	=====	=====	=====	=====

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2006 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 verslagperiode				4.581	4.581
Toegekende personeelopties		80			80
Valutakoersverschillen			(659)		(659)
	-----	-----	-----	-----	-----
30/09/06	176.388	327.276	299.509	238.508	1.041.681
	=====	=====	=====	=====	=====



GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)

	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-07	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-06
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	7.746	4.581
<u>Aanpassingen:</u>		
Mutatie personeelsopties	80	80
Afgeleide financiële instrumenten	8.757	11.677
Belastinglatenties	(1.389)	(993)
Overige mutaties	660	938
	-----	-----
	15.854	16.283
Kasstroom uit activiteiten		
Toename vorderingen	(427)	(3.752)
Toename crediteuren	14.175	6.706
Betaalde rente	(11.338)	(5.304)
Ontvangen rente	513	169
	-----	-----
	2.923	(2.181)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(22.441)	0
Geactiveerde kosten	(17.321)	(2.906)
Mutatie materiële vaste activa	(66)	(13)
	-----	-----
	(39.828)	(2.919)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	18.086	20.000
Aflossingen leningen	(1.827)	(96.552)
Toename langlopende crediteuren	(425)	1
	-----	-----
	15.834	(76.551)
Nettokasstroom	(5.217)	(65.368)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	57	56
Afname liquide middelen	(5.160)	(65.312)
Liquide middelen aan begin eerste kwartaal	18.044	76.581
	-----	-----
Liquide middelen aan het einde eerste kwartaal	12.884	11.269



	30-09-07	30-09-06
<u>Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)</u>		
Winkels	93	91
Kantoren	5	7
Bedrijfsgebouwen	2	2
<u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u>		
Frankrijk	34	35
Italië	39	41
Zweden	22	18
Nederland	5	6
<u>Nettovastgoedopbrengsten: sectorale spreiding (x € 1.000)</u>		
Winkels	22.969	20.223
Kantoren	2.243	2.069
Bedrijfsgebouwen	817	844
	-----	-----
	26.035	23.136
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	8.729	8.373
Italië	9.602	8.560
Zweden	5.912	4.421
Nederland	1.792	1.782
	-----	-----
	26.035	23.136

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