

**PERSBERICHT**

Datum: 6 november 2009

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**  
**RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2009/2010*****Huurgroei houdt aan met 4,5%; leegstand en huurachterstanden nog altijd laag*****Direct beleggingsresultaat**

Het direct beleggingsresultaat voor het kwartaal eindigend op 30 september 2009 steeg tot € 16,4 miljoen, vergeleken met € 16,1 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 steeg tot € 0,46, vergeleken met € 0,45 in de voorgaande vergelijkbare periode. Deze relatief bescheiden stijging komt mede door derving van huurinkomsten als gevolg van de verkoop van vastgoed in het boekjaar 2008/2009.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten per 30 september 2009 bedroeg 35.840.442.

**Huurgroei**

Op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) was er over de twaalfmaandsperiode gerekend opnieuw een gezonde huurgroei in de winkelobjecten van de Vennootschap ondanks de recessie, met gemiddeld 4,5% voor de Vennootschap in haar geheel, 4,1% in Frankrijk, 5,0% in Italië en 4,2% in Zweden.

Per land	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis
Totaal	+4,5%
Frankrijk	+4,1%
Italië	+5,0%
Zweden	+4,2%

**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 per certificaat is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds juni 2009 en weerspiegelt slechts de lopende inkomsten en valutakoerswijzigingen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 30 september 2009 bedroeg € 33,81 per certificaat vergeleken met € 33,02 per certificaat per 30 juni 2009 en € 40,01 per 30 september 2008. In de aangepaste intrinsieke waarde is geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. Ook is hierin geen rekening gehouden met de reële waarde van financiële afgeleide instrumenten (rentedekkingsinstrumenten), die worden gebruikt om het risico van fluctuerende rentelasten te vermijden. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 31 december 2009.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2009, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 29,29 per certificaat, vergeleken met € 28,82 per 30 juni 2009 en € 36,25 per 30 september 2008.

## Financiering

Eurocommercial houdt vast aan haar behoudende financieringsstrategie met een verhouding schuld/aangepaste intrinsieke waarde van 76% en met een verhouding leningen/vastgoedwaarde van 42% per 30 september 2009. Meer dan 90% van de rentelasten is gefixeerd voor gemiddeld ongeveer zes jaar tegen gemiddelde totale rentelasten van 4,7%. De marges blijven laag met gemiddeld 57 basispunten, met inbegrip van de marges die in september en oktober zijn overeengekomen op twee nieuwe langlopende leningen van elk € 40 miljoen (met een looptijd van respectievelijk 10 en 12 jaar). Directe hypothecaire financiering in tranches van minder dan € 50 miljoen is nu duidelijk veel gemakkelijker verkrijgbaar dan in de voorgaande maanden.

## Resultaten in de winkelcentra

### Winkelomzet

Hierna volgen de winkelomzetten in de centra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot en met 30 september 2009 vergeleken met dezelfde periode in het voorgaande jaar.

Per land	Winkelomzet: Galerij winkels	Winkelomzet: Totaal (met inbegrip van grote winkels en hypermarkten)
Totaal	-0,8%	-1,1%
Frankrijk	-0,6%	-3,2%
Italië	+0,1%	-0,6%
Zweden	-2,0%	+1,0%

Per sector	Winkelomzet
Totaal	-1,1%
Mode	-1,8%
Geschenken en sieraden	+1,7%
Drogisterij en parfumerie	+2,5%
Huishoudelijke artikelen	-3,8%
Restaurants	+3,2%
Electronica	-6,1%
Hypermarkten/supermarkten	+2,5%

### Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief BTW) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Vennootschap als geheel 7,9%; in Frankrijk 7,8%, in Italië 8,2% en in Zweden 7,4%.

### Bezettingsgraad en huurachterstanden

De leegstand in de winkelcentra van Eurocommercial blijft onder 1%. De huurachterstanden (meer dan 90 dagen) zijn sinds juni 2009 iets gestegen naar 1,2% van de totale huuropbrengsten. Van de 1.170

winkelunits van Eurocommercial zijn er slechts zes die verhuurd zijn aan huurders die uitstel van betaling hebben aangevraagd maar nog altijd hun winkel open houden.

Het aantal verzoeken om huurverlagingen is nog altijd beperkt, voornamelijk doordat de verhouding huisvestingskosten/omzet voor de objecten van Eurocommercial laag is. Geen van deze verzoeken is ingewilligd. In de toekomst zouden zich enkele gevallen kunnen voordoen, waar een huurverlaging redelijk is, echter het effect van deze gevallen is een verwaarloosbaar percentage van de inkomsten.

### **Vastgoedcommentaar**

In Carosello in Milaan is op 29 oktober 2009 de nieuwe foodcourt met tien restaurants en een speelruimte voor kinderen geopend. Hiermee zijn de omvangrijke uitbreiding en renovatie van het centrum voltooid. Het nettorendement op de investeringskosten van het gehele project bedroeg ruim 7%.

Eurocommercial heeft een bouwvergunning (permis de construire) verkregen voor de verbouwing van de begane grond en de eerste verdieping van haar pand in de Rue de Rivoli in twee winkelunits, die aan grote internationale winkelketens zijn verhuurd. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart en naar verwachting nemen de nieuwe huurders begin 2010 hun intrek in het pand. De huurverhogingen genereren een nettorendement van 14% op de totale investeringskosten van € 10 miljoen.

De ontwikkeling van de winkellocatie van Eurocommercial in Växjö in Zweden tot een winkelcentrum met een breed assortiment vordert goed en de doelstelling om 75% van de totale winkeloppervlakte voor aanvang van de bouw te verhuren is gehaald. De kosten van het project zijn vastgesteld op net iets lager dan € 40 miljoen. De bouw zal voor het eind van het jaar starten en zal ongeveer achttien maanden duren. Naar verwachting zal het nettorendement op de investeringskosten rond 8% bedragen.

### **Marktcommentaar**

Het marktsentiment in de belangrijkste West-Europese landen is significant verbeterd. In plaats van angst voor een potentieel overschot aan investeringsobjecten ervaart men nu langzamerhand een tekort, met name aan winkelcentra van goede kwaliteit.

Rendementen voor eersteklas vastgoed tussen 5% en 6% worden als aantrekkelijk beschouwd bij aanhoudend lage rentetarieven en rendementen van 3,5% tot 4% op obligaties met een lange looptijd. De algemene mening is daarom dat er in Frankrijk, Italië en Zweden een einde is gekomen aan de daling van de prijzen voor goede winkelcentra en men verwacht zelfs een bescheiden stijging in het komende jaar, naarmate zich meer kopers melden op deze markt met maar heel weinig verkopers van winkelcentra van goede kwaliteit.

De werkloosheid blijft echter hoog, en dat zal er onontkoombaar toe leiden dat de consumentenbestedingen en daarmee ook de omzetten van winkelcentra onder druk blijven staan. Er worden echter geen significante dalingen verwacht.

Dankzij het betere financiële klimaat en de aanhoudende vraag van huurders naar ruimte in haar centra kan Eurocommercial de uitbreidingsprojecten weer hervatten. De eerste daarvan is de ontwikkeling van een winkelcentrum in de voormalige Coop-hypermarkt in Växjö in Zweden.

Het dieptepunt van de recente instorting van de institutionele vastgoedmarkten in West-Europa lijkt nu achter de rug te zijn. Eurocommercial is voorzichtig optimistisch over zowel de vermogenswaarden als de huuropbrengsten op middellange termijn, wanneer de economie weer gaat groeien en de werkloosheid niet verder stijgt.

## **Aangenomen besluiten jaarvergadering**

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,78 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat voor elke 17 bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 3 november 2009.

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 30-09-09</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-08
Huuropbrengsten	<b>33.281</b>	32.799
Opbrengsten servicekosten	<b>6.301</b>	6.081
Servicekosten	<b>(7.101)</b>	(6.658)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(3.781)</b>	(3.989)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Nettovastgoedopbrengsten	<b>28.700</b>	28.233
Rentebaten	<b>6</b>	102
Rentelasten	<b>(10.318)</b>	(10.367)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Netto financieringslasten	<b>(10.312)</b>	(10.265)
Bedrijfskosten	<b>(2.032)</b>	(1.866)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>16.356</b>	16.102
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>16.356</b>	16.102
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>0</b>	(109)
Herwaardering beleggingen	<b>(1.733)</b>	695
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(8.800)</b>	(17.619)
Herwaarderingskosten	<b>(123)</b>	(196)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>(10.656)</b>	(17.229)
Belastinglatenties	<b>(453)</b>	3.166
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>(11.109)</b>	(14.063)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
<b>TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>5.247</b>	2.039
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>		
Direct beleggingsresultaat	<b>0,46</b>	0,45
Indirect beleggingsresultaat	<b>(0,31)</b>	(0,39)
	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Totaal beleggingsresultaat	<b>0,15</b>	0,06

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het eerste kwartaal was 35.840.442 (eerste kwartaal tot 30/09/2008: 35.727.984).

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)	<b>Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-09</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-08
Huuropbrengsten	<b>33.281</b>	32.799
Opbrengsten servicekosten	<b>6.301</b>	6.081
Servicekosten	<b>(7.101)</b>	(6.658)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(3.781)</b>	(3.989)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>28.700</b>	28.233
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>0</b>	(109)
Herwaardering beleggingen	<b>(1.733)</b>	695
Rentebaten	<b>6</b>	102
Rentelasten	<b>(10.318)</b>	(10.367)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(8.800)</b>	(17.619)
	-----	-----
Netto financieringslasten	<b>(19.112)</b>	(27.884)
Bedrijfskosten	<b>(2.032)</b>	(1.866)
Herwaarderingskosten	<b>(123)</b>	(196)
	-----	-----
Winst voor belastingen	<b>5.700</b>	(1.127)
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
Belastinglatenties	<b>(453)</b>	3.166
	-----	-----
<b>Winst na belastingen</b>	<b>5.247</b>	2.039
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>		
Winst na belastingen	<b>0,15</b>	0,06
Verwaterde winst na belastingen	<b>0,14</b>	0,06

\* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het eerste kwartaal was 35.840.442 (eerste kwartaal tot 30/09/2008: 35.727.984).

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	30-09-09	30-09-08	30-06-09
Vastgoedbeleggingen	2.154.610	2.383.026	2.125.050
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	11.973	29.409	11.700
Materiële vaste activa	1.461	1.520	1.568
Vorderingen	1.331	1.683	1.448
Afgeleide financiële instrumenten	174	13.766	1.043
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.169.549</b>	<b>2.429.404</b>	<b>2.140.809</b>
Vastgoed voor verkoop	0	9.430	0
Vorderingen	25.900	36.939	23.401
Liquide middelen	12.556	14.311	7.827
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>38.456</b>	<b>60.680</b>	<b>31.228</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.208.005</b>	<b>2.490.084</b>	<b>2.172.037</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	0	8.248	0
Crediteuren	68.299	80.651	63.742
Leningen	54.818	74.725	55.845
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>123.117</b>	<b>163.624</b>	<b>119.587</b>
Crediteuren	9.774	15.096	10.042
Leningen	862.813	866.652	857.341
Afgeleide financiële instrumenten	68.343	3.867	60.647
Latente belastingverplichtingen	93.688	144.376	90.895
Voorziening voor pensioenen	416	535	445
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.035.034</b>	<b>1.030.526</b>	<b>1.019.370</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.158.151</b>	<b>1.194.150</b>	<b>1.138.957</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.049.854</b>	<b>1.295.934</b>	<b>1.033.080</b>
<b>Eigen vermogen Eurocommercial</b>			
<b>Properties aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	179.859	179.394	179.859
Agioreserve	325.028	324.525	324.782
Overige reserves	720.425	679.690	709.144
Onverdeelde winst	(175.458)	112.325	(180.705)
	<b>1.049.854</b>	<b>1.295.934</b>	<b>1.033.080</b>
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.049.854	1.295.934	1.033.080
Latente belastingverplichtingen	93.688	144.376	90.895
Afgeleide financiële instrumenten	68.169	(9.899)	59.604
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.211.711</b>	<b>1.430.411</b>	<b>1.183.579</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	35.840.442	35.747.332	35.840.442
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	29,29	36,25	28,82
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	33,81	40,01	33,02
Beurskoers per certificaat	27,06	30,50	21,95

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

Eerste kwartaal geëindigd op (x € 1.000)	30-09-09	30-09-08
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	5.247	2.039
<u>Aanpassingen:</u>		
Toename vorderingen	(3.015)	(1.584)
Toename crediteuren	13.749	9.330
Mutatie personeelsopties	247	247
Verkoopresultaat vastgoed	0	(109)
Afgeleide financiële instrumenten	8.798	17.619
Belastinglatenties	453	(3.166)
Overige mutaties	195	(114)
	-----	-----
	25.674	24.262
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>		
Afgeleide financiële instrumenten	(747)	0
Betaalde rente	(9.839)	(10.283)
Ontvangen rente	6	102
	-----	-----
	15.094	14.081
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Geactiveerde kosten	(3.169)	(35.681)
Verkoop vastgoed	0	42.669
Mutatie materiële vaste activa	(60)	(238)
	-----	-----
	(3.229)	6.750
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen leningen	42.129	37.252
Aflossingen leningen	(49.345)	(57.559)
Uitgeoefende personeelsopties	0	503
Afname langlopende crediteuren	(304)	(234)
	-----	-----
	(7.520)	(20.038)
<b>Nettokasstroom</b>	4.345	793
Valutakoersverschillen op liquide middelen	384	(278)
Toename liquide middelen	4.729	515
Liquide middelen begin verslagperiode	7.827	13.796
	-----	-----
Liquide middelen einde verslagperiode	12.556	14.311
<b><u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u></b>		
Frankrijk	37	35
Italië	40	39
Zweden	23	22
Nederland	0	4
<b><u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u></b>		
Frankrijk	10.160	10.451
Italië	11.889	10.187
Zweden	6.562	6.132
Nederland	89	1.463
	-----	-----
	28.700	28.233

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2009 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/2009	179.859	324.782	709.144	(180.705)	1.033.080
Nettowinst verslagperiode				5.247	5.247
Valutakoersverschillen			11.281		11.281
Het totaal van de baten en de lasten over de verslagperiode					16.528
Toegekende personeelsopties		246			246
<b>30/09/2009</b>	<b>179.859</b>	<b>325.028</b>	<b>720.425</b>	<b>(175.458)</b>	<b>1.049.854</b>

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

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30/06/2008	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					(5.824)
Uitgeoefende personeelsopties			503		503
Toegekende personeelsopties		247			247
<b>30/09/2008</b>	<b>179.394</b>	<b>324.525</b>	<b>679.690</b>	<b>112.325</b>	<b>1.295.934</b>

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