

PERSBERICHT

Datum: 11 mei 2012

Publicatie: voor opening NYSE Euronext Amsterdam

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2011/2012

Direct beleggingsresultaat stijgt met 5,5%
Huurgroei op jaarbasis van 3,6% (op vergelijkbaar gemaakte basis)
3,1% omzetgroei in de 3 maanden tot en met maart
Noord-Italië opnieuw de sterkste regio qua huurgroei en omzetstijging

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2012 steeg met 5,5% naar € 59,9 miljoen, tegen € 56,8 miljoen over dezelfde periode in het voorgaande jaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting. Naar de mening van de directie geeft het direct beleggingsresultaat een beter beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten van de Vennootschap dan de IFRS-winst na belastingen, dat ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en –dalingen dient te bevatten.

Het direct beleggingsresultaat per certificaat is toegenomen met 4,3%, van € 1,40 op 31 maart 2011 naar € 1,46 op 31 maart 2012.

Huurgroei

Gedurende twaalf maanden tot 31 maart 2012 zijn voor 137 winkels huurverlengingen of nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Dit leidde tot een gemiddelde stijging van de gegarandeerde minimumhuur voor die huurovereenkomsten van 18,1% in Frankrijk (16 overeenkomsten), 22,9% in Italië (68 overeenkomsten) en 3,7% in Zweden (53 overeenkomsten). Het effect van deze stijgingen leidde, samen met indexering en omzethuur, voor de gehele portefeuille op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) tot een huurgroei van 3,6% over de twaalf maanden tot 31 maart 2012.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis
Totaal	+3,6%
Frankrijk	+3,5%
Italië	+5,2%
Zweden	+1,3%

London4 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**Norlandsgatan 22, 2 tr
111 43 Stockholm
Tel: +46 (0)8 678 53 60
Fax: +46 (0)8 678 53 70

Resultaten in de winkelcentra

Winkelomzet

In de tabellen hieronder volgen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot en met 31 maart 2012 en voor de drie maanden tot diezelfde datum, vergeleken met diezelfde perioden in 2011. De omzetten waren in de tweede helft van het kalenderjaar 2011 grotendeels negatief, maar hebben zich in het eerste kwartaal van 2012 hersteld, mede dankzij kalendereffecten en de vroege intrede van de lente in Europa. In Italië hadden ook de extra koopzondagen die mogelijk waren gemaakt door de regering Monti, een gunstige uitwerking op de winkelcentra van Eurocommercial. De omzetten in de maand maart waren voor de hele groep bijzonder sterk, met een stijging van 7,3% over het totaal.

	Winkelomzetgroei van galerijwinkels*	
	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2012	Drie maanden tot en met 31 maart 2012
Totaal	-0,9%	+3,1%
Frankrijk	-2,2%	+0,4%
Italië	+0,3%	+5,5%
Zweden	-2,3%	+1,4%

* Exclusief hypermarkten en uitbreidingsprojecten

	Winkelomzetgroei**	
	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2012	Drie maanden tot en met 31 maart 2012
Mode	+1,3%	+5,3%
Schoenen	-2,9%	+10,6%
Geschenken en sieraden	-0,2%	-2,3%
Drogisterij en parfumerie	+4,6%	+5,9%
Sport	-2,4%	+9,3%
Restaurants	+0,8%	+3,2%
Huishoudelijke artikelen	-0,4%	+5,6%
Elektronica	-5,3%	-1,0%
Hyper/supermarkten	+0,8%	+3,4%

** Exclusief uitbreidingsprojecten

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 als geheel 8,1%, in Frankrijk 8,3%, in Italië 8,0% en in Zweden 7,9%.

Bezettingsgraad en huurachterstand

De leegstand en de huurachterstanden van meer dan 90 dagen per 31 maart 2012 bedragen voor de portefeuille van Eurocommercial als geheel nog altijd minder dan 1% van de totale huuropbrengsten. Op het totaal van 1.400 winkels in de portefeuille van Eurocommercial zijn er slechts 3 onder bewind gesteld. Dit betreft minder dan 0,3% van de totale huuropbrengsten.

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaten

In overeenstemming met het beleid van de Vennootschap om alleen per 30 juni en 31 december van ieder jaar onafhankelijke taxaties te laten uitvoeren, is het vastgoed per het einde van deze verslagperiode niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve nauwelijks veranderd sinds december 2011 en weerspiegelt slechts lopende inkomsten en valutakoersverschillen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2012 bedroeg € 36,49 per certificaat, tegen € 35,90 per 31 december 2011 en € 35,15 per 31 maart 2011. In de aangepaste intrinsieke waarde is geen rekening gehouden met belastinglatenties. 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 30 juni 2012.

De IFRS intrinsieke waarde per 31 maart 2012 bedroeg € 31,78 per certificaat, vergeleken met € 31,22 per 31 december 2011 en € 32,69 per 31 maart 2011.

Financiering

Eurocommercial houdt vast aan haar behoudende financieringsstrategie met een verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde van 76% en een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarde van 43% per 31 maart 2012. 86% van de rentelasten zijn gefixeerd voor gemiddeld bijna acht jaar. Het totale gemiddelde rentepercentage van de Vennootschap bedroeg 4,5% per 31 maart 2012, inclusief marges van gemiddeld 77 basispunten.

Na het einde van de verslagperiode heeft Eurocommercial drie nieuwe leningen afgesloten van elk rond € 50 miljoen – één met een looptijd van 10 jaar en twee van 5 jaar – op vastgoed in elk van de drie landen waar de Vennootschap actief is. De 10-jaarslening is afgesloten tegen een vaste rente van 3,6%, terwijl de twee 5-jaarsleningen tegen een variabele rente zijn afgesloten. De gemiddelde marge van de drie leningen is minder dan 120 basispunten. Na het afsluiten van deze langetermijnfinancieringen bedraagt de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille weer bijna 7 jaar.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten bedroeg 40.953.515 per 31 maart 2012, tegen 40.806.150 per 31 maart 2011, als gevolg van de opname van het stockdividend in november 2011.

Landencommentaar

Frankrijk

Eurocommercial heeft gedurende de verslagperiode een contract gesloten voor de aankoop van een gebouw van 2.000m² aan de Rue Saint Lazare in Parijs, grenzend aan het winkelcentrum Passage du Havre. De totale kosten bedragen € 12,2 miljoen, hetgeen overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van ongeveer 4%. Dit is een weerspiegeling van het sterke potentieel voor verhoging van de huren, omdat het pand te zijner tijd met Passage du Havre kan worden geïntegreerd. Op dit moment zijn in het gebouw in de kelderverdieping, op de begane grond en op de eerste verdieping een bioscoop, een restaurant en een winkelunit gevestigd, met daarboven kantoren en appartementen. Er wordt nog altijd gewerkt aan de renovatie van de Passage; deze zal in de zomer worden voltooid.

Italië

Het 4.000m² grote retailpark naast I Gigli in Florence wordt naar verwachting volgende maand geopend en is volledig verhuurd. Eurocommercial heeft in de I Gigli-galerij een huurovereenkomst voor 10 jaar gesloten met Hollister – onderdeel van de Abercrombie & Fitch-groep. De winkelunit van 860m² zal in de loop van de zomer worden geopend en bevindt zich dicht bij die van landgenoot Apple, die sinds augustus 2011 aanwezig is in I Gigli. Dit is de enige winkel van Hollister in Toscane, en de tweede Hollister-winkel in Eurocommercial's portefeuille van 10 Italiaanse winkelcentra; de eerste is vorig jaar zeer succesvol geopend in Carosello in Milaan.

Zweden

In maart 2012 werd Grand Samarkand in Växjö door de Nordic Council of Shopping Centres uitgeroepen tot Winkelcentrum van het jaar 2011 in Zweden. Deze week werd het ook uitgeroepen tot Winkelcentrum van het jaar 2011 in Scandinavië waarbij het de nationale winnaars van Denemarken, Finland en Noorwegen achter zich liet. Eurocommercial heeft het object van een voormalige hypermarkt verbouwd tot een winkelgalerij van 22.000m², met als anchorwinkels H&M, KappAhl, New Yorker, Gina Tricot, Lindex, Cassels, Intersport, Systembolaget en Stadium. De galerij sluit aan op een ICA Maxi-hypermarkt.

De interne renovatie voor een bedrag van rond € 1,5 miljoen van de 7.100m² grote winkelgalerij Kronan in het centrum van Karlskrona is eind april voltooid. Stadium, de nummer 1 in sportartikelen in Zweden, heeft een nieuwe huurovereenkomst ondertekend voor een grotere winkelunit van 1.430m². Verder is een Nilson-schoenwinkel van 325m² geopend, die een goede aanvulling vormt op het sterke bestaande modeaanbod in het centrum. De verbouwing van het retailpark naast Ingelsta Shopping in Norrköping zal in juni 2012 worden voltooid, wanneer Elgiganten, marktleider in Zweden in elektronica, zijn nieuwe uitgebreide winkelunit van 4.500m² zal openen, die het voor een periode van 15 jaar heeft gehuurd.

Marktcommentaar

De nervositeit op de Europese obligatiemarkten houdt aan. Daarbij zijn de ogen opnieuw gericht op Spanje. De rendementen op Franse obligaties hebben tot op heden niet negatief gereageerd op de verkiezing van François Hollande, wiens maatregelen zelfs goed voor de consumentenbestedingen zouden kunnen zijn. De rendementen op Italiaanse obligaties zijn echter gedaald naar ongeveer 5,5%, nadat ze eind vorig jaar een hoogtepunt van 7,2% hadden bereikt. De marktresen zijn overal in Europa nog altijd laag: 10-jaarsswaps staan net boven 2%. De marges zijn echter gestegen, zelfs voor de leners met de laagste risico's.

De investeringsmarkten voor winkelcentra blijven desondanks sterk, in het bijzonder in Zweden, waar eind vorig jaar drie winkelgalerijen van topkwaliteit in Stockholm tegen een rendement van rond 4,5% werden verkocht. In Frankrijk zijn lokale institutionele beleggers consistente kopers in het segment van onder € 50 miljoen; in de topcategorie zijn winkels in het centrum van Parijs verkocht aan internationale kopers tegen rendementen van iets meer dan 4%. Op de Italiaanse markt was het heel stil en waren er gedurende de verslagperiode geen transacties van betekenis. Hoewel het winkelvastgoed van topkwaliteit in het noorden van het land in de basis gezond is, worden kopers in hun mogelijkheden beperkt door de schaarste op de financieringsmarkt.

Voor nadere informatie:

Jeremy Lewis	Directievoorzitter	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Financieel directeur	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur	+46 8 678 53 60
Tom Newton	Directeur	+33 1 48 76 06 66
Tim Santini	Directeur	+39 02 760 759 1
Kate Goode	Directeur Investor Relations	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com

GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Negen maanden geëindigd op 31-03-2011	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011
Huuropbrengsten	120.906	113.421	41.482	38.833
Opbrengsten servicekosten	21.144	20.099	7.056	6.785
Servicekosten	(22.915)	(22.986)	(7.397)	(7.699)
Exploitatiekosten vastgoed	(15.262)	(13.560)	(5.223)	(4.406)
Nettovastgoedopbrengsten	103.873	96.974	35.918	33.513
Rentebaten	1.215	205	239	51
Rentelasten	(37.535)	(33.264)	(12.915)	(11.240)
Nettofinancieringslasten	(36.320)	(33.059)	(12.676)	(11.189)
Bedrijfskosten	(7.359)	(7.114)	(2.564)	(2.580)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	60.194	56.801	20.678	19.744
Vennootschapsbelasting	(301)	0	(135)	0
Direct beleggingsresultaat	59.893	56.801	20.543	19.744
Herwaardering beleggingen	9.292	46.563	459	(1.555)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(77.492)	61.253	(176)	28.307
Herwaarderingskosten	(743)	(1.006)	(242)	(381)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(68.943)	106.810	41	26.371
Belastinglatenties	1.051	(5.658)	(372)	(603)
Indirect beleggingsresultaat	(67.892)	101.152	(331)	25.768
Totaal beleggingsresultaat	(7.999)	157.953	20.212	45.512
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,46	1,40	0,50	0,48
Indirect beleggingsresultaat	(1,66)	2,49	(0,01)	0,63
Totaal beleggingsresultaat	(0,20)	3,89	0,49	1,11

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1,000)	31-03-2012	31-03-2011	30-06-2011
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.301.361	1.333.943	1.370.150
Latente belastingverplichtingen	60.789	57.105	59.035
Afgeleide financiële instrumenten	132.842	43.186	54.443
Latente belastingvorderingen	(777)	0	0
Aangepaste intrinsieke waarde	1.494.215	1.434.234	1.483.628
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.806.150	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	31,78	32,69	33,57
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,49	35,15	36,35
Beurskoersen - € per certificaat	28,41	34,96	34,30

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

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 40.876.208, vergeleken met 40.533.661 voor de negen maanden tot 31 maart 2011.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Negen maanden geëindigd op 31-03-2011	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011
Huuropbrengsten	120.906	113.421	41.482	38.833
Opbrengsten servicekosten	21.144	20.099	7.056	6.785
Servicekosten	(22.915)	(22.986)	(7.397)	(7.699)
Exploitatiekosten vastgoed	(15.262)	(13.560)	(5.223)	(4.406)
Nettovastgoedopbrengsten	103.873	96.974	35.918	33.513
Herwaardering beleggingen	9.292	46.563	459	(1.555)
Rentebaten	1.215	205	239	51
Rentelasten	(37.535)	(33.264)	(12.915)	(11.240)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(77.492)	61.253	(176)	28.307
Nettofinancieringslasten	(113.812)	28.194	(12.852)	17.118
Bedrijfskosten	(7.359)	(7.114)	(2.564)	(2.580)
Herwaarderingskosten	(743)	(1.006)	(242)	(381)
Resultaat voor belastingen	(8.749)	163.611	20.719	46.115
Vennootschapsbelasting	(301)	0	(135)	0
Belastinglatenties	1.051	(5.658)	(372)	(603)
Resultaat na belastingen	(7.999)	157.953	20.212	45.512
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	(0,20)	3,89	0,49	1,11
Verwaterd resultaat na belastingen	(0,21)	3,78	0,48	1,05

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 40.876.208, vergeleken met 40.533.661 voor de negen maanden tot 31 maart 2011.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	31-03-2012	31-03-2011	30-06-2011
Vastgoedbeleggingen	2.650.504	2.481.363	2.515.854
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	9.687	5.802	6.200
Materiële vaste activa	1.042	1.344	1.194
Vorderingen	815	966	897
Afgeleide financiële instrumenten	17	6.658	5.933
Latente belastingvorderingen	777	0	0
Totaal vaste activa	2.662.842	2.496.133	2.530.078
Vastgoed voor verkoop	0	6.100	0
Vorderingen	33.271	31.979	28.197
Liquide middelen	46.868	76.776	112.976
Totaal vlottende activa	80.139	114.855	141.173
Totaal activa	2.742.981	2.610.988	2.671.251
Crediteuren	58.793	60.426	62.514
Leningen	122.901	57.147	71.724
Totaal kortlopende schulden	181.694	117.573	134.238
Crediteuren	10.029	10.357	10.398
Leningen	1.055.368	1.041.032	1.036.240
Afgeleide financiële instrumenten	132.859	49.844	60.376
Latente belastingverplichtingen	60.789	57.105	59.035
Voorziening voor pensioenen	881	1.134	814
Totaal langlopende schulden	1.259.926	1.159.472	1.166.863
Totaal verplichtingen	1.441.620	1.277.045	1.301.101
Intrinsieke waarde	1.301.361	1.333.943	1.370.150
Eigen vermogen Eurocommercial Properties			
aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	204.983	204.283	204.283
Agioreserve	396.092	395.711	395.990
Overige reserves	708.285	575.996	568.600
Onverdeelde winst	(7.999)	157.953	201.277
Intrinsieke waarde	1.301.361	1.333.943	1.370.150
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.806.150	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat	31,78	32,69	33,57

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	31-03-2012	31-03-2011
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	(7.999)	157.953
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(3.871)	(5.893)
Afname/toename crediteuren	(12.254)	6.065
Rentebaten	(1.215)	(205)
Rentelasten	37.535	33.264
Mutatie personeelsopties	813	594
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(9.312)	(49.296)
Afgeleide financiële instrumenten	77.492	(61.253)
Belastinglatenties	(1.051)	5.658
Overige mutaties	(95)	1.631
	80.043	88.518
Kasstroom uit activiteiten		
Afgeleide financiële instrumenten	0	(172)
Kosten van leningen	(194)	(914)
Betaalde rente	(36.517)	(33.048)
Ontvangen rente	1.234	205
	44.566	54.589
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(46.013)	0
Geactiveerde kosten	(19.648)	(46.647)
Mutatie materiële vaste activa	(216)	(418)
	(65.877)	(47.065)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	112.758	110.122
Aflossingen leningen	(86.160)	(100.299)
Uitgekeerd dividend	(72.008)	(58.006)
Uitgeoefende personeelsopties	0	1.968
Toename/afname langlopende crediteuren	131	(281)
	(45.279)	(46.496)
Nettokasstroom	(66.590)	(38.972)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	482	(470)
Afname liquide middelen	(66.108)	(39.442)
Liquide middelen begin verslagperiode	112.976	116.218
Liquide middelen einde verslagperiode	46.868	76.776

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Negen maanden geëindigd op 31-03-2011	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011
Resultaat na belastingen	(7.999)	157.953	20.212	45.512
Valutakoersverschillen	10.405	17.111	2.229	1.148
Totaal overig resultaat	10.405	17.111	2.229	1.148
Totaal resultaat	2.406	175.064	22.441	46.660

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaandsperiode eindigend op 31 maart 2012 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen-kapitaal	Agio-reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2011	204.283	395.990	568.600	201.277	1.370.150
Nettoresultaat verslagperiode				(7.999)	(7.999)
Overig resultaat			10.405		10.405
Totaal resultaat			10.405	(7.999)	2.406
Uitgegeven aandelen	700	(700)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			129.280	(129.280)	0
Uitgekeerd dividend		(11)		(71.997)	(72.008)
Toegekende personeelsopties		813			813
31-03-2012	204.983	396.092	708.285	(7.999)	1.301.361

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 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 verslagperiode				157.953	157.953
Overig resultaat			17.111		17.111
Totaal resultaat			17.111	157.953	175.064
Uitgegeven aandelen	2.116	(2.116)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			35.751	(35.751)	0
Uitgekeerd dividend		(17)		(57.989)	(58.006)
Uitgeoefende personeelsopties		(2.655)	4.623		1.968
Toegekende personeelsopties		594			594
31-03-2011	204.283	395.711	575.996	157.953	1.333.943

Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)	31-03-2012	31-03-2011
Frankrijk	35	37
Italië	39	38
Zweden	26	25
	100	100

Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)		
Frankrijk	34.612	35.082
Italië	44.268	39.363
Zweden	24.993	22.529
	103.873	96.974

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