

PERSBERICHT

Datum: 26 augustus 2011
Publicatie: Voor opening Euronext Amsterdam

ECMPA
LISTED
NYSE
EURONEXT

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.

JAARRESULTATEN 2010/2011

Aankoop winkelcentrum in Cremona, Noord-Italië

In het twintigste jaar na haar oprichting heeft Eurocommercial opnieuw degelijke resultaten geboekt: de vermogenswaarden zijn gestegen, de huren zijn omhooggegaan en de winkelomzetten zijn toegenomen. De leegstand en de huurachterstanden blijven beide lager dan 1%.

Samenvatting van de resultaten

Direct beleggingsresultaat gestegen met 9,8%: Het directe beleggingsresultaat voor het jaar eindigend op 30 juni 2011 is met 9,8% gestegen naar € 76,8 miljoen.

Nettovastgoedopbrengsten gestegen met 8,8% : De nettovastgoedopbrengsten zijn in de twaalf maanden tot 30 juni 2011 gestegen naar € 131,1 miljoen. Dit is toe te schrijven aan indexeringen, de sterkere Zweedse kroon, het positieve effect van de uitbreiding van winkelcentra en huurherzieningen.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis van 3,8%: De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg in de twaalf maanden tot 30 juni 2011:

Alle landen	+3,8%
Frankrijk	+2,8%
Italië	+5,2%
Zweden	+3,0%

Omzetgroei in galerijwinkels van 1,9%: De omzet (dezelfde winkeloppervlakte) in de winkelcentra van Eurocommercial steeg met 1,9% ten opzichte van het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar.

Vastgoedwaarderingen gestegen met 3,7%: De waarde van de vastgoedobjecten was op 30 juni 2011 3,7% hoger dan in juni 2010 en 1,6% hoger dan in december 2010. Gedurende het op 30 juni 2011 afgesloten boekjaar steeg de waarde van de panden van Eurocommercial in Frankrijk met 6,2%, in Italië met 1,4% en in Zweden met 3,5%. De stijgingen sinds december 2010 bedroegen 1,6% in Frankrijk, 1,3% in Italië en 2,1% in Zweden.

Aangepaste intrinsieke waarde gestegen met 7,2%: De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg € 36,35 op 30 juni 2011, een stijging van 7,2% ten opzichte van 30 juni 2010 en van 4,8% ten opzichte van 31 december 2010.

Dividend gestegen met 3,3%: Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,88 per certificaat, tegen € 1,82 in het boekjaar 2009/2010.

Aankoop vastgoed: Eurocommercial koopt in het Noord-Italiaanse Cremona in Lombardije een winkelcentrum aan. De totale kosten van deze aankoop bedragen € 82,5 miljoen en het netto-aanvangsrendement is 6,75%.

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het op 30 juni 2011 afgesloten boekjaar steeg met 9,8% naar € 76,8 miljoen, tegen € 70,0 miljoen in het voorgaande boekjaar. Het directe beleggingsresultaat wordt gedefinieerd als 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, waarin ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en – dalingen moeten worden opgenomen.

Het directe beleggingsresultaat per certificaat voor het op 30 juni 2011 afgesloten boekjaar bedroeg € 1,89. Dat is een stijging van 3,8% ten opzichte van het voorgaande jaar, ondanks een toename van het gemiddelde aantal bij derden uitstaande certificaten met 5,3%.

Huurgroei

De huuropbrengsten bedroegen in het op 30 juni 2011 afgesloten boekjaar € 153,5 miljoen, tegen € 140,9 miljoen in het voorgaande boekjaar, een stijging van 9,0%. Deze stijging is toe te schrijven aan indexeringen, de sterkere Zweedse kroon, het positieve effect van de uitbreiding van winkelcentra en huurverhogingen. Na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten van het vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) bedroegen de nettovastgoedopbrengsten € 131,1 miljoen, een stijging van 8,8% ten opzichte van 2010 (€ 120,5 miljoen).

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis en van het aantal nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen in de twaalf maanden tot 30 juni 2011. Alle huurgroei cijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

	Totale huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Alle landen	+3,8%	182	+18%
Frankrijk	+2,8%	18	+37%
Italië	+5,2%	83	+19%
Zweden	+3,0%	81	+6%

Omzetgroei winkels

Op vergelijkbaar gemaakte basis was de omzetgroei in de winkelcentra van Eurocommercial in de twaalf maanden tot en met 30 juni 2011 en in de drie maanden tot diezelfde datum, vergeleken met diezelfde perioden van het voorgaande boekjaar, als volgt.

	Omzetgroei van galerijwinkels per land*	
	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2011	Drie maanden tot en met 30 juni 2011
Alle landen	+1,9%	+1,7%
Frankrijk	+1,5%	+1,3%
Italië	+2,0%	+2,8%
Zweden	+2,4%	+0,0%

	Omzetgroei van galerijwinkels per sector*	
	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2011	Drie maanden tot en met 30 juni 2011
Mode	+3,2%	+4,6%
Schoenen	+6,7%	+2,9%
Geschenken en sieraden	+4,9%	+5,6%
Drogisterij en parfumerie	+5,7%	+3,6%
Restaurants	+1,2%	+4,0%
Huishoudelijke artikelen	+4,4%	+0,8%
Elektronica	-2,4%	-3,4%

* Hypermarkten en uitbreidingen niet meegerekend

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 7,8%, in Frankrijk 7,7%, in Italië 7,7% en in Zweden 8,2%.

Leegstand en huurachterstanden

Ondanks de ongunstige economische situatie bedragen de totale leegstand en de huurachterstanden van meer dan 90 dagen nog altijd minder dan 1% van de huuropbrengsten.

Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van Eurocommercial zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2011 getaxeerd door onafhankelijke, gerenommeerde internationale kantoren volgens de normen van het 'Red Book' van 'The Royal Institution of Chartered Surveyors'. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de veranderingen in de waarden van de vastgoedobjecten sinds december en juni 2010, samen met de nettorendementen.

De nettorendementen worden berekend door de verwachte nettovastgoedopbrengsten voor het komende jaar te delen door de taxatiewaarde, waaraan dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt toegevoegd. Wij willen hiermee dezelfde berekeningsmethodiek aanhouden als professionele institutionele beleggers.

	Waardeveranderingen		Nettorendement incl. aankoopkosten
	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2011	Zes maanden tot en met 30 juni 2011	Per 30 juni 2011
Alle landen	+3,7%	+1,6%	5,6%
Frankrijk	+6,2%	+1,6%	5,2%
Italië	+1,4%	+1,3%	5,9%
Zweden	+3,5%	+2,1%	5,7%

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaten

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2011 € 36,35 per certificaat, een stijging van 3,4% ten opzichte van 31 maart 2011 (€ 35,15) en van 7,2% ten opzichte van 30 juni 2010 (€ 33,90). In de aangepaste intrinsieke waarde wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties en met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) die worden gebruikt om rentelasten te stabiliseren.

De IFRS-intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2011 € 33,57 per certificaat, een stijging van 2,7% ten opzichte van 31 maart 2011 (€ 32,69) en van 11,4% ten opzichte van 30 juni 2010 (€ 30,13). Deze getallen houden rekening met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Het totale beleggingsresultaat (IFRS-winst na belastingen) voor het boekjaar steeg met 114,7% naar € 201,3 miljoen, tegen € 93,7 miljoen over het voorgaande boekjaar. Dit is toe te schrijven aan de ongerealiseerde stijging van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille en de significante ongerealiseerde verandering van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten gedurende het verslagjaar. Aangezien in dit resultaat ongerealiseerde mutaties van het 'vermogen' zijn verwerkt, is het naar het oordeel van de directie geen goede weergave 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.

Financiering

Eurocommercial houdt vast aan haar behoudende financieringsstrategie met een verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen van 67%, bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarde van 39% op 30 juni 2011. 91% van de rentekosten zijn gefixeerd voor een gemiddelde periode van bijna negen jaar. In de loop van het jaar zijn zes nieuwe/hernieuwde leningen voor een totaalbedrag van ongeveer € 275 miljoen gesloten tegen aantrekkelijke voorwaarden. Dit resulteerde per 30 juni 2011 in een over het geheel genomen gemiddeld rentepercentage voor de Vennootschap van 4,5%, inclusief een gemiddelde marge van 70 basispunten.

Het aantal uitstaande certificaten per 30 juni 2011 bedroeg 40.813.650, een stijging ten opzichte van 30 juni 2010 (40.304.266), grotendeels als gevolg van de opname van stockdividend in november 2010.

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap per certificaat (10 gewone aandelen) te verhogen van € 1,82 in 2010 naar € 1,88. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 30 november 2011 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 28 oktober 2011 bekend worden gemaakt.

Aankoop winkelcentrum in Noord-Italië

Eurocommercial heeft een contract gesloten voor de aankoop van het grootste winkelcentrum in Cremona in Lombardije met een Coop-hypermarkt als anchorwinkel. De totale kosten, inclusief aankoopkosten, bedragen € 82,5 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement van 6,75% vanaf januari 2012. Dit is een uitstekend voorbeeld van de mogelijkheden in Noord-Italië voor de aankoop van winkelcentra van hoge kwaliteit met een rendement dat ten minste 100 basispunten hoger is dan dat van vergelijkbare objecten in Frankrijk en Zweden. Dit is het vierde winkelcentrum dat Eurocommercial aankoopt in de welvarende regio Lombardije en het tiende in Noord-Italië als geheel.

Het centrum, dat bekend staat onder de naam Cremona Po, is in 2006 geopend en ligt aan de rand van het stadscentrum van Cremona, op het kruispunt van de ringweg en de hoofdweg naar Milaan, dat op ongeveer 90 km afstand ligt. Het is gekocht van dezelfde ontwikkelaar die ook het winkelcentrum Curno in Bergamo heeft gebouwd. Curno is in 1994 door Eurocommercial gekocht en behoort tot de meest succesvolle aankopen

van de Vennootschap tot nu toe. Het verzorgingsgebied van het centrum telt 160.000 mensen. Het primaire verzorgingsgebied is welvarend (ongeveer 25% boven het gemiddelde in Italië) en de werkloosheid bedroeg er in 2010 maar 5,4%, aanzienlijk lager dan de gemiddelde werkloosheid in Italië (8,4%) en iets onder het gemiddelde in Noord-Italië (5,9%). De winkelcentrumdichtheid in het verzorgingsgebied is laag voor Europese begrippen en er zijn op dit moment geen plannen voor de ontwikkeling van nieuwe centra.

Het winkelcentrum in Cremona heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ongeveer 35.000 m², waaronder een Ipercoop-hypermarkt (niet in de aankoop inbegrepen) en een winkelgalerij van 20.500 m². Daarnaast omvat het 5.900 m² aan externe units, die ook door Eurocommercial worden gekocht. De winkelgalerij telt 64 units en is volledig verhuurd aan grote internationale en nationale winkelketens, waaronder H&M, Oviessa, Expert, Sport Specialist, Pull & Bear en (natuurlijk!) Stradivarius, als ook een bioscoop met zeven zalen. De omzetgroei in de twaalf maanden tot 30 juni 2011 bedroeg 2,3% en de gemiddelde winkelhuur/m² bedraagt rond € 300. De externe units naast het winkelcentrum zijn bestemd voor winkels en ambachtelijke bedrijven. Tot de huurders behoren bedrijven als Brico Io.

Het winkelcentrum in Cremona biedt potentieel voor het creëren van extra waarde via uitbreiding van de galerij, upgradering van de huurdersmix en verbetering van de toegang tot het centrum. De verkopers van het centrum zijn Coop Lombardia, Gruppo Finim en CMB. De aankoop zal naar verwachting eind september worden afgerond. Daarmee zullen de beleggingen van Eurocommercial in Noord-Italië uitkomen op 41% van de portefeuille, terwijl Frankrijk en Zweden respectievelijk 35% en 24% vertegenwoordigen.

Commentaar per land

Frankrijk

De vraag van beleggers is onverminderd sterk in Frankrijk, en omdat eigenaren in het algemeen hun centra van goede kwaliteit vasthouden, zijn de waarden van de objecten in de portefeuille van Eurocommercial in de afgelopen 12 maanden met 6,2% omhooggegaan. De lagere rendementen zijn mogelijk voor een deel te verklaren uit het feit dat Frankrijk wordt gezien als een toevluchtsoord vanuit de landen aan de periferie van de Europese Unie. De defensieve kwaliteiten van Propriété Commercial en de inkomenszekerheid die het biedt, zijn mogelijk ook een factor.

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg 2,8% over het boekjaar. Deze is voornamelijk tot stand gekomen door achttien nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen. De gerealiseerde huurgroei bedroeg 37%; ze betroffen voornamelijk de Passage du Havre in Parijs en Centr'Azur in Hyères.

Hoewel de Franse consument nog wat voorzichtig blijft, gaat er achter een omzetgroei van 1,5% een veel gezondere stijging van 3,3% schuil wanneer twee grote elektronikaketens buiten beschouwing worden gelaten. Deze winkels vertegenwoordigen slechts 8% van de huren, maar 25% van de omzet. De boetieks in Passy, Passage du Havre, Plaine de France en het retailpark bij Corneilles boekten goede resultaten en hebben elk een groei gerealiseerd van meer dan 5%. De komst van Massimo Dutti in Passy Plaza later dit jaar zal naar verwachting de winkelomzet verder stimuleren.

De concurrentie binnen de winkelcentrasector neemt ontegenzeggelijk toe. Daarom besteedt Eurocommercial meer aandacht aan marketing en is zij een programma van renovaties van winkelcentra gestart. Les Atlantes is van binnen ingrijpend gerenoveerd en er worden plannen ontwikkeld om ook de buitenkant te verbeteren. In dit boekjaar starten ook grote renovatiewerkzaamheden in Centr'Azur en Passage du Havre. De uitbreiding van Saint Douillard zal worden aangevuld met een renovatie en verbetering van het bestaande centrum.

Eurocommercial heeft geprofiteerd van de sterke markt door de verkoop van het retailpark in Buchelay. Dit kleine object is verkocht voor € 7,6 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement van 6%, een verbetering met 150 basispunten ten opzichte van de taxatie van vorig jaar.

Italië

In Italië is het aantal transacties in het afgelopen jaar gedaald. Dit is voor een deel toe te schrijven aan het feit dat Italië wordt gezien als een 'risicoland'. De waarde van de Italiaanse vastgoedobjecten van Eurocommercial is in de twaalf maanden tot juni 2011 met 1,4% gestegen. Eurocommercial's aankoop van het winkelcentrum in Cremona bevestigt de hogere aanvangsrendementen ten opzichte van zowel Frankrijk als Zweden.

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg voor de Italiaanse vastgoedobjecten van Eurocommercial 5,2%. Met uitzondering van één kwartaal in 2009 is dit de hoogste groei op jaarbasis sinds 2000. In de context van een weinig inspirerend economisch klimaat weerspiegelt dit resultaat de kwaliteit van de winkelcentra van de Vennootschap en de sterke vraag naar winkelruimtes van topkwaliteit, met name onder internationale winkelketens. Belangrijke veranderingen in het huurdersbestand waren dit jaar onder meer de komst van Apple in I Gigli, Hollister in Carosello, Zara in Centro Leonardo en Oviessa in La Favorita. Gezien de hoge bezettingsgraad van meer dan 99,5% van de centra in Eurocommercial's portefeuille vereisen deze veranderingen soms dat heel wat bestaande winkels naar een andere plek in het centrum moeten verhuizen. Zo moesten bijvoorbeeld vijf bestaande huurders binnen I Gigli verhuizen om ruimte te creëren voor Apple.

De omzetten stegen tijdens het verslagjaar met 2%. Daarbij werd de hoogste groei gerealiseerd door twee kleinere centra: Centro Leonardo en La Favorita realiseerden een omzetgroei van respectievelijk 6,3% en 4,8%. In beide centra kregen de winkelomzetten een flinke impuls door de komst van nieuwe additionele anchorwinkels. In de loop van het jaar gaven zes van de negen centra een positieve groei te zien. Daarbij presteerden de kleinere winkels (+3,1%) beter dan de anchorwinkels (+0,8%). Dit verschil was het sterkst in de eerst zes maanden van 2011. In die periode hadden de grote elektronicawinkels moeite de resultaten van 2010 te evenaren, toen ze het voordeel hadden van het wereldkampioenschap voetbal en impulsen voor de overstap van analoge naar digitale televisie.

De renovatie van Il Castello in Ferrara, voor een totaalbedrag van € 6 miljoen, is bijna voltooid. Het project omvat de verbetering van de galerij, de verlichting, de vloer, de piazza's en de entrees. In I Gigli in Florence is een begin gemaakt met de bouw van het retailpark van 4.000 m² op het terrein naast het winkelcentrum, dat zelf in 2012 zal worden gerenoveerd. De schoenwinkelketen Scarpe & Scarpe heeft een huurovereenkomst van 15 jaar voor een unit in het retailpark getekend. Over de vier andere huurders wordt binnenkort zekerheid verwacht. De voorverhuur voor de uitbreiding van Centroluna in Sarzana is gaande. De Vennootschap beslist later dit jaar of zij het project laat doorgaan. Tot slot heeft de Vennootschap architecten gevraagd een voorstel in te dienen voor de renovatie van het winkelcentrum I Portali in Modena.

Zweden

De Zweedse markt voor winkelvastgoed heeft in de afgelopen twaalf maanden veel meer activiteit laten zien. Er zijn diverse belangrijke transacties in de sectoren winkelcentra en grote winkelunits tot stand gekomen, die mede hebben geleid tot een stijging van de waarde van de objecten van Eurocommercial met 3,5% gedurende het verslagjaar. De kopers waren grotendeels afkomstig van buiten Zweden. Een aantal daarvan heeft nieuwe retailfondsen opgezet die zich speciaal richten op de Scandinavische landen. Door de grote internationale belangstelling zal er een sterke vraag blijven bestaan naar winkelobjecten van topkwaliteit die op de markt komen.

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg 3% over het verslagjaar. Dit was mede te danken aan het feit dat er weer een positieve huurindexering was en dat er 81 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen werden afgesloten, waarvan de gemiddelde huurstijging ongeveer 6% bedroeg.

De omzetten in de winkelgalerijen ontwikkelden zich positief, met een groei van 2,4%, dankzij een gezonde economie en een dalende werkloosheid. De eerste zes maanden van het boekjaar waren echter veel sterker dan de tweede helft. Mogelijk is dit een indicatie dat effecten van de hogere rente en de stijgende energieprijzen voelbaar worden. De sterkste omzetgroei op vergelijkbaar gemaakte basis in het boekjaar werd bereikt in Ingelsta Shopping in Norrköping (8,7%). Daarna kwamen Elins Esplanad (5,7%) en Burlöv Center

(3,4%). Al deze centra ondervinden nog altijd het positieve effect van relatief recente renovaties en uitbreidingen.

De geslaagde voltooiing en opening van Grand Samarkand in Växjö vond plaats in april 2011. Huurders in het 18.400 m² grote centrum zijn onder meer H&M, KappAhl, New Yorker, Gina Tricot, Lindex, Esprit, Stadium en Deichmann. De eerste omzetresultaten zijn heel bemoedigend.

De interne renovatie van Mellby Center, ten zuiden van Halmstad, was op tijd klaar voor het zomerseizoen. Op dit moment wordt gewerkt aan een interne renovatie van de ICA Maxi-hypermarkt en het project zal geheel zijn afgerond wanneer komend najaar de buitengevel en de entree zullen zijn vernieuwd.

Marktcommentaar

Economisch gezien was het afgelopen jaar niet gemakkelijk. Met Zweden als opmerkelijke uitzondering was het herstel in Europa slap. Overheden hebben echter – met wisselend succes – serieuze pogingen gedaan om hun tekorten onder controle te krijgen, ondanks de mogelijke negatieve gevolgen van dit beleid voor de economische bedrijvigheid en de consumptie. Eind 2010 had Frankrijk met 7% het grootste overheidstekort. Italië volgde daarna met 4,6%. Zweden had geen tekort.

De schuldenniveaus van particulieren bleven onder controle. Met name in Italië is dit niveau, met 65% van het beschikbare inkomen van huishoudens, aanzienlijk lager dan in Frankrijk en Zweden, waar het respectievelijk 79% en 140% is. De werkloosheid is in alle landen iets gedaald en bedraagt op dit moment in Frankrijk 9,2%, in Noord-Italië 5,7% en in Zweden 7,5%. De economische vooruitzichten zijn gemengd: de verwachte groei van het BNP bedraagt in Zweden 4,4%, maar in Frankrijk en Italië respectievelijk slechts 1,9% en 0,8%. Wij verwachten een inflatie van 3% in Zweden, 2% in Frankrijk en 2,7% in Italië.

De aandelen- en obligatiemarkten zijn nerveus als gevolg van de zorgen over de schulden in de eurozone en de mogelijkheid dat niet kan worden voldaan aan betalingsverplichtingen. Dit heeft echter geen gevolgen gehad voor de vastgoedmarkten in Frankrijk en Zweden, waar de rendementen weer zijn gaan dalen. De rendementen in Italië zijn niet omlaaggegaan. Wij denken dat dit vooral komt door ongegronde angst voor 'besmetting' door zogenaamde periferielanden, ondanks het feit dat het Italiaanse overheidstekort voor 2011 naar verwachting maar op slechts 4% van het BNP zal uitkomen. De invoering van fiscale maatregelen om de begroting al in 2013 in evenwicht te krijgen en niet pas in 2014 en de hulp van de ECB, hebben de druk op de rendementen op Italiaanse obligaties en daarmee ook op de binnenlandse rentetarieven wat verlicht. Uiteraard is het nog altijd bestaande schuldenniveau van 120% van het BNP te hoog, zoals dat al sinds het midden van de jaren negentig te hoog is.

De grootste verandering in de vastgoedmarkten in Frankrijk en Zweden was de hoeveelheid geld in de markt voor het verwerven van de zeer schaarse beschikbare objecten van goede kwaliteit. We verwachten niet dat dat dit jaar zal veranderen. De beste Franse en Zweedse winkelcentra zijn op dit moment in handen van een beperkt aantal gespecialiseerde beleggers en grote retailondernemingen met goede financiering, voor wie er geen noodzaak of wens is om te verkopen. Hierdoor zijn er maar zeer weinig goede centra die kunnen worden overgenomen, hetgeen toenemende opwaartse druk op de prijzen meebrengt.

In Italië zijn er naar onze mening echter wel kansen om winkelcentra te kopen die net zo goed zijn als vergelijkbare centra in Frankrijk of Zweden, maar die kunnen worden gekocht tegen rendementen die ten minste 100 basispunten hoger liggen, zoals wordt bevestigd door onze aankoop in Cremona. Naast dit voordeel is er dan ook nog de lagere winkelcentrumdichtheid in Italië ten opzichte van de meeste andere West-Europese landen. Dankzij deze beide factoren zal, naar onze mening, de solide huurgroei zich voortzetten en zouden totale rendementen van meer dan 10% op jaarbasis haalbaar moeten zijn.

Vooruitzichten

Wij verwachten dat er ook de rest van het jaar in onze markten veel vraag zal blijven naar goede winkelcentra. De rendementen zullen zich in Frankrijk en Zweden waarschijnlijk op het huidige niveau handhaven. In Italië

zou het rendement daarentegen voor de beste objecten kunnen dalen wanneer er een einde komt aan de huidige speculatieve toenames van de rendementen op obligaties.

Wij zien geen bewijs dat suggereert dat de leegstand in onze centra sterk zal toenemen, en de huidige inflatievoorspellingen indiceren dat de totale huurgroei in het komende jaar tussen 2% en 3% zal uitkomen. We zijn al aangenaam verrast door de toegenomen hoeveelheid omzethuur die wij hebben ontvangen, met name in Italië.

In de twintig jaar sinds haar oprichting heeft Eurocommercial beleggers gestaag toenemende dividenden en vermogenswaarden geboden: aandeelhouders hebben over die periode tot juni 2011 een totaal rendement van bijna 15% op jaarbasis behaald (uitgaande van herbelegging van dividenden). Wij gaan het volgende jaar in met het vertrouwen dat we, ondanks een beperkte economische groei, stijgende huuropbrengsten kunnen laten zien, zonder dat wij riskante ontwikkelingsprojecten moeten uitvoeren louter en alleen om meer huuropbrengsten te verkrijgen. Uiteraard zullen wij aankopen wanneer we denken dat waarde wordt toegevoegd voor de lange termijn. We zullen ook uitbreidingsprojecten blijven uitvoeren om met onze centra goed in te spelen op de vraag van de consument en zullen wij blijven werken aan verbetering van de kwaliteit van de centra, zoals we dat in de afgelopen twintig jaar hebben gedaan. Op die manier worden wij in staat gesteld om voor onze aandeelhouders ook in de toekomst solide rendementen te leveren.

Financiële agenda

28 oktober 2011	Bekendmaking prijs stockdividend
1 november 2011, 14:00 uur	Jaarlijkse algemene vergadering in het Amstel InterContinental Hotel, Amsterdam
3 november 2011	Ex-dividenddatum
4 november 2011	Resultaten eerste kwartaal 2011/2012
30 november 2011	Betaalbaarstelling dividend
10 februari 2012	Resultaten eerste halfjaar 2011/2012
11 mei 2012	Resultaten derde kwartaal 2011/2012
24 augustus 2012	Jaarresultaten 2011/2012

Conference call

Eurocommercial zal vandaag, vrijdag 26 augustus 2011 om 9:00 (VK) / 10:00 (CET), een conference call organiseren ten behoeve van beleggers en analisten.

Om aan deze conference call deel te nemen kunt u 5-10 minuten voorafgaand aan de conferentie het volgende nummer kiezen: **+44 (0)1452 555 566** en vragen om te worden verbonden met de Eurocommercial-conference call onder vermelding van conference ID-nummer **82917946**.

Een bij deze conference call behorende presentatie in het Engels zal kort voor aanvang van de conference call op de website van de Vennootschap worden geplaatst (www.eurocommercialproperties.com – Financial Info – Presentations).

De conference call zal gedurende een week nadat deze heeft plaatsgevonden, te beluisteren zijn door te bellen naar +44 (0)1452 550 000. Ook hiervoor is het conference ID-nummer vereist. Daarnaast is het management bereikbaar onder de nummers +31 (0) 20 530 6030 of +44 (0) 20 7925 7860.

Website: www.eurocommercialproperties.com

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2010	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2010
Huuropbrengsten	153.513	140.855	40.092	37.028
Opbrengsten servicekosten	26.115	22.229	6.016	4.907
Servicekosten	(29.273)	(25.233)	(6.287)	(5.535)
Exploiatiekosten vastgoed	(19.239)	(17.379)	(5.679)	(4.719)
Nettovastgoedopbrengsten	131.116	120.472	34.142	31.681
Rentebaten	426	57	221	37
Rentelasten	(44.927)	(41.919)	(11.663)	(10.659)
Nettofinancieringslasten	(44.501)	(41.862)	(11.442)	(10.622)
Bedrijfskosten	(9.789)	(8.611)	(2.675)	(2.227)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	76.826	69.999	20.025	18.832
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Direct beleggingsresultaat	76.826	69.999	20.025	18.832
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.709	(320)	1.709	0
Herwaardering beleggingen	86.002	26.624	39.439	61.560
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	49.495	(42.874)	(11.758)	(20.310)
Herwaarderingskosten	(3.662)	(2.644)	(2.656)	(2.091)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	133.544	(19.214)	26.734	39.159
Belastinglatenties	(9.093)	42.955	(3.435)	(3.864)
Indirect beleggingsresultaat	124.451	23.741	23.299	35.295
Totaal beleggingsresultaat	201.277	93.740	43.324	54.127
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,89	1,82	0,50	0,47
Indirect beleggingsresultaat	3,07	0,61	0,53	0,89
Totaal beleggingsresultaat	4,96	2,43	1,03	1,36

OVERZICHT AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-06-2011	30-06-2010
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.370.150	1.214.323
Latente belastingverplichtingen	59.035	48.229
Afgeleide financiële instrumenten	54.443	103.677
Aangepaste intrinsieke waarde	1.483.628	1.366.229
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.813.650	40.304.266
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	33,57	30,13
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,35	33,90
Beurskoersen - € per certificaat	34,30	26,25

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS geconsolideerde cijfers.

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 40.602.632, vergeleken met 38.543.725 voor het voorgaand boekjaar.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2010	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2010
Huuropbrengsten	153.513	140.855	40.092	37.028
Opbrengsten servicekosten	26.115	22.229	6.016	4.907
Servicekosten	(29.273)	(25.233)	(6.287)	(5.535)
Exploiatiekosten vastgoed	(19.239)	(17.379)	(5.679)	(4.719)
Netto vastgoedopbrengsten	131.116	120.472	34.142	31.681
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.709	(320)	1.709	0
Herwaardering beleggingen	86.002	26.624	39.439	61.560
Rentebaten	426	57	221	37
Rentelasten	(44.927)	(41.919)	(11.663)	(10.659)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	49.495	(42.874)	(11.758)	(20.310)
Netto financieringslasten	4.994	(84.736)	(23.200)	(30.932)
Bedrijfskosten	(9.493)	(9.373)	(2.379)	(2.989)
Herwaarderingskosten	(3.958)	(1.882)	(2.952)	(1.329)
Resultaat voor belastingen	210.370	50.785	46.759	57.991
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Belastinglatenties	(9.093)	42.955	(3.435)	(3.864)
Winst na belastingen	201.277	93.740	43.324	54.127
Gegevens per certificaat (€)*				
Winst na belastingen	4,96	2,43	1,07	1,36
Verwaterde winst na belastingen	4,81	2,38	1,03	1,33

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 40.602.632, vergeleken met 38.543.725 voor het voorgaand boekjaar.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	30-06-2011	30-06-2010
Vastgoedbeleggingen	2.515.854	2.356.074
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	6.200	3.500
Materiële vaste activa	1.194	1.364
Vorderingen	897	1.113
Afgeleide financiële instrumenten	5.933	1.479
Totaal vaste activa	2.530.078	2.363.530
Vorderingen	28.197	25.970
Liquide middelen	112.976	116.218
Totaal vlottende activa	141.173	142.188
Totaal activa	2.671.251	2.505.718
Crediteuren	62.514	54.222
Leningen	71.724	142.190
Totaal kortlopende schulden	134.238	196.412
Crediteuren	10.398	10.721
Leningen	1.036.240	929.651
Afgeleide financiële instrumenten	60.376	105.156
Latente belastingverplichtingen	59.035	48.229
Voorziening voor pensioenen	814	1.226
Totaal langlopende schulden	1.166.863	1.094.983
Totaal verplichtingen	1.301.101	1.291.395
Intrinsieke waarde	1.370.150	1.214.323
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	204.283	202.167
Agioreserve	395.990	399.905
Overige reserves	568.600	518.511
Onverdeelde winst	201.277	93.740
Intrinsieke waarde	1.370.150	1.214.323
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.813.650	40.304.266
Intrinsieke waarde - € per certificaat	33,57	30,13

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	30-06-2011	30-06-2010
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	201.277	93.740
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(163)	(2.159)
Toename/afname crediteuren	11.792	(1.300)
Rentebaten	(426)	(57)
Rentelasten	44.927	41.919
Mutatie personeelsopties	873	885
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(88.514)	(29.366)
Verkoopresultaat vastgoed	(1.709)	320
Afgeleide financiële instrumenten	(49.495)	42.874
Belastinglatenties	9.093	(42.955)
Overige mutaties	(1.618)	1.316
	126.037	105.217
Kasstroom uit activiteiten		
Belasting vermogenswinst	0	(5.201)
Afgeleide financiële instrumenten	(572)	(92)
Kosten van leningen	(952)	(822)
Betaalde rente	(45.717)	(42.969)
Ontvangen rente	285	57
	79.081	56.190
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	0	(98.934)
Geactiveerde kosten	(62.957)	(42.658)
Verkoop vastgoed	8.368	3.320
Mutatie materiële vaste activa	(338)	(428)
	(54.927)	(138.700)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	0	96.545
Opgenomen leningen	154.910	240.671
Aflossingen leningen	(127.840)	(110.739)
Uitgekeerd dividend	(58.006)	(37.534)
Uitgeoefende personeelsopties	2.136	55
Toename langlopende crediteuren	693	966
	(28.107)	189.964
Nettokasstroom	(3.953)	107.454
Valutakoersverschillen op liquide middelen	711	937
Afname/toename liquide middelen	(3.242)	108.391
Liquide middelen begin verslagperiode	116.218	7.827
Liquide middelen einde verslagperiode	112.976	116.218

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2010	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2010
Winst na belastingen	201.277	93.740	43.324	54.127
Valutakoersverschillen	9.547	27.492	(7.583)	4.625
Totaal overig resultaat	9.547	27.492	(7.583)	4.625
Totaal resultaat	210.824	121.232	35.741	58.752

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2011 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen-kapitaal	Agio-reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2010	202.167	399.905	518.511	93.740	1.214.323
Nettowinst boekjaar				201.277	201.277
Overig resultaat			9.547		9.547
Totaal resultaat	0	0	9.547	201.277	210.824
Uitgegeven aandelen	2.116	(2.116)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			93.740	(93.740)	0
Uitgekeerd dividend		(17)	(57.989)		(58.006)
Uitgeoefende personeelsopties		(2.655)	4.791		2.136
Toegekende personeelsopties		873			873
30-06-2011	204.283	395.990	568.600	201.277	1.370.150

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 2010 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 boekjaar				93.740	93.740
Overig resultaat			27.492		27.492
Totaal resultaat			27.492	93.740	121.232
Uitgegeven aandelen	22.308	74.297			96.605
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			(180.705)	180.705	0
Uitgekeerd dividend		(59)	(37.475)		(37.534)
Uitgeoefende personeelsopties			55		55
Toegekende personeelsopties		885			885
30-06-2010	202.167	399.905	518.511	93.740	1.214.323

Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)	30-06-2011	30-06-2010
Frankrijk	37	36
Italië	38	40
Zweden	25	24
	100	100

Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)		
Frankrijk	46.873	44.167
Italië	53.284	49.924
Zweden	30.959	26.082
Nederland	0	299
	131.116	120.472

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2011 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal midden september 2011 worden gepubliceerd. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.