



PERSBERICHT

Datum: 28 augustus 2009

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs



EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. JAARRESULTATEN 2008/2009

DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT 4,3% HOGER DAN IN 2008 HUREN BLIJVEN OP PEIL, LEEGSTAND EN HUURACHTERSTANDEN NOG ALTIJD GERING PRIJZEN STABILISEREN

De resultaten van Eurocommercial Properties (ECP) over het volledige boekjaar 2008/2009 laten zien dat de huurniveaus in haar winkelcentra zich, ondanks de mondiale recessie en de gestegen werkloosheid, weten te handhaven. Marktprijzen van goede retailobjecten in Frankrijk, Noord-Italië en Zweden zijn weliswaar gedaald ten opzichte van december 2008, maar lijken zich te stabiliseren nu zich meer kopers aandienen op de markt.

- Het directe beleggingsresultaat per 30 juni 2009 is ten opzichte van 30 juni 2008 met 4,3% gestegen naar € 65,1 miljoen. Dit komt overeen met € 1,82 per certificaat (2008: € 1,75).
- De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg:

Totaal	4,7%
Frankrijk	4,0%
Italië	4,9%
Zweden	5,7%
- De omzet in de winkelcentra van ECP was in het op 30 juni 2009 afgesloten boekjaar iets lager (-1,1%) dan in het op 30 juni 2008 afgesloten boekjaar.
- De nettovastgoedopbrengsten zijn, ondanks de verkoop van objecten, in de twaalf maanden tot 30 juni 2009 met 4,0% gestegen en kwamen uit op € 114,4 miljoen. Dit is toe te schrijven aan het positieve effect van de uitbreiding van winkelcentra in Italië en Zweden, huurherzieningen en indexeringen.
- De waarde van vastgoedobjecten daalde over het geheel genomen met 4,7% ten opzichte van de taxatiewaarde van december 2008 en met 8,8% ten opzichte van juni 2008. Over de twaalfmaandsperiode daalde de waarde van vastgoed in Frankrijk met 9,2%, in Italië met 8,8% en in Zweden met 8,4%.
- De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg € 33,02 op 30 juni 2009, dat is 5,5% lager dan op 31 december 2008 en 17,1% lager dan op 30 juni 2008. Dit is het gevolg van een lagere taxatiewaarde van de vastgoedobjecten van de Vennootschap.
- Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen tot € 1,78 per certificaat vergeleken met € 1,75 voor 2007/2008.



Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2009 bedroeg € 65,1 miljoen, een stijging van 4,3% ten opzichte van het voorgaande boekjaar (€ 62,4 miljoen). Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting. Het direct beleggingsresultaat per certificaat steeg met 4,0% naar € 1,82, tegen € 1,75 over het boekjaar eindigend op 30 juni 2008.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten bedroeg op 30 juni 2009 35.840.442; dit is een stijging van 0,3% ten opzichte van 30 juni 2008.

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap per certificaat (10 gewone aandelen) te verhogen van € 1,75 in 2008 naar € 1,78, afwijkend van de stijging van het direct beleggingsresultaat tot € 1,82 per certificaat. De directie heeft dit besluit genomen, omdat ondanks haar vertrouwen in de huidige huurniveau's het verstandig is om, gelet op onzekerheden over negatieve indexatie in Frankrijk en Zweden in 2010, het dividend voor dit jaar beperkt te verhogen. Dit stelt de Vennootschap in staat om haar dividendbeleid van stijgende of ten minste gelijkblijvende dividenden over de lange termijn te handhaven. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 30 november 2009 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 30 oktober 2009 bekend worden gemaakt.

Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van de Vennootschap zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2009 getaxeerd door onafhankelijke, gerenommeerde internationale kantoren volgens de normen van het 'Red Book' van 'The Royal Institution of Chartered Surveyors'. De taxatiewaarden zijn 8,8% lager dan in juni 2008 en 4,7% lager dan in december 2008.

De waarde van de panden van ECP is gedurende het boekjaar in Frankrijk met 9,2% gedaald, in Italië met 8,8%, in Zweden met 8,4% en in Nederland met 6,3% (betreft slechts één bedrijfsgebouw). Het verschil ten opzichte van december 2008 bedroeg 5,5% in Frankrijk, 4,8% in Italië, 3,0% in Zweden en 4,9% in Nederland. Deze waardedalingen zijn het gevolg van veranderingen in de aanvangsrendementen in de markt, die echter deels zijn gecompenseerd door huurgroei van 4,7% gedurende de verslagperiode.

Het gemiddelde netto-aanvangsrendement bij de taxaties bedroeg per 30 juni 2009 voor de winkelobjecten in totaal 5,6% (2008: 4,9%), voor Frankrijk 5,7% (2008: 4,8%), voor Italië 5,6% (2008: 5,0%), voor Zweden 5,5% (2008: 4,9%) en voor het Nederlandse bedrijfsgebouw 8,8% (2008: 7,0%). De netto-aanvangsrendementen worden berekend door de actuele nettovastgoedopbrengsten te delen door de desbetreffende taxatiewaarde, waaraan dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt toegevoegd. Het doel hiervan is om dezelfde berekeningsmethodiek als professionele institutionele beleggers aan te houden.

Aangepaste intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde daalde met 5,5% van € 34,94 per certificaat op 31 december 2008 naar € 33,02 op 30 juni 2009. Ten opzichte van 30 juni 2008 (€ 39,83 per certificaat) bedroeg de daling 17,1%. De aangepaste intrinsieke waarde geeft de onderliggende waarde van



Eurocommercial Properties

vastgoedobjecten weer. Hierin wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). De aangepaste intrinsieke waarde wordt in alle bankconvenanten van ECP gebruikt als grondslag voor de verhouding schuld/eigen vermogen.

De IFRS-intrinsieke waarde per 30 juni 2009 bedroeg € 28,82 per certificaat, tegen € 36,41 per 30 juni 2008 en € 30,48 per 31 december 2008. In deze cijfers is rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat (IFRS-resultaat na belastingen) voor het boekjaar daalde naar € 180,7 miljoen negatief, vergeleken met € 110,3 miljoen positief over het voorgaande boekjaar. Dit is toe te schrijven aan de ongerealiseerde daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gedurende de verslagperiode en de ongerealiseerde verandering van de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Aangezien in dit resultaat ook ongerealiseerde 'kapitaal'-mutaties zijn verwerkt, geeft het naar de mening van de directie geen goed beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten. Deze worden beter weergegeven door het directe beleggingsresultaat, dat standaard wordt gebruikt om het bedrijfsresultaat van Nederlandse vastgoedinstellingen uit te drukken.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten over het op 30 juni 2009 afgesloten boekjaar bedroegen € 134,2 miljoen, tegen € 128,7 miljoen over het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 4,3%, ondanks de daling van de huuropbrengsten met ongeveer € 4,5 miljoen gedurende het verslagjaar als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten, met name Het Boek (Kingsfordweg 1) in Amsterdam, vijf bedrijfsgebouwen en een winkelunit. Na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten (kosten buitenlandse kantoren) van het vastgoed stegen de nettovastgoedopbrengsten met 4,0%, van € 110,0 miljoen in het boekjaar tot 30 juni 2008 naar € 114,4 miljoen. Deze stijging is toe te schrijven aan de voltooiing van de uitbreidingsprojecten in Carosello in Milaan, Elins Esplanad in Skövde en Ingelsta Shopping in Norrköping, aan indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten en huurherzieningen.

Op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg de huurgroei in het winkelvastgoed van ECP 4,7% over het boekjaar eindigend op 30 juni 2009. De groei bij de Zweedse winkelpanden was het hoogst met 5,7%, gevolgd door Italië met 4,9% en Frankrijk met 4,0%. Alle huurgroei cijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

In Frankrijk werden in de loop van het jaar 31 nieuwe huurovereenkomsten gesloten en verlengd met als resultaat een gemiddelde stijging van de basishuur met 18%. In Italië leidden 93 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen tot een stijging van de desbetreffende basishuur met 29%. In Zweden ten slotte bedroeg de gemiddelde stijging 16%, uit 21 nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen.



Bij de begroting van de huren voor 2010 gaat ECP uit van een beperkte inflatie. In het boekjaar 2009/2010 moeten echter huurherzieningen plaatsvinden bij huurovereenkomsten die samen zo'n 16% van de huuropbrengsten uitmaken en deze herzieningen zullen naar verwachting weer positief zijn.

Leegstand en huurachterstanden

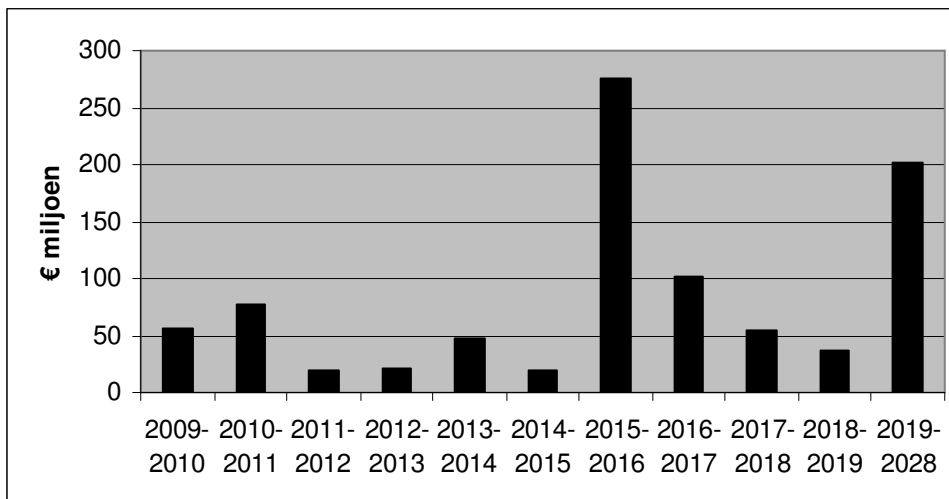
Ondanks de ongunstige economische omstandigheden bedraagt de totale leegstand nog altijd minder dan 1% van de totale opbrengsten. De huurachterstanden van meer dan 90 dagen zijn weliswaar licht gestegen vergeleken met vorig jaar, maar bedragen nog altijd slechts 1,16% van de opbrengsten. Door de achterblijvende consumentenbestedingen komen de minder efficiënte en met hoge financieringslasten opererende winkelbedrijven en winkeliers met verouderde concepten meer onder druk te staan, maar dankzij de lage verhouding huisvestingskosten/omzet en het actieve beheer van de Vennootschap blijven haar winkelcentra aantrekkelijk voor grote winkelketens. In Frankrijk en Italië zijn deze ketens nog altijd bereid sleutelgeld te betalen bovenop de markthuren. In Zweden is sleutelgeld niet gebruikelijk.

Financiering

Het totaalbedrag aan leningen bedroeg op 30 juni 2009 € 913 miljoen, 77% van de aangepaste intrinsieke waarde van € 1.184 miljoen. In alle schuld/eigen vermogen ratio's opgenomen in de leningovereenkomsten van ECP wordt bepaald dat de schuld van de Vennootschap maximaal 100% van de aangepaste intrinsieke waarde mag bedragen. In theorie beschikt ECP dus over een onbenutte leencapaciteit van ongeveer € 270 miljoen. Over het totaal bedraagt de verhouding leningen/vastgoedwaarde 43% en de rentedekkingsratio 2,6.

De Vennootschap heeft al haar vreemd vermogen gefinancierd in de vorm van directe, meestal door hypotheek gedekte leningen van grote banken. De gemiddelde totale looptijd van de leningen bedraagt bijna negen jaar. Het afloopschema is als volgt:

Afloopschema leningen



De Vennootschap maakt gebruik van swaps om 92% van haar rentelasten af te dekken voor een gemiddelde periode van bijna zes jaar. Daardoor bedraagt de rente over het geheel genomen, inclusief een marge van gemiddeld 48 basispunten, 4,6% per jaar. Zesjaars euroswaps



rentepercentages zijn momenteel in het algemeen zo'n 2,9%. Daardoor kan het op het eerste gezicht lijken alsof de rentelasten van ECP hoog zijn. De Vennootschap acht het echter van essentieel belang dat zij zich beschermt tegen potentiële renteverhogingen in de komende jaren, wanneer de economie zich herstelt.

Omzetgroei winkels

ECP houdt de omzet in haar winkelcentra nauwkeurig bij aan de hand van de actuele cijfers die zij elke maand van haar huurders ontvangt. De Vennootschap voert een actief beheer over haar winkelcentra en zorgt ervoor dat deze zich aanpassen aan de veranderende behoefte van de consument. Een regelmatige analyse van de omzetcijfers is onmisbaar voor een goed inzicht in het consumentengedrag en het succes van een winkelcentrum.

De internationale kredietcrisis en de recessie waartoe deze heeft geleid, hebben het consumentenvertrouwen aangetast en dat heeft uiteraard invloed gehad op de winkelomzetten. Op vergelijkbaar gemaakte basis daalde de omzet in de winkelcentra, inclusief de hypermarkten, van ECP gedurende het jaar eindigend op 30 juni 2009 echter met slechts 1,1% ten opzichte van het jaar eindigend op 30 juni 2008. Dit percentage is exclusief de winkelgalerijen waar omvangrijke uitbreidingswerkzaamheden zijn verricht.

	Winkelomzet*
Totaal	-1,1%
Frankrijk	-2,6%
Italië	-0,8%
Zweden	+0,1%

* Exclusief winkelgalerijen in aanbouw

Zoals onderstaande tabel laat zien, verschillen de resultaten per sector:

	Winkelomzet*
Totaal	-1,1%
Mode	-0,8%
Geschenken en sieraden	+3,9%
Drogisterij en parfumerie	+2,1%
Huishoudelijke apparaten	-2,0%
Restaurants	+1,1
Elektrische apparaten	-6,9%
Hypermarkten/supermarkten	+1,1%

* Exclusief winkelgalerijen in aanbouw

Verhouding huisvestingskosten/omzet

Dankzij ECP's lage verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief btw) zullen de huren waarschijnlijk ook bij lagere consumentenbestedingen betaalbaar blijven.



	Verhouding huisvestingskosten/omzet*
Totaal	7,9%
Frankrijk	7,6%
Italië	8,2%
Zweden	7,6%

*Exclusief hypermarkten

Commentaar per land

Frankrijk

Het schuldniveau van huishoudens is in Frankrijk niet erg hoog vergeleken met andere EU-landen, maar de recessie heeft ook dit land getroffen. De consumentenbestedingen in dit land laten dan ook een wisselend beeld zien, en consumenten zijn met name aarzelend waar het gaat om duurdere aankopen in het huidige klimaat van aanhoudende dreiging van werkloosheid. De omzetten in de Franse winkelcentra van ECP zijn gedurende het boekjaar met 2,6% gedaald, maar er zijn significante verschillen tussen sectoren. Winkels met minder dan 300 m² bleken beter in staat zich te handhaven en behaalden een omzetgroei van 0,9% over het boekjaar.

ECP rondde dit boekjaar de verkoop van twee Franse bedrijfsgebouwen af en daarnaast deed zij haar unit in Noyelles Godault in de regio Pas-de-Calais van de hand voor gecombineerd in totaal € 37,2 miljoen, een bedrag dat overeenkomt met de meest recente boekwaarde. In december 2008 versterkte ECP haar eigendom van het winkelcentrum St. Doulichard in Bourges door de aankoop van een kleine, externe unit voor € 1,4 miljoen, wat neerkomt op een nettorendement van 6%.

ECP heeft een voorlopige 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 gaan naar verwachting later dit jaar van start. De oplevering van de nieuwe winkels is gepland voor begin 2010.

De markt voor investeringen in winkelvastgoed laat na een stille periode tekenen van een opleving zien met de verkoop van twee in provincies gelegen grote kwaliteitsobjecten aan het begin van de zomer op een rendement van rond 6%. Het ene kwaliteitsobject in het stadscentrum van Chambéry is voor € 52 miljoen van de hand gedaan. Het andere, grote object in Lille is voor € 160 miljoen aan een Duits fonds verkocht.

Een neergaande ontwikkeling van de huurindexeringen ligt in de lijn der verwachting. Dit zal de winkelbedrijven wat lucht geven, maar ECP verwacht geen significante daling van de huren, tenzij er een langdurige periode van deflatie komt. Dit laatste acht zij onwaarschijnlijk, gegeven de recente verbetering van de economische resultaten in Frankrijk. Op de middellange termijn is het waarschijnlijker dat de huren van objecten waarvan de verhouding huisvestingskosten/omzet niet te belastend is, zoals in de winkelcentra van ECP, omhoog gaan.

Italië

De omzet in de Italiaanse winkelgalerijen was met een daling van 0,8% op jaarbasis iets lager dan het voorgaande jaar. Dit is afgezien van Carosello, waar in oktober 2008 een omvangrijke uitbreiding is geopend. I Gigli liet de beste resultaten zien. Dit winkelcentrum kon mede dankzij



Eurocommercial Properties

de komst van nieuwe merken en vernieuwende marketingcampagnes zijn leidende positie in zijn verzorgingsgebied handhaven.

De enige vastgoedaankoop in dit boekjaar was de aankoop van 2.770 m² in Il Castello in Ferrara, een object dat grotendeels is verhuurd aan H&M en Co.Import. Door deze aankoop voor een bedrag van € 13,1 miljoen is ECP voor 100% eigenaar van de winkelgalerij geworden.

De uitbreiding en renovatie van Carosello wordt in oktober 2009 afgesloten met de opening van het nieuwe food court. Het nettorendement op investeringskosten voor dit project zal meer dan 7% bedragen, en het centrum is verrijkt met nieuwe winkelketens, waaronder Saturn, H&M, Nike, Guess, Calvin Klein en de enige Apple-winkel in Noord-Italië.

Na een kalm 2008 hebben in de eerste helft van 2009 drie belangrijke winkelcentrumtransacties plaatsgevonden, in Monza, Rome en Bergamo. De rendementen bij deze transacties liepen uiteen van 5% tot 5,85%. Bij al deze transacties was de verkoper een Italiaanse projectontwikkelaar. Dit zijn transacties van betekenis vanwege de omvangrijke bedragen gemoeid met elk van de verkopen. Er blijkt uit dat er ondanks de ongunstige economische situatie nog altijd belangstelling is voor objecten van topkwaliteit, aangezien dergelijke objecten schaars zijn. Een aantal verkopen van kleinere vastgoedobjecten van lager kwaliteitsniveau zouden kunnen plaatsvinden tegen hogere aanvangsrendementen. Echter, na verdiscontering van te hoge huren voor verhuurde units, zal het rendement op de gecorrigeerde huur veel lager uitvallen.

Zweden

Ondanks de stijgende werkloosheid hebben belastingverlagingen en vermindering van de hypotheeklasten ertoe bijgedragen dat de winkelomzetten in Zweden op peil zijn gebleven. Dat heeft ertoe geleid dat de winkelcentra van ECP, met inbegrip van de hypermarkten, een licht positieve omzetgroei van 0,1% lieten zien over de twaalfmaandsperiode tot juni 2009 (de winkelgalerijen in Skövde en Norrköping, die recent zijn uitgebreid, niet meegerekend). De Zweedse economie laat sinds het tweede kwartaal van 2009 geen krimp op kwartaalbasis meer zien en er wordt in 2010 een vrij behoorlijke groei verwacht. Dit vooruitzicht heeft ertoe geleid dat de Zweedse munteenheid recent aan kracht heeft gewonnen.

ECP heeft in de loop van het jaar twee uitbreidingsprojecten met succes afgerond: de winkelcentra Ingelsta Shopping in Norrköping en Elins Esplanad in Skövde konden op tijd worden geopend en zijn binnen de begroting gerealiseerd. De twee projecten leveren samen een totaalnettorendement op de investeringskosten van 7%.

ECP blijft onderzoek doen naar de renovatie van 18.000 m² van haar winkelcentrum in Växjö. De verhuur vordert gestaag, ondanks het feit dat winkeliers voorzichtiger zijn met uitbreiden. Op dit moment is rond 60% van het winkelcentrum voorverhuurd. De bouwkosten worden duidelijk lager en dit zal naar verwachting worden bevestigd bij de voltooiing van het aanbestedingsproces. Eind 2009, als ook de situatie ten aanzien van de verhuur duidelijker is, zal een investeringsbesluit kunnen worden genomen.

De betere winkelcentra in Zweden zijn voor een belangrijk deel in handen van goed gefinancierde langetermijnretailspecialisten, en zelfs waar dat niet het geval is, hebben de eigenaren nog altijd een veilige kasstroom, waardoor zij goed lijken te worden gesteund door



hun banken. ECP verwacht derhalve dat er in de komende twaalf maanden voor wat betreft de centra van het hoogste kwaliteitsniveau in Zweden niet veel verkoopactiviteit te zien zal zijn.

Nederland

In maart 2009 werd de verkoop van het laatste kantoorpand van ECP, Kingsfordweg 1 (Het Boek) in Amsterdam afgerond voor een bedrag van € 86,5 miljoen. Verder realiseerde de Vennootschap in augustus 2008 de verkoop van drie van haar bedrijfsgebouwen in Nederland tegen hun boekwaarde van in totaal € 10,9 miljoen.

De opbrengst van deze verkopen is gebruikt om schulden te verminderen en het uitbreidings- en renovatieprogramma van de winkelcentra van de Vennootschap te financieren. De Nederlandse portefeuille van ECP bestaat nu alleen nog maar uit één klein bedrijfsgebouw in Veenendaal, dat te zijner tijd ook zal worden afgestoten.

Marktcommentaar en investeringsplannen

Het afgelopen jaar was economisch gezien een van de meest dramatische perioden van ten minste de afgelopen vijftig jaar. Banken, grote internationale bedrijven en zelfs regeringen kwamen onder enorme druk te staan. Het ineensstorten van het bankstelsel is voorkomen met behulp van omvangrijke overheidssteun, maar de bredere gevolgen voor de bedrijfswinsten, de consumentenvraag en de werkloosheid zijn nog niet opgelost.

De vastgoedmarkten waarvan de bloei te danken was aan onverantwoorde bankleningen aan overoptimistische ontwikkelaars en speculanten, zijn ingestort en hebben overal in meer of mindere mate verliezen veroorzaakt. De klap is het hardst aangekomen in de markten waarin het meest met vreemd vermogen is gewerkt, zoals het VK en de VS, waar tegen te hoge huren verhuurde panden aanzienlijk in waarde zijn gedaald, hetgeen er weer toe heeft geleid dat verscheidene grote vastgoedbedrijven zijn overgegaan tot omvangrijke, sterk verwaterende claimemissies om te blijven voldoen aan hun bankconvenanten.

In de markten van Eurocommercial, waar de schuldratio's zowel bij banken als vastgoedbedrijven over het algemeen minder hoog waren, zijn de vastgoedmarkten en in het bijzonder de winkelsector slechts ingezakt, maar zeker niet ingestort. Daarbij is de waarde van winkelcentra van ECP sinds de top van de markt met ongeveer 10% gedaald, terwijl de huren over het algemeen vrij goed op peil zijn gebleven en de leegstand minimaal is.

De kloof tussen topobjecten en objecten van mindere kwaliteit voor wat betreft verkoopbaarheid en prijs groeit echter in hoog tempo. Er is nog altijd vraag naar kwaliteitsobjecten met duurzame huuropbrengsten, terwijl objecten van mindere kwaliteit, vooral wanneer deze zich op een slechte locatie bevinden, tegen te hoge huren worden verhuurd of leeg staan, zo goed als onverkoopbaar zijn.

Grote kopers waren begin 2009 alleen enkele Duitse open-ended-fondsen op zoek naar de veiligste beleggingsobjecten. Nu zijn hier ook andere internationale institutionele beleggers bij gekomen. Daardoor is de markt voor topobjecten nu veel evenwichtiger dan zes maanden geleden. Dit geldt in het bijzonder voor de winkelcentra, waarbij de betere centra in handen zijn van investeerders met een relatief sterke balans, die niet onder druk staan om objecten te verkopen tegen sterk gereduceerde prijzen.



Eurocommercial Properties

Het relatief geringe aantal verkooptransacties van goede winkelobjecten in de markten van Eurocommercial hebben allemaal plaatsgevonden tegen een netto-aanvangsrendement van 6% of lager. Voorbeelden zijn Monza, Italië, tegen 5,85% (€ 143 miljoen), Rome-centrum tegen net iets meer dan 5% (€ 180 miljoen) en Lille en Chambéry in Frankrijk tegen 6% (€ 160 miljoen respectievelijk € 52 miljoen). In Zweden zijn tot op heden geen grote transacties geweest. In Spanje zijn twee verkopen gerealiseerd met een aanvangsrendement van ruim 7% (€ 235 miljoen en € 127 miljoen), als gevolg van in problemen verkerende verkopers, te hoge huren met toenemende leegstand en in één geval een kortlopende erfpachtsituatie.

Hoe de markt zich verder zal ontwikkelen hangt af van twee belangrijke factoren: de rentestanden en de werkloosheid. Vijfjaars euroswaptarieven van 2,7% leveren rentelasten op die lager zijn dan het gemiddelde rendement op topobjecten, zelfs met opslagen van 150 tot 200 basispunten, maar in de huidige situatie kunnen natuurlijk alleen bedrijven met een sterke balans een lening krijgen.

Het rendement op Franse, Italiaanse en Zweedse 10jaars staatsobligaties bedraagt op dit moment ongeveer 3,6%. Wanneer er meer emissies komen om de overheidstekorten te financieren, is het natuurlijk mogelijk dat de hogere rendementen op obligaties de rendementen op topvastgoedobjecten gaan beïnvloeden. Op dit moment blijven de rendementen op obligaties echter laag als gevolg van lage inflatie en vlakke economische groei, waardoor het rendement op topvastgoed een stevige basis lijkt te hebben. Uiteraard hebben de werkloosheidscijfers invloed op de consumentenbestedingen. Beide hebben in de afgelopen periode sterke veranderingen ondergaan. De werkloosheid in Frankrijk is in het eerste kwartaal van 2009 gestegen ten opzichte van 2007 van 7,9% naar 8,7%. In Noord-Italië is de werkloosheid in het tweede kwartaal 2009 ten opzichte van 2007 gestegen van 3,5% naar 5,1%. Voor Zweden geldt voor die periode een stijging de werkloosheid van 6,1% naar 9,8%.

Over de hele linie is de omzet in de winkelcentra van ECP in die markten desondanks in de afgelopen twaalf maanden maar met 1,1% gedaald. Daarbij weten winkels in onder meer de levensmiddelensector zich veel beter staande te houden dan in de sector van grote elektrische en huishoudelijke apparaten. Dankzij regelingen voor deeltijdwerkloosheid die door socialezekerheidsstelsels en overheden worden gefinancierd, zoals de "cassa integrazione"-regeling in Italië, is het bestedingsgedrag van consumenten nog niet erg sterk veranderd. In Frankrijk en Italië helpen de hoge spaarquote en de lage schuldenniveaus de consumenten ook om deze periode van economisch zwaar weer goed door te komen.

Op dit moment voorspellen de meeste economen in de markten van ECP voor 2010 een gelijkblijvend bruto nationaal product of een lichte stijging daarvan. In Frankrijk en Zweden zijn al tekenen te zien van een verbetering van het bnp. Lagere werkloosheidscijfers zullen echter nog wel enige tijd op zich laten wachten. De werkloosheid kan in 2010 zelfs nog verder stijgen, maar wij denken dat de economische groei binnen de komende achttien maanden een positieve wending te zien zal geven zonder aanzienlijke toename van de inflatie. Wij zijn van mening dat de huren in onze winkelcentra een solide basis hebben en zien, hoewel er in 2010 mogelijk enkele negatieve indexeringen kunnen plaatsvinden, verder geen aanwijzingen dat er in de markt als geheel sterke dalingen zullen optreden.

Naar onze overtuiging hebben de prijzen voor goede vastgoedobjecten in onze markten zich gestabiliseerd, maar is het voor een verder herstel noodzakelijk dat de rente laag blijft en de trend van stijgende werkloosheid afvlakt. Wij zijn toch voorzichtig optimistisch over de toekomst



Eurocommercial Properties

en denken erover de uitgestelde uitbreidingsprojecten die een rendement van meer dan 7% kunnen opleveren, te hervatten. Er kunnen zich ook mogelijkheden voordoen voor de aankoop van nieuwe objecten waarvan de huurniveaus, de bezettingsgraad en de waarde dankzij de retailexpertise van Eurocommercial verbeterd kunnen worden. Het is mogelijk dat meer leningen worden aangegaan als onderdeel van de financieringsmix, maar de Vennootschap zal dat alsdan slechts in beperkte mate doen, ondanks haar relatief lage schuldratio. De schuldratio zal namelijk laag worden gehouden als voorzorg in geval van een verdere verslechtering van de markt.

Het belangrijkste doel van Eurocommercial is het versterken van de aandeelhouderswaarde door meer inkomsten uit haar objecten te genereren. ECP wil dat bereiken door actief beheer, uitbreidingen en andere verbeteringen.

Conference call

ECP zal vandaag, vrijdag 28 augustus 2009 om 14.00 uur (VK) / 15.00 uur (CET), een conference call organiseren ten behoeve van 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 19016515**. Een bij deze conference call behorende presentatie in het Engels zal kort voor het begin van de conference call worden geplaatst op de website van de Vennootschap (www.eurocommercialproperties.com – Financial Info – Presentations). De conference call zal vervolgens gedurende een week nadat deze heeft plaatsgevonden, te beluisteren zijn door te bellen naar +44 (0) 1452 550 000 onder vermelding van het conference ID-nummer.

Daarnaast is het management bereikbaar onder de nummers +31 (0) 20 530 6030 of +44 (0) 20 7925 7860.

Website: www.eurocommercialproperties.com



GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-09	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-08	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-09	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-08
Huuropbrengsten	134.235	128.673	33.602	33.729
Opbrengsten servicekosten	21.108	18.907	4.982	5.024
Servicekosten	(24.236)	(21.486)	(5.583)	(5.331)
Exploitatiekosten vastgoed	(16.727)	(16.061)	(4.379)	(4.438)
Nettovastgoedopbrengsten	114.380	110.033	28.622	28.984
Rentebaten	405	2.571	42	765
Rentelasten	(41.227)	(40.688)	(10.298)	(10.624)
Netto financieringslasten	(40.822)	(38.117)	(10.256)	(9.859)
Bedrijfskosten	(8.458)	(9.527)	(2.313)	(2.995)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	65.100	62.389	16.053	16.130
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	65.100	62.389	16.053	16.130
Verkoop vastgoedbeleggingen	(314)	602	0	0
Herwaardering beleggingen	(208.062)	38.812	(103.502)	(22.682)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(86.686)	10.310	14.079	32.747
Herwaarderingskosten	(1.258)	(1.560)	(611)	(953)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(296.320)	48.164	(90.034)	9.112
Belastinglatenties	50.515	(267)	13.322	(5.530)
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	(245.805)	47.897	(76.712)	3.582
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	(180.705)	110.286	(60.659)	19.712
Gegevens per certificaat (€)*				
Direct beleggingsresultaat	1,82	1,75	0,45	0,45
Indirect beleggingsresultaat	(6,87)	1,35	(2,15)	0,10
Totaal beleggingsresultaat	(5,05)	3,10	(1,70)	0,55

* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het jaar was 35.797.301



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-09	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-08	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-09	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-08
Huuropbrengsten	134.235	128.673	33.602	33.729
Opbrengsten servicekosten	21.108	18.907	4.982	5.024
Servicekosten	(24.236)	(21.486)	(5.583)	(5.331)
Exploitatiekosten vastgoed	(16.727)	(16.061)	(4.379)	(4.438)
Nettovastgoedopbrengsten	114.380	110.033	28.622	28.984
Verkoop vastgoedbeleggingen	(314)	602	0	0
Herwaardering beleggingen	(208.062)	38.812	(103.502)	(22.682)
Rentebaten	405	2.571	42	765
Rentelasten	(41.227)	(40.688)	(10.298)	(10.624)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(86.686)	10.310	14.079	32.747
Netto financieringsbaten/lasten	(127.508)	(27.807)	3.823	22.888
Bedrijfskosten	(8.458)	(9.527)	(2.313)	(2.995)
Herwaarderingskosten	(1.258)	(1.560)	(611)	(953)
Resultaat voor belastingen	(231.220)	110.553	(73.981)	25.242
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Belastinglatenties	50.515	(267)	13.322	(5.530)
Resultaat na belastingen	(180.705)	110.286	(60.659)	19.712
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	(5,05)	3,10	(1,70)	0,55
Verwaterde resultaat na belastingen	(4,93)	3,02	(1,65)	0,54

* Het gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen gedurende het jaar was 35.797.301.



GECONSOLIDEERDE BALANS

(voor winstbestemming) (x € 1.000)	30-06-09	30-06-08
Vastgoed	2.125.050	2.374.896
Vastgoed in ontwikkeling	11.700	29.159
Materiële vaste activa	1.568	1.400
Vorderingen	1.448	1.749
Afgeleide financiële instrumenten	1.043	30.138
Totaal vaste activa	2.140.809	2.437.342
Vastgoed voor verkoop	0	42.560
Vorderingen	23.401	35.238
Liquide middelen	7.827	13.796
Totaal vlottende activa	31.228	91.594
Totaal activa	2.172.037	2.528.936
Te betalen vennootschapsbelasting	0	8.248
Crediteuren	63.742	81.839
Leningen	55.845	62.259
Totaal kortlopende schulden	119.587	152.346
Crediteuren	10.042	15.019
Leningen	857.341	907.990
Afgeleide financiële instrumenten	60.647	2.284
Latente belastingverplichtingen	90.895	149.782
Voorziening voor pensioenen	445	534
Totaal langlopende schulden	1.019.370	1.075.609
Totaal passiva	1.138.957	1.227.955
Intrinsieke waarde	1.033.080	1.300.981
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	179.859	179.394
Agioreserve	324.782	324.278
Overige reserves	709.144	687.023
Onverdeelde winst	(180.705)	110.286
	1.033.080	1.300.981
Aangepaste intrinsieke waarde		
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.033.080	1.300.981
Latente belastingverplichtingen	90.895	149.782
Afgeleide financiële instrumenten	59.604	(27.854)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.183.579	1.422.909
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	35.840.442	35.727.332
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	28,82	36,41
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	33,02	39,83
Beurskoers per certificaat	21,95	30,27



GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Boekjaar geëindigd op (x € 1.000)	30-06-09	30-06-08
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	(180.705)	110.286
<u>Aanpassingen:</u>		
Afname/toename vorderingen	11.454	(10.436)
Toename crediteuren	19.819	41.663
Mutatie personeelsopties	977	757
Herwaardering beleggingen	209.828	(37.080)
Verkoopresultaat vastgoed	314	(602)
Afgeleide financiële instrumenten	86.686	(10.310)
Belastinglatenties	(50.515)	267
Overige mutaties	84	(962)
	-----	-----
	97.942	93.583
Kasstroom uit activiteiten		
Belasting vermogenswinst	(8.106)	(8.031)
Afgeleide financiële instrumenten	7	50
Betaalde rente	(39.785)	(39.915)
Ontvangen rente	363	1.609
	-----	-----
	50.421	47.296
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(14.960)	(122.832)
Geactiveerde kosten	(87.227)	(64.445)
Verkoop vastgoed	134.239	3.200
Mutatie materiële vaste activa	(751)	(920)
	-----	-----
	31.301	(184.997)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	0	3.289
Opgenomen leningen	203.062	492.499
Aflossingen leningen	(230.350)	(312.944)
Uitgekeerd dividend	(59.016)	(38.770)
Uitgeoefende personeelsopties	489	9.086
Ingekochte eigen certificaten	0	(19.988)
Afname/toename langlopende crediteuren	(674)	692
	-----	-----
	(86.489)	133.864
Nettokasstroom	(4.767)	(3.837)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(1.202)	(411)
Afname liquide middelen	(5.969)	(4.248)
Liquide middelen begin boekjaar	13.796	18.044
	-----	-----
Liquide middelen einde boekjaar	7.827	13.796



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2009 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
Nettoresultaat verslagjaar				(180.705)	(180.705)
Valutakoersverschillen			(29.646)		(29.646)
Het totaal van de baten en de lasten over het verslagjaar					(210.351)
Uitgegeven aandelen	465	(465)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			51.278	(51.278)	0
Uitgekeerd dividend		(8)		(59.008)	(59.016)
Uitgeoefende personeelsopties			489		489
Toegekende personeelsopties		977			977
30-06-2009	179.859	324.782	709.144	(180.705)	1.033.080
	=====	=====	=====	=====	=====

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 2008 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2007	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Nettoresultaat verslagjaar				110.286	110.286
Valutakoersverschillen			(5.795)		(5.795)
Het totaal van de baten en de lasten over het verslagjaar					104.491
Uitgegeven aandelen	3.006	(2.343)			663
Nettowinst voorgaand boekjaar			220.908	(220.908)	0
Uitgekeerd dividend		(206)		(38.564)	(38.770)
Ingekochte eigen certificaten			(19.988)		(19.988)
Uitgeoefende personeelsopties		1.678	10.032		11.7107
Toegekende personeelsopties		757			757
30-06-2008	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
	=====	=====	=====	=====	=====



Eurocommercial Properties

	30-06-09	30-06-08
<u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u>		
Frankrijk	37	36
Italië	41	38
Zweden	22	22
Nederland	0	4
	-----	-----
	100	100
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	40.757	37.874
Italië	45.040	40.328
Zweden	24.048	24.872
Nederland	4.535	6.959
	-----	-----
	114.380	110.033

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2009 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal eind september 2009 worden gepubliceerd. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.