



**PERSBERICHT**



**Datum: 7 november 2008**  
**Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs**

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**  
**RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2008/2009**

**GROEI HUROPBRENGSTEN HOUDT AAN; LEEGSTAND EN  
HUURACHTERSTANDEN BLIJVEN LAAG. VOLLEDIG VERHUURDE UITBREIDING  
CAROSELLO TE MILAAN GEOPEND OP SCHEMA.**

**Samenvatting van de resultaten**

	<b>Drie maanden tot en met 30 september 2008</b>	<b>Drie maanden tot en met 30 september 2007</b>
<b>Nettovastgoedopbrengsten</b>	<b>€ 28,23 mln</b>	<b>€ 26,04 mln</b>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>€ 16,10 mln</b>	<b>€ 15,19 mln</b>
<b>Direct beleggingsresultaat per certificaat</b>	<b>€ 0,45</b>	<b>€ 0,43</b>
<b>Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat</b>	<b>€ 40,01</b>	<b>€ 39,46</b>

**Nettovastgoedopbrengsten**

De huuropbrengsten voor het kwartaal eindigend op 30 september 2008 bedroegen € 32,80 miljoen, vergeleken met € 30,45 miljoen in het eerste kwartaal in het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 7,7%. Na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) stegen de nettovastgoedopbrengsten met 8,4% naar € 28,23 miljoen, ten opzichte van € 26,04 miljoen in 2007.

**Direct beleggingsresultaat**

Het direct beleggingsresultaat voor het kwartaal eindigend op 30 september 2008 steeg 6,0% tot € 16,10 miljoen, vergeleken met € 15,19 miljoen in het eerste kwartaal in het voorgaande boekjaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting. Het direct beleggingsresultaat per certificaat, rekening houdend met het hogere gemiddelde aantal bij derden uitstaande certificaten gedurende het kwartaal, steeg met 4,7% tot € 0,45, vergeleken met € 0,43 in 2007.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten per 30 september 2008 bedroeg 35.727.984.

**Aangepaste en IFRS 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 van drie maanden niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds juni 2008. De recente verkoop door ECP van een klein retailpark in Frankrijk en ook die van de vijf bedrijfsgebouwen in de afgelopen maanden hebben alle plaatsgevonden tegen een prijs die gelijk aan of hoger was dan de meest recente taxaties. Dit versterkt het vertrouwen van de directie in die cijfers.



De aangepaste intrinsieke waarde per 30 september 2008 bedroeg € 40,01 per certificaat vergeleken met € 39,46 per certificaat per 30 september 2007 en € 39,83 per 30 juni 2008. Deze getallen geven de onderliggende waarde van het vastgoed weer gebaseerd op de per 30 juni 2008 uitgevoerde onafhankelijke taxaties 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 vastgoedobjecten zullen als gebruikelijk door derden worden getaxeerd op 31 december 2008.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2008 bedroeg € 36,25 per certificaat, vergeleken met € 35,47 per 30 september 2007 en € 36,41 per 30 juni 2008. Deze getallen houden rekening met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

### **Totaal beleggingsresultaat**

Het totaal beleggingsresultaat (IFRS winst na belastingen) voor het kwartaal daalde naar € 2,03 miljoen, vergeleken met € 7,75 miljoen in het eerste kwartaal in het voorgaande boekjaar. Dit is toe te schrijven aan de ongerealiseerde daling van de marktwaarde van de financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) gedurende de periode als gevolg van lagere rentestanden. 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.

### **Financiering**

ECP heeft de looptijd van haar leningen verder verlengd: per 30 september 2008 is meer dan 92% van haar leningen langlopend, met een gemiddelde looptijd van 9 jaar. Aan het eind van het eerste kwartaal bedroeg het totaalbedrag aan leningen € 941 miljoen oftewel 73% van het eigen vermogen van € 1.296 miljoen op basis van IFRS oftewel 66% van het eigen vermogen van € 1.430 miljoen gebaseerd op de aangepaste intrinsieke waarde – de berekening die voor de meeste leningsovereenkomsten van ECP toepasselijk is. De verhouding leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed van de Vennootschap bedraagt 39% en de rentedekkingsratio is 2,6.

Het totale gebudgetteerde rentetarief voor 2008/9 is circa 4,7%. Het eerste boekjaar waarin een substantiële aflossing dient plaats te vinden, is 2013/2014 en de bestaande faciliteiten dekken alle geplande uitgaven.

### **Resultaten in de winkelcentra**

#### Huurgroei

De winkelhuurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) bedroeg over twaalf maanden genomen tot 30 september 2008 5,3%. Het groeipercentage in Frankrijk was 5,6%, in Italië 5,3% en in Zweden 5,0%. Alle huurgroei cijfers worden gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexatie.

In Frankrijk zullen de huren in winkelcentra in januari 2009 met ten minste 3,85% stijgen afhankelijk van het feit of, en in welke omvang, de nieuwe "*Indices des Loyers Commerciaux*" (ILC), die is gebaseerd op de Franse consumentenprijs-, winkelomzet- en bouwindices, wordt toegepast in plaats van de bestaande bouwkostenindex. Het indexeringcijfer voor 2009 in Zweden wordt half november bekendgemaakt, maar zal naar verwachting ten minste 3,5%



bedragen. In Italië wordt de indexering in het begin van 2009 bekendgemaakt; naar verwachting zal deze rond de 3% bedragen.

### Winkelomzetgroei

De winkelomzetgroei in de winkelgalerijen van ECP is licht gedaald met in totaal -0,5% voor de 12 maanden tot 30 september 2008. In Frankrijk was het getal -1,5% als gevolg van de grote electronicawinkel in Passage du Havre. Als deze niet wordt inbegrepen, zou het overall resultaat van de winkelgalerij licht positief zijn (+0,3%). In Italië stegen de omzetten met +0,2% (exclusief Carosello, waar in deze periode omvangrijke uitbreidings- en renovatiewerkzaamheden plaatsvonden) en in Zweden met +0,5%.

De bescheiden stijgingen van de omzetcijfers zijn te danken aan het feit dat de huizenprijzen in de laatste paar jaar in de landen waarin ECP actief is, niet in die extreme mate stijgingen hebben gekend zoals elders door excessieve schuldenniveaus onder huishoudens. Dit heeft ertoe geleid dat ondanks de algemene sombere economische stemming de persoonlijke uitgaven niet dramatisch zijn ingezakt, behoudens in de electronica sector voor de duurdere artikelen.

Een diepere recessie zal uiteraard negatieve invloed hebben op de winkelomzetten en leiden tot een aantal faillissementen, maar de Vennootschap is van mening dat haar huuropbrengsten relatief goed beschermd zijn tegen de economische teruggang.

### Huisvestingskosten en omzet

Ondanks de tragere groei van de omzet als gevolg van de moeilijke economische omstandigheden is de verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief BTW) nog altijd gunstig: zelfs als de omzet aanzienlijk daalt, zullen de huren voor huurders in winkelcentra van ECP naar verwachting betaalbaar blijven.

	<b>Totale huisvestingskosten als % van de winkelomzet in ECP- winkelgalerijen</b>
<b>Frankrijk</b>	7,0%
<b>Italië*</b>	7,6%
<b>Zweden</b>	6,8%
	-----
<b>Gewogen gemiddelde</b>	7,2%
	=====

\* exclusief Carosello, Milaan

### Leegstand en achterstallige huur

Eind september 2008 was de leegstand in de objecten van ECP nog altijd lager dan 1%, terwijl huurachterstanden van meer dan drie maanden nog steeds minder dan 0,5% van de totale huuropbrengsten vertegenwoordigden.

Op de datum van publicatie van dit persbericht is 97% van de tweede kwartaalhuur, betaalbaar op 1 oktober 2008, ontvangen. Er is geen reden om aan te nemen dat derhalve aan het einde van de lopende driemaandsperiode huurachterstanden groter zijn dan in het voorgaande kwartaal.



### **Uitbreidingen, renovaties en verkopen**

#### Frankrijk

ECP heeft een bindende overeenkomst gesloten voor de verkoop van haar King Jouet-unit in het retailpark Noyelles Godault in Noord-Frankrijk voor een bedrag van € 5,47 miljoen, iets meer dan de boekwaarde per juni 2008. Naar verwachting wordt de transactie afgerond in november.

In september 2008 heeft ECP de verkoop afgerond van haar twee bedrijfsgebouwen rue des Béthunes in Pontoise en Parisud in Sénart in Frankrijk. De panden werden allebei verkocht tegen bedragen boven hun boekwaarde; de netto-opbrengst van € 31,7 miljoen zal worden aangewend voor de financiering van de uitbreidingen en renovatie's van de winkelcentra van de Vennootschap.

Daarnaast is er een vergunning aangevraagd voor een kleine uitbreiding van Les Atlantes in Tours.

#### Italië

Het gerenoveerde en met 12.000 m<sup>2</sup> uitgebreide Centro Carosello, het winkelcentrum van ECP aan de rand van Milaan, is op 30 oktober 2008 geopend. Het project is volgens schema, volledig verhuurd en binnen het budget uitgevoerd. Het centrum bevindt zich in een sterk winkelgebied tegenover IKEA, Castorama en Decathlon, aan de oostelijke ringweg rond Milaan.

Het uitgebreide centrum, dat een totaal verhuurbare oppervlakte van 52.500 m<sup>2</sup> beslaat, beschikt over een gazondak van 16.000m<sup>2</sup>, systemen voor hergebruik van regenwater en innovatieve daglichtoplossingen, die het energieverbruik aanzienlijk zullen reduceren. Het centrum is volledig verhuurd en bevat 115 winkels, waaronder grote anchors als Carrefour, Saturn (MediaMarkt), Oviessa, Zara en H&M. Er is veel extra parkeerruimte bijgekomen: het centrum biedt nu in totaal 3.700 parkeerplaatsen, waarvan 1.900 overdekt. ECP is volledig eigenaar. De totale kosten van de uitbreiding, renovatie en de nieuwe food court bedragen ongeveer € 82 miljoen; na voltooiing van de food court zal het project een rendement op de investeringskosten van ruim 7,0% opleveren.

De bouw van de 1.200 m<sup>2</sup> grote food court, die 10 restaurants zal huisvesten, gaat nu van start en zal naar verwachting in september 2009 zijn voltooid.

In Il Castello in Ferrara heeft ECP 2.770m<sup>2</sup> winkelruimte gekocht van mede-eigenaar Coop en deze verhuurd aan H&M en Co. Import, de nationale winkelketen in huishoudelijke artikelen. De eerste verkoopresultaten in beide winkels waren hoog.

#### Zweden

De uitbreiding van Elins Esplanad in Skövde van 10.000m<sup>2</sup> wordt op 28 november aanstaande geopend. Het centrum is volledig verhuurd aan belangrijke huurders, waaronder ICA Maxi, H&M, Clas Ohlson en MQ. Het centrum is uitgebreid met in totaal 14 nieuwe winkels, waarmee het totaal op 27 komt. Bovendien is de ICA Maxi-hypermarkt uitgebreid met 2.500m<sup>2</sup>. ICA Maxi heeft een nieuw huurcontract met een looptijd van 15 jaar met een omzetclausule getekend.

Er wordt verder gewerkt aan de renovatie van het centrum in Norrköping en de uitbreiding daarvan met 8.700 m<sup>2</sup>. Het is bijna volledig voorverhuurd. Het centrum heeft er 29 nieuwe winkels bij gekregen, waarvan er twee – Stadium en MQ – begin oktober zijn geopend. De resultaten sinds de opening zijn buitengewoon goed .



## **Eurocommercial Properties**

ECP's twee Zweedse projecten verlopen volgens schema en binnen het budget. De verwachting is dat ze een nettorendement van 7,0% zullen opleveren op de totale gezamenlijke investeringskosten van € 66 miljoen, waarvan nog € 27 miljoen moet worden uitgegeven.

### Nederland

In augustus heeft ECP drie van haar vier Nederlandse bedrijfsgebouwen verkocht voor een totaalbedrag van € 10,84 miljoen. De bedrijfsgebouwen aan de Galvanibaan 5 in Nieuwegein, Horsterweg 20 in Maastricht-Airport en Koeweistraat 10 in Waardenburg zijn verkocht tegen hun boekwaarde. Het laatste overgebleven bedrijfsgebouw Standaardruiter 8 in Veenendaal is nu op de markt na de verlenging van de huurovereenkomst met opnieuw vijf jaar. De opbrengst van deze verkopen zal worden gebruikt voor het uitbreidings- en renovatieprogramma van de winkelcentra van ECP.

### **Marktcommentaar en investeringsplannen**

De internationale bankcrisis leidt onontkoombaar tot een recessie. De vraag is alleen hoe diep die recessie zal zijn en hoe lang die zal duren. De landen met de hoogste schulden – onder burgers, bij bedrijven en bij de overheid – zullen mogelijk het zwaarst worden getroffen door de enorme vermindering van het beschikbare krediet en de hogere kosten hiervan.

Frankrijk en Italië zullen het gezien het relatief lage schuldenniveau van de huishoudens en de hoge spaarquote waarschijnlijk vrij goed doen, hoewel de productie en de export uiteraard onder de crisis zullen lijden. Dat laatste geldt ook voor Zweden, met name in de sector natuurlijke hulpbronnen. Een hogere werkloosheid zal uiteraard gevolgen hebben voor de bestedingen van consumenten in winkels, maar het zeer lage werkloosheidspeil van dit moment in Noord-Italië (3,8%) zorgt voor een flinke buffer.

ECP heeft Experian, een vooraanstaand instituut voor onafhankelijk economisch onderzoek, gevraagd om op basis van haar economische modellen te voorspellen wat het effect op consumentenbestedingen zou zijn bij een stijging van de werkloosheid. Het onderzoek geeft aan dat indien de werkloosheid in Frankrijk, Italië en Zweden met 25% zou stijgen, de nationale consumentenbestedingen zouden dalen met 14% in Frankrijk en Italië en met slechts 10% in Zweden. Indien dit soort dalingen zouden plaatsvinden in de winkelcentra van ECP, dan zou de verhouding huisvestingskosten/omzet toenemen van 7,2% naar slechts 8,4% overall, hetgeen de mening van de Vennootschap onderstreept, dat haar huren in een behoorlijke recessie van duurzame aard zouden moeten zijn.

Eventuele daling van taxatiewaarden van vastgoed door een stijging van het aanvangsrendement van objecten, zullen mogelijk voor een deel worden tenietgedaan door de lagere rentes die noodzakelijk zijn om de recessie te bestrijden. De huidige lage rendementen van staatsobligaties moeten mogelijk te zijner tijd weer worden verhoogd om de fondsen te financieren die nodig zijn om de balansen van de banken te versterken en de lagere belastingontvangsten op te vangen.

Het evenwicht tussen vraag naar en aanbod van beleggingen en het vertrouwen in de toekomstige huuropbrengsten zijn echter de allerbelangrijkste factoren voor de rendementen van vastgoed en inherent daaraan van de prijzen. Het feit dat alle recente verkopen van vastgoedobjecten door ECP zijn gerealiseerd tegen de meest recente taxatiewaarden of hoger, is reden voor vertrouwen, maar er zijn geen verkopen geweest van grote centra sinds La Maquinista in Barcelona in juli, waarop men zijn oordeel kan baseren.



Het is onze overtuiging dat de vastgoedsector van eersteklas winkelcentra in Frankrijk, Italië en Zweden niettemin het geringste risico loopt van gedwongen verkopen en de grootse kans biedt op duurzame huuropbrengsten. Om die reden verwachten wij niet dat de waarderingen voor deze objecten significant zullen dalen in december, wanneer alle vastgoedobjecten opnieuw zullen worden getaxeerd, aangezien een stijging van aanvangsrendementen in de markt gedeeltelijk zal worden gecompenseerd door verdere huurstijging, zij het grotendeels door indexatie.

### **Beleggingsbeleid**

ECP blijft in de allereerste plaats streven naar minimalisering van risico's. De bankfaciliteiten van de Vennootschap zijn solide, met lage, stabiele kosten, zonder omvangrijke aflossingsverplichtingen binnen vijf jaar. ECP zal geen geld uitgeven aan nieuwe investeringen of uitbreiding naast de drie projecten die binnenkort worden voltooid en die allemaal zonder uitzondering volledig zijn gefinancierd en verhuurd en zonder overschrijding van het budget worden afgerond.

Eventuele toekomstige uitbreidingen of investeringen zullen worden gefinancierd uit de verkoop van objecten, waaronder de reeds afgeronde verkopen van de portefeuille van bedrijfspanden en van de King Jouet-unit, die samen rond € 50 miljoen hebben opgebracht.

Desalnettemin bevinden we ons op dit moment in een uiterst moeilijke periode, en ECP geeft dan ook prioriteit aan het behouden van huur- en andere opbrengsten door een zorgvuldige planning en effectief beheer van haar panden en schuld.

### **Aangenomen besluiten jaarvergadering**

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,75 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat voor elke 22 bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 4 november 2008.

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	+ 44 20 7925 7860

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



**GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT**

(x € 1.000)

	<b>Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-08</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-07
Huuropbrengsten	<b>32.799</b>	30.448
Opbrengsten servicekosten	<b>6.081</b>	3.699
Servicekosten	<b>(6.658)</b>	(4.424)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(3.989)</b>	(3.688)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>28.233</b>	26.035
Rentebaten	<b>102</b>	513
Rentelasten	<b>(10.367)</b>	(9.403)
	-----	-----
Netto financieringslasten	<b>(10.265)</b>	(8.890)
Bedrijfskosten	<b>(1.866)</b>	(1.960)
	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>16.102</b>	15.185
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
	-----	-----
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>16.102</b>	15.185
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>(109)</b>	0
Herwaardering beleggingen	<b>695</b>	(39)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(17.619)</b>	(8.757)
Herwaarderingskosten	<b>(196)</b>	(32)
	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>(17.229)</b>	(8.828)
Belastinglatenties	<b>3.166</b>	1.389
	-----	-----
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>(14.063)</b>	(7.439)
	-----	-----
<b>TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>2.039</b>	7.746
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>		
Direct beleggingsresultaat	<b>0,45</b>	0,43
Indirect beleggingsresultaat	<b>(0,39)</b>	(0,21)
	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	<b>0,06</b>	0,22

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het eerste kwartaal tot 30/09/2008 was 35.727.984 (eerste kwartaal tot 30/09/2007: 35.277.619).



**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)	<b>Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-08</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-07
Huuropbrengsten	<b>32.799</b>	30.448
Opbrengsten servicekosten	<b>6.081</b>	3.699
Servicekosten	<b>(6.658)</b>	(4.424)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(3.989)</b>	(3.688)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Nettovastgoedopbrengsten	<b>28.233</b>	26.035
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>(109)</b>	0
Herwaardering beleggingen	<b>695</b>	(39)
Rentebaten	<b>102</b>	513
Rentelasten	<b>(10.367)</b>	(9.403)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(17.619)</b>	(8.757)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Netto financieringslasten	<b>(27.884)</b>	(17.647)
Bedrijfskosten	<b>(1.866)</b>	(1.960)
Herwaarderingskosten	<b>(196)</b>	(32)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Winst voor belastingen	<b>(1.127)</b>	6.357
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
Belastinglatenties	<b>3.166</b>	1.389
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
<b>Winst na belastingen</b>	<b>2.039</b>	7.746
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>		
Winst na belastingen	<b>0,06</b>	0,22
Verwaterde winst na belastingen	<b>0,06</b>	0,22

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het eerste kwartaal tot 30/09/2008 was 35.727.984 (eerste kwartaal tot 30/09/2007: 35.277.619).



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	30-09-08	30-06-08	30-09-07
Vastgoedbeleggingen	2.383.026	2.374.896	2.241.005
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	29.409	29.159	21.986
Materiële vaste activa	1.520	1.400	998
Vorderingen	1.683	1.749	2.605
Afgeleide financiële instrumenten	13.766	30.138	13.752
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.429.404</b>	<b>2.437.342</b>	<b>2.280.346</b>
Vastgoed voor verkoop	9.430	42.560	0
Vorderingen	36.939	35.238	30.162
Liquide middelen	14.311	13.796	12.884
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>60.680</b>	<b>91.594</b>	<b>43.046</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.490.084</b>	<b>2.528.936</b>	<b>2.323.392</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	8.248	8.248	8.113
Crediteuren	80.651	81.839	70.897
Leningen	74.725	62.259	147.462
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>163.624</b>	<b>152.346</b>	<b>226.472</b>
Crediteuren	15.096	15.019	22.659
Leningen	866.652	907.990	668.257
Afgeleide financiële instrumenten	3.867	2.284	4.788
Latente belastingverplichtingen	144.376	149.782	149.811
Voorziening voor pensioenen	535	534	138
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.030.526</b>	<b>1.075.609</b>	<b>845.653</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.194.150</b>	<b>1.227.955</b>	<b>1.072.125</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.295.934</b>	<b>1.300.981</b>	<b>1.251.267</b>
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	179.394	179.394	176.388
Agioreserve	324.525	324.278	324.472
Overige reserves	679.690	687.023	483.189
Onverdeelde winst	112.325	110.286	267.218
	<b>1.295.934</b>	<b>1.300.981</b>	<b>1.251.267</b>
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.295.934	1.300.981	1.251.267
Latente belastingverplichtingen	144.376	149.782	149.811
Afgeleide financiële instrumenten	(9.899)	(27.854)	(8.964)
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.430.411</b>	<b>1.422.909</b>	<b>1.392.114</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	35.747.332	35.727.332	35.277.619
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	36,25	36,41	35,47
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	40,01	39,83	39,46
Beurskoers per certificaat	30,50	30,27	39,00



**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

Eerste kwartaal geëindigd op (x € 1.000)	30-09-08	30-09-07
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	2.039	7.746
<u>Aanpassingen:</u>		
Toename vorderingen	(1.584)	(427)
Toename crediteuren	9.330	14.175
Mutatie personeelsopties	247	80
Verkoopresultaat vastgoed	(109)	0
Afgeleide financiële instrumenten	17.619	8.757
Belastinglatenties	(3.166)	(1.389)
Overige mutaties	(114)	660
	<hr/>	<hr/>
	24.262	29.602
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>		
Betaalde rente	(10.283)	(11.338)
Ontvangen rente	102	513
	<hr/>	<hr/>
	14.081	18.777
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoed	0	(22.441)
Geactiveerde kosten	(35.681)	(17.321)
Verkoop vastgoed	42.669	0
Mutatie materiële vaste activa	(238)	(66)
	<hr/>	<hr/>
	6.750	(39.828)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen leningen	37.252	18.086
Aflossingen leningen	(57.559)	(1.827)
Uitgeoefende personeelsopties	503	0
Afname langlopende crediteuren	(234)	(425)
	<hr/>	<hr/>
	(20.038)	15.834
<b>Nettokasstroom</b>	793	(5.217)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(278)	57
Toename/afname liquide middelen	515	(5.160)
Liquide middelen begin verslagperiode	13.796	18.044
	<hr/>	<hr/>
Liquide middelen einde verslagperiode	14.311	12.884



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

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2008 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/08	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Nettowinst verslagperiode				2.039	2.039
Valutakoersverschillen			(7.836)		(7.836)
	-----	-----	-----	-----	-----
Het totaal van de baten en de lasten over de verslagperiode	179.394	324.278	679.187	112.325	1.295.184
Uitgeoefende personeelsopties			503		503
Toegekende personeelsopties		247			247
	-----	-----	-----	-----	-----
<b>30/09/08</b>	<b>179.394</b>	<b>324.525</b>	<b>679.690</b>	<b>112.325</b>	<b>1.295.934</b>

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

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	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
Valutakoersverschillen			1.323		1.323
	-----	-----	-----	-----	-----
Het totaal van de baten en de lasten over de verslagperiode	176.388	324.392	483.189	267.218	1.251.187
Toegekende personeelsopties		80			80
	-----	-----	-----	-----	-----
30/09/07	176.388	342.472	483.189	267.218	1.251.267

**Vastgoedportefeuille: sectorale spreiding (%)**

Winkels  
Kantoren  
Bedrijfsgebouwen

	30-09-08	30-09-07
Winkels	95	93
Kantoren	5	5
Bedrijfsgebouwen	0	2

**Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)**

Frankrijk  
Italië  
Zweden  
Nederland

	30-09-08	30-09-07
Frankrijk	35	34
Italië	39	39
Zweden	22	22
Nederland	4	5

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

Winkels  
Kantoren  
Bedrijfsgebouwen

	30-09-08	30-09-07
Winkels	25.532	22.969
Kantoren	2.115	2.249
Bedrijfsgebouwen	586	817
	-----	-----
	28.233	26.035

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

Frankrijk  
Italië  
Zweden  
Nederland

	30-09-08	30-09-07
Frankrijk	10.451	8.729
Italië	10.187	9.602
Zweden	6.132	5.912
Nederland	1.463	1.792
	-----	-----
	28.233	26.035

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