

**PERSBERICHT**

Datum: 5 november 2010

Publicatie: voor opening NYSE Euronext Amsterdam en NYSE Euronext Parijs

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**  
**RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2010/2011***Sterke omzetgroei in winkelgalerijen***Direct beleggingsresultaat**

Het directe beleggingsresultaat over het kwartaal eindigend op 30 september 2010 steeg naar € 18,5 miljoen, tegen € 16,4 miljoen over dezelfde periode in 2009. Het directe beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting. Naar de mening van de directie geeft het directe beleggingsresultaat een beter beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten dan het IFRS-resultaat na belastingen, die ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en -dalingen dient te bevatten. Het directe beleggingsresultaat per certificaat bedroeg per 30 september 2010 € 0,46.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten per 30 september 2010 bedroeg 40.346.461.

**Huurgroei**

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

In Frankrijk is voor 2011 een indexering aangekondigd van +1,27% voor de ICC-index en -0,22% voor de ILC-index. Deze cijfers zullen naar verwachting over het geheel genomen een lichte netto-stijging van de huren voor de Franse huurders van Eurocommercial meebrengen. De indexeringen in Italië en Zweden zijn nog niet bekendgemaakt, maar zullen naar verwachting beide positief zijn.

Per land	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis
Totaal	+1,2%
Frankrijk	+2,1%
Italië	+1,6%
Zweden	-0,6%

**Resultaten in de winkelcentra**Winkelomzet

Hierna volgen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de drie maanden tot en met 30 september 2010 en voor de twaalf maanden tot diezelfde datum, vergeleken met diezelfde perioden van het voorgaande boekjaar.

**London**4 Carlton Gardens  
London SW1Y 5AB  
Tel: +44 (0)20 7925 7860  
Fax: +44 (0)20 7925 7888**Milano**Via del Vecchio Politecnico 3  
20121 Milano  
Tel: +39 02 760 759 1  
Fax: +39 02 760 161 80**Paris**107 rue Saint Lazare  
75009 Paris  
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66  
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22**Stockholm**Norrländsgatan 22, 2 tr  
111 43 Stockholm  
Tel: +46 (0)8 678 53 60  
Fax: +46 (0)8 678 53 70

Per land	Winkelomzetgroei: Galerijwinkels en grote winkels	
	Drie maanden tot en met 30 september 2010	Twaalf maanden tot en met 30 september 2010
Totaal	4,6%	1,4%
Frankrijk	5,1%	0,4%
Italië	4,7%	2,1%
Zweden	3,9%	2,0%

Per sector	Winkelomzetgroei	
	Drie maanden tot en met 30 september 2010	Twaalf maanden tot en met 30 september 2010
Mode	7,8%	1,8%
Schoenen	8,0%	0,9%
Geschenken en sieraden	7,3%	3,8%
Drogisterij en parfumerie	6,1%	3,9%
Sport	1,9%	2,9%
Restaurants	0,9%	-1,5%
Huishoudelijke artikelen	4,2%	1,6%
Elektronica	1,6%	1,4%
Hypermarkten/supermarkten	-2,1%	-1,8%

#### Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door de omzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Vennootschap als geheel 7,7%, in Frankrijk 7,5%, in Italië 7,8% en in Zweden 7,9%.

#### Bezettingsgraad en huurachterstanden

De leegstand in de winkelcentra van Eurocommercial bedraagt nog altijd minder dan 1%. De huurachterstanden van meer dan 90 dagen zijn sinds juni 2010 licht toegenomen tot 1,27% doordat enkele huurders iets later betalen dan gebruikelijk. De dubieuze debiteuren blijven echter laag op een niveau van 0,3% van de huuropbrengsten.

#### **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 geringe mate veranderd sinds juni 2010 en weerspiegelt slechts de lopende inkomsten en valutakoerswijzigingen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 31 december 2010.

De aangepaste intrinsieke waarde per 30 september 2010 bedroeg € 34,66 per certificaat, vergeleken met € 33,90 per certificaat per 30 juni 2010 en € 33,81 per 30 september 2009. 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.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2010, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 30,56 per certificaat, vergeleken met € 30,13 per 30 juni 2010 en € 29,29 per 30 september 2009.

## Financiering

De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 30 september 2010 69% bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 40%. Eurocommercial blijft werken aan een geleidelijke verlenging van de looptijd van haar leningportefeuille en heeft sinds 30 juni 2010 voor € 58 miljoen aan additionele bankleningen gesloten, waardoor de gemiddelde looptijd thans op acht jaar komt. 90% van de rentelasten is met swaps gefixeerd voor gemiddeld negen jaar. De gemiddelde totale rente voor de Vennootschap per 30 september 2010 bedraagt 4,3%, inclusief opslagen van gemiddeld 59 basispunten.

## Vastgoedcommentaar

De eerste twee fasen van het 18.400 m<sup>2</sup> grote winkelcentrum dat wordt herbouwd in Växjö in Zweden, zijn geopend. De eerste omzetcijfers van de 23 winkels overtreffen de verwachtingen van veel winkelbedrijven en de reacties van de klanten zijn buitengewoon positief. Het centrum – met de nieuwe naam Grand Samarkand – is voor 95% voorverhuurd. De planning is dat het in mei 2011 volledig open zal zijn. Het nettorendement op de kosten zal ongeveer 8% bedragen.

De winkerverhuurmarkt trekt aan in de landen waar Eurocommercial actief is. Veel ketens gaan voorzichtig weer over tot uitbreiding. Een voorbeeld hiervan is Hollister – een onderdeel van Abercrombie & Fitch. Dit bedrijf heeft een winkel van 630 m<sup>2</sup> gehuurd in Carosello in Carugate, Milaan. De nieuwe winkel, de tweede Hollister-vestiging in Italië, gaat eind november open. In Centro Leonardo in Imola richt Zara op dit moment een nieuwe winkel van 1.800 m<sup>2</sup> in, die begin december open gaat.

De renovatieprojecten in Il Castello in Ferrara en Les Atlantes in Tours worden op dit moment uitgevoerd. De renovatieplannen voor Passage du Havre in Parijs, Centr'Azur in Hyères, I Gigli in Florence en Mellby Center in Laholm vorderen goed, en de verwachting is dat in al deze centra de werkzaamheden binnen twaalf maanden van start zullen gaan. De totale kosten van deze zes projecten worden geraamd op ongeveer € 28 miljoen.

## Marktcommentaar

De markt voor winkelcentra van topkwaliteit trekt verder aan in de markten waar Eurocommercial actief is, met name in Frankrijk, zoals blijkt uit de verkoop van 75% van een groot winkelcentrum in een voorstad van Parijs tegen een nettorendement van 5%, en kort daarvoor de verkoop van een halfoverdekt winkelcentrum in het zuidwesten van Parijs op een nettorendement van 5,4%.

Aan de bovenkant van de markt zijn staatsfondsen en grote verzekeringsmaatschappijen actief, terwijl kleinere gespecialiseerde vastgoedfondsen zeer veel belangstelling tonen voor winkelcentra in de prijscategorie van € 30 miljoen tot € 80 miljoen. De lage rentes en lage rendementen op obligaties hebben velen ervan overtuigd dat (geïndexeerde) rendementen van meer dan 5% voor winkelcentra van topkwaliteit relatief gunstig zijn, vooral omdat het dieptepunt van de recessie voorbij lijkt te zijn, met veel hogere consumentenuitgaven in het kwartaal eindigend in september.

Eurocommercial zal goede winkelcentra in Frankrijk, Italië, Zweden en eventueel Noord-Spanje kopen als ze kunnen worden verworven tegen redelijke prijzen. De Vennootschap zal ook doorgaan met het programma van uitbreidingen en verbouwingen van haar bestaande centra.

### **Aangenomen besluiten jaarvergadering**

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,82 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat per twintig bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 2 november 2010.

Voor nadere informatie:

Jeremy Lewis	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	+31 20 530 6030
Peter Mills	+46 8 678 5360
Tom Newton	+33 1 48 78 06 66
Tim Santini	+39 02 760 759 1
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 30-09-2010</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2009
Huuropbrengsten	<b>36.860</b>	33.281
Opbrengsten servicekosten	<b>7.010</b>	6.301
Servicekosten	<b>(7.916)</b>	(7.101)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(4.358)</b>	(3.781)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>31.596</b>	28.700
Rentebaten	<b>26</b>	6
Rentelasten	<b>(10.883)</b>	(10.318)
	-----	-----
Nettofinancieringslasten	<b>(10.857)</b>	(10.312)
Bedrijfskosten	<b>(2.208)</b>	(2.032)
	-----	-----
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>18.531</b>	16.356
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
	-----	-----
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>18.531</b>	16.356
Herwaardering beleggingen	<b>(675)</b>	(1.733)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(11.360)</b>	(8.800)
Herwaarderings- en bedrijfskosten	<b>(128)</b>	(123)
	-----	-----
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>(12.163)</b>	(10.656)
Belastinglatenties	<b>135</b>	(453)
	-----	-----
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>(12.028)</b>	(11.109)
	-----	-----
<b>TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT</b>	<b>6.503</b>	5.247
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)**</b>		
Direct beleggingsresultaat	<b>0,46</b>	0,46
Indirect beleggingsresultaat	<b>(0,30)</b>	(0,31)
	-----	-----
Totaal beleggingsresultaat	<b>0,16</b>	0,15

\* Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de hoofdstellingen en is niet verplicht onder IFRS.

\*\* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het eerste kwartaal was 40.316.823 (eerste kwartaal tot 30-09-09: 35.840.442).

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)

	<b>Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2010</b>	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2009
Huuropbrengsten	<b>36.860</b>	33.281
Opbrengsten servicekosten	<b>7.010</b>	6.301
Servicekosten	<b>(7.916)</b>	(7.101)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(4.358)</b>	(3.781)
	-----	-----
Nettovastgoedopbrengsten	<b>31.596</b>	28.700
Herwaardering beleggingen	<b>(675)</b>	(1.733)
Rentebaten	<b>26</b>	6
Rentelasten	<b>(10.883)</b>	(10.318)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(11.360)</b>	(8.800)
	-----	-----
Nettofinancieringslasten	<b>(22.217)</b>	(19.112)
Bedrijfskosten	<b>(2.208)</b>	(2.032)
Herwaarderingskosten	<b>(128)</b>	(123)
	-----	-----
Winst voor belastingen	<b>6.368</b>	5.700
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0
Belastinglatenties	<b>135</b>	(453)
	-----	-----
<b>Winst na belastingen</b>	<b>6.503</b>	5.247
<hr/>		
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>		
Winst na belastingen	<b>0,16</b>	0,15
Verwaterde winst na belastingen	<b>0,16</b>	0,14

\* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het eerste kwartaal was 40.316.823 (eerste kwartaal tot 30-09-09: 35.840.442).

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(x € 1.000)	30-09-2010	30-09-2009	30-06-2010
Vastgoedbeleggingen	2.393.460	2.154.610	2.356.074
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.076	11.973	3.500
Materiële vaste activa	1.363	1.461	1.364
Vorderingen	1.043	1.331	1.113
Afgeleide financiële instrumenten	1.166	174	1.479
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.401.108</b>	2.169.549	2.363.530
Vorderingen	29.361	25.900	25.970
Liquide middelen	79.188	12.556	116.218
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>108.549</b>	38.456	142.188
<b>Totaal activa</b>	<b>2.509.657</b>	2.208.005	2.505.718
Crediteuren	60.437	68.299	54.222
Leningen	104.938	54.818	142.190
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>165.375</b>	123.117	196.412
Crediteuren	10.573	9.774	10.721
Leningen	932.945	862.813	929.651
Afgeleide financiële instrumenten	116.633	68.343	105.156
Latente belastingverplichtingen	50.116	93.688	48.229
Voorziening voor pensioenen	1.165	416	1.226
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.111.432</b>	1.035.034	1.094.983
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.276.807</b>	1.158.151	1.291.395
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.232.850</b>	1.049.854	1.214.323
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	202.167	179.859	202.167
Agioreserve	400.148	325.028	399.905
Overige reserves	530.292	720.425	518.511
Onverdeelde winst	100.243	(175.458)	93.740
	<b>1.232.850</b>	1.049.854	1.214.323
<b>Aangepaste intrinsieke waarde*</b>			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.232.850	1.049.854	1.214.323
Latente belastingverplichtingen	50.116	93.688	48.229
Afgeleide financiële instrumenten	115.467	68.169	103.677
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.398.433</b>	1.211.711	1.366.229
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.346.461	35.840.442	40.304.266
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	30,56	29,29	30,13
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	34,66	33,81	33,90
Beurskoers - € per certificaat	34,00	27,06	26,25

\* Dit gedeelte van deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de IFRS-balans en is niet verplicht onder IFRS.

### GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Eerste kwartaal geëindigd op: (x € 1.000)

30-09-2010

30-09-2009

#### Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Winst na belastingen 6.503 5.247

#### Aanpassingen:

Afname vorderingen (3.232) (2.449)

Afname crediteuren 5.500 4.453

Rentebaten (26) (6)

Rentelasten 10.882 10.319

Mutatie personeelsopties 243 247

Afgeleide financiële instrumenten 11.360 8.798

Belastinglatenties (135) 453

Overige mutaties 864 195

Kasstroom uit activiteiten 31.959 27.257

Afgeleide financiële instrumenten (172) (747)

Kosten van leningen (465) (637)

Betaalde rente (10.208) (9.836)

Ontvangen rente 26 6

21.140 16.043

#### Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Geactiveerde kosten (14.688) (4.118)

Mutatie materiële vaste activa (139) (60)

(14.827) (4.178)

#### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Opgenomen leningen 3.969 42.129

Aflossingen leningen (48.251) (49.345)

Uitgeoefende personeelsopties 1.117 0

Afname langlopende crediteuren (134) (304)

(43.299) (7.520)

**Nettokasstroom** (36.986) 4.345

Valutakoersverschillen op liquide middelen (44) 384

Afname/toename liquide middelen (37.030) 4.729

Liquide middelen begin verslagperiode 116.218 7.827

Liquide middelen einde verslagperiode 79.188 12.556

#### Geografische spreiding (%)

Frankrijk 36 37

Italië 39 40

Zweden 25 23

100 100

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

Frankrijk 11.594 10.160

Italië 12.919 11.889

Zweden 7.083 6.562

Nederland 0 89

31.596 28.700



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de verslagperiode eindigend op 30 september 2010 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2009	202.167	399.905	518.511	93.740	1.214.323
Nettowinst verslagperiode				6.503	6.503
Overig resultaat			10.664		10.664
Totaal resultaat			10.664	6.503	17.167
Uitgeoefende personeelsopties			1.117		1.117
Toegekende personeelsopties		243			243
30-09-2010	202.167	400.148	530.292	100.243	1.232.850

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande verslagperiode 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
Overig resultaat			11.281		11.281
Totaal resultaat			11.281	5.247	16.528
Toegekende personeelsopties		246			246
30-09-2009	179.859	325.028	720.425	(175.458)	1.049.854

*De toegepaste grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dezelfde zoals die zijn toegepast in de jaarrekening 2009/2010.*

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