

PERSBERICHT

Datum: 31 augustus 2012
Publicatie: Voor opening NYSE Euronext Amsterdam

ECMPA
LISTED
NYSE
EURONEXT

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. JAARRESULTATEN 2011/2012

Een goed jaar, ondanks zorgen over het eurogebied. De huuropbrengsten blijven groeien, zij het minder snel, en de leegstand en huurachterstanden blijven beide onder 1%. Inkomsten en dividend stijgen opnieuw.

Ondanks grote onrust op de obligatiemarkt, een recessie in diverse Europese landen en bij sommigen de angst over de mogelijke ondergang van de euro, zijn de huren van Eurocommercial op vergelijkbaar gemaakte basis dit jaar met 3,0% omhooggegaan. Bij de huurovereenkomsten waarvoor de huren gedurende het jaar zijn herzien, bedroeg de gemiddelde verhoging 13%. Zowel de leegstand als de huurachterstanden bleven in termen van zowel opbrengsten als vloeroppervlakte onder 1%. De winkelomzetten in de centra van Eurocommercial zijn op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de zes maanden tot 30 juni 2012 licht toegenomen met 0,8%, maar over het gehele jaar met 1,5% gedaald.

De onafhankelijke taxaties van Eurocommercials objecten, die per 30 juni zijn uitgevoerd door vooraanstaande internationale kantoren, gaven per saldo weinig verandering te zien: de waarden stegen licht in Frankrijk en Zweden en daalden iets in Italië. Over het geheel genomen was het voor wat betreft de vastgoedwaarden dus een bevredigend jaar.

Samenvatting van de resultaten

Direct beleggingsresultaat gestegen met 3,5%: Het directe beleggingsresultaat voor het jaar eindigend op 30 juni 2012 is met 3,5% gestegen naar € 79,5 miljoen.

Dividend 2,1% omhoog: Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,92 per certificaat, tegen € 1,88 voor het boekjaar 2010/2011.

Nettovastgoedopbrengsten gestegen met 6,3%: De nettovastgoedopbrengsten zijn in de twaalf maanden tot 30 juni 2012 gestegen naar € 139,4 miljoen. Dit is toe te schrijven aan indexeringen, de sterkere Zweedse kroon, het positieve effect van de aankoop en uitbreiding van winkelcentra en huurherzieningen.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis van 3,0%: De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg in de twaalf maanden tot 30 juni 2012:

Alle landen	+3,0%
Frankrijk	+3,5%
Italië	+3,4%
Zweden	+1,7%

Gemengd beeld winkelomzetten: De winkelomzetten in de centra van Eurocommercial zijn op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de zes maanden tot 30 juni 2012 licht toegenomen met 0,8%, maar over het gehele jaar met 1,5% gedaald.

Vastgoedwaarderingen gestegen met 0,2%: De waarde van de vastgoedobjecten was op 30 juni 2012 0,2% hoger dan in juni 2011, maar 0,2% lager dan in december 2011. Gedurende het op 30 juni 2012 afgesloten boekjaar steeg de waarde van de panden van Eurocommercial in Frankrijk met 1,6% en in Zweden met 2,5%, maar daalde in Italië met 2,4%. De waardemutaties sinds december 2011 bedroegen +0,5% in Frankrijk, -1,2% in Italië en +0,4% in Zweden.

Aangepaste intrinsieke waarde gestegen met 1,6%: De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg € 36,92 op 30 juni 2012, een stijging van 1,6% ten opzichte van 30 juni 2011 en van 2,8% ten opzichte van 31 december 2011.

Vastgoedtransacties: Na het einde van het boekjaar heeft Eurocommercial het winkelcentrum Eurostop en het naastgelegen Coop complex in Halmstad verworven, evenals een retailpark in aanbouw tegenover haar winkelcentrum Chasse Sud ten zuiden van Lyon. Ook heeft zij een contract gesloten voor de aankoop van een winkelgalerij in het

centrum van Bordeaux. De Vennootschap is in gesprek over een mogelijke verkoop van Burlöv centrum in Zweden.

Gedetailleerde resultaten

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het op 30 juni 2012 afgesloten boekjaar steeg met 3,5% naar € 79,5 miljoen, tegen € 76,8 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 van de Vennootschap 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 2012 afgesloten boekjaar bedroeg € 1,94. Dat is een stijging van 2,6% ten opzichte van het voorgaande jaar (€ 1,89 op 30 juni 2011).

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap per certificaat (10 gewone aandelen) met 2,1% te verhogen van € 1,88 in 2011 naar € 1,92, niettegenstaande de stijging van het direct beleggingsresultaat met 2,6% naar € 1,94 per certificaat. De directie heeft deze beslissing genomen als verstandige voorzorg tegen het gebrek aan economische groei in Europa in de komende een of twee jaren, zodat de Vennootschap de lijn van stijgende dan wel ten minste gelijkblijvende dividenden over de lange termijn kan handhaven. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 30 november 2012 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 2 november 2012 bekend worden gemaakt.

Huurgroei

De huuropbrengsten bedroegen in het op 30 juni 2012 afgesloten boekjaar € 163,0 miljoen, tegen € 153,5 miljoen in het voorgaande boekjaar, een stijging van 6,2%. Deze stijging is toe te schrijven aan indexeringen, de sterkere Zweedse kroon, het positieve effect van de aankoop en uitbreiding van winkelcentra en huurherzieningen. Na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten van het vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) bedroegen de nettovastgoedopbrengsten € 139,4 miljoen voor het boekjaar tot aan 30 juni 2012, een stijging van 6,3% ten opzichte van het voorgaande boekjaar (€ 131,1 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 2012. Alle huurgroei cijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Alle landen	+3,0%	146	+13%
Frankrijk	+3,5%	24	+18%
Italië	+3,4%	68	+18%
Zweden	+1,7%	54	+6%

Winkelomzet

In de tabellen hieronder volgen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial in de zes en twaalf maanden tot en met 30 juni 2012 vergeleken met dezelfde perioden van het voorgaande boekjaar. De winkelomzetten in de tweede helft van het boekjaar stegen met 0,8%, maar de omzet over het volledige boekjaar was 1,5% negatief. De sterkere tweede helft is niet noodzakelijkerwijs een indicatie van toekomstige trends, aangezien het moeilijke economische klimaat ongetwijfeld in alle drie de markten in meerdere of mindere mate een negatief effect heeft op de consumentenbestedingen.

Frankrijk ondervond de gevolgen van onzekerheid rond de verkiezingen en stijgende werkloosheid en in Italië zijn ondanks de eveneens stijgende werkloosheid en economische teruggang de omzetten relatief goed op peil gebleven, mede dankzij de liberalisatie van de wetgeving inzake zondagsluiting. In Zweden ontwikkelden de omzetten zich ondanks een gezonde economie en een stabiele werkgelegenheid echter negatief over het boekjaar, omdat de voorzichtige Zweedse consumenten een historisch hoog spaarniveau handhaafden.

Omzetgroei van galerijwinkels per land *

	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2012	Zes maanden tot en met 30 juni 2012
Alle landen	-1,5%	+0,8%
Frankrijk	-3,2%	-1,7%
Italië	-0,6%	+2,3%
Zweden	-1,4%	+1,0%

Omzetgroei van galerijwinkels per sector*

	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2012	Zes maanden tot en met 30 juni 2012
Mode	-1,5%	0,0%
Schoenen	-6,7%	-2,3%
Geschenken en sieraden	-2,5%	-3,1%
Drogisterij en parfumerie	+4,4%	+4,4%
Sport	-3,2%	+4,5%
Restaurants	+0,3%	+2,3%
Huishoudelijke artikelen	+1,8%	+5,3%
Elektronica	-4,8%	-1,7%
Hyper/supermarkten	+1,1%	+3,7%

*Uitbreidingen niet meegerekend

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en het huurdersdeel onroerendezaakbelasting gedeeld door de omzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Venootschap als geheel 8,0%; in Frankrijk 7,8%, in Italië 8,1% en in Zweden 8,3%.

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 2012 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 2011, 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 2012	Zes maanden tot en met 30 juni 2012	Per 30 juni 2012
Alle landen	+0,2%	-0,2%	5,7%
Frankrijk	+1,6%	+0,5%	5,2%
Italië	-2,4%	-1,2%	6,1%
Zweden	+2,5%	+0,4%	5,6%

Taxatie per object

	Netto- taxatiewaarde juni 2012	Netto- taxatiewaarde juni 2011	Wijziging juni 2011/juni 2012	Nettorendement met inbegrip van aankoopkosten	Kostprijs
Frankrijk (€ miljoen)					
Amiens Glisy, Amiens ⁵	46,30	43,80	5,7%	5,3%	16,07
Saint Doulichard, Bourges ⁶	36,00	36,70	-1,9%	6,3%	43,82
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ⁶	30,00	29,90	0,3%	6,3%	32,82
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ⁵	40,60	40,20	1,0%	5,8%	44,84
Les Trois Dauphins, Grenoble ⁵	35,70	34,80	2,6%	5,5%	25,20
Centr'Azur, Hyères ⁶	47,40	45,90	3,3%	5,3%	18,33
Plaine de France, Moisselles ⁵	72,80	70,00	4,0%	5,4%	61,42
Passage du Havre, Parijs ²	*288,00	270,50	6,5%	4,8%	186,16
Passy Plaza, Parijs ²	131,30	127,70	2,8%	5,2%	74,17
74 rue de Rivoli, Parijs ⁵	51,90	50,00	3,8%	4,4%	20,99
Les Portes de Taverny, Taverny ⁵	56,50	53,70	5,2%	5,5%	24,68
Les Atlantes, Tours ⁵	122,20	117,00	4,4%	5,0%	53,95
Italië (€ miljoen)					
Curno, Bergamo ⁴	96,20	100,50	-4,3%	6,2%	34,35
Centro Lame, Bologna ⁴	38,10	41,00	-7,1%	6,6%	29,56
Cremona Po, Cremona ²	80,60	-	-	6,7%	82,48
Il Castello, Ferrara ²	101,20	105,00	-3,6%	6,4%	84,51
I Gigli, Florence ¹	256,10	248,80	2,9%	5,9%	207,15
Centro Leonardo, Imola ¹	72,30	74,20	-2,6%	5,9%	65,04
La Favorita, Mantua ²	47,40	48,50	-2,3%	6,6%	33,82
Carosello, Carugate, Milaan ⁴	281,40	279,50	0,7%	6,0%	180,46
I Portali, Modena ²	43,20	44,90	-3,8%	6,1%	41,74
Centroluna, Sarzana ¹	25,40	26,60	-4,5%	6,7%	14,22
Zweden (SEK miljoen) **					
421, Gothenburg ³	743,00	733,00	1,4%	5,6%	825,95
Kronan, Karlskrona ²	182,00	166,00	9,6%	5,5%	149,64
Bergvik, Karlstad ²	653,00	602,00	8,5%	5,4%	345,78
Mellby Center, Laholm ²	171,00	165,00	3,6%	5,7%	140,97
Burlöv Center, Malmö ³	1.157,00	1.134,00	2,0%	5,5%	699,00
Ingelsta Shopping, Norrköping ²	984,00	889,00	10,7%	5,5%	878,90
Elins Esplanad, Skövde ²	668,00	658,00	1,5%	5,7%	541,42
Moraberg, Södertälje ³	434,00	421,00	3,1%	5,7%	362,29
Hälla Shopping, Västerås ³	213,00	271,00	-21,4%	6,7%	192,66
Grand Samarkand, Växjö ²	847,00	767,00	10,4%	5,5%	719,25

* Inclusief de aankoop van 101, rue Saint Lazare voor € 11,4 miljoen tijdens het verslagjaar

**1 € = 8,7720 SEK

Taxaties verricht door: ¹ CB Richard Ellis, ² Cushman & Wakefield, ³ DTZ, ⁴ Jones Lang LaSalle, ⁵ Knight Frank, ⁶ Retail Consulting Group

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaten

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2012 € 36,92 per certificaat, een stijging van 1,2% ten opzichte van 31 maart 2012 (€ 36,49) en van 1,6% ten opzichte van 30 juni 2011 (€ 36,35). 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 2012 € 31,75 per certificaat, tegen € 31,78 op 31 maart 2012 en € 33,57 op 30 juni 2011. 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-resultaat na belastingen) voor het boekjaar daalde naar negatief € 12,1 miljoen, tegen positief € 201,3 miljoen over het voorgaande boekjaar. Dit is toe te schrijven aan de aanzienlijke 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 langetermijnfinancieringsstrategie met een gemiddelde resterende looptijd van de leningen van zes jaar. Op 30 juni 2012 bedroeg de verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen 75% en de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarde 42%. 83% van de rentekosten zijn gefixeerd voor een gemiddelde periode van bijna acht jaar. In de loop van het jaar zijn vier nieuwe leningen voor een totaalbedrag van ongeveer € 180 miljoen gesloten tegen aantrekkelijke voorwaarden. Dit resulteerde per 30 juni 2012 in een over het geheel genomen gemiddeld rentepercentage voor de totale leningportefeuille van de Vennootschap van 4,5%, inclusief een gemiddelde marge van 89 basispunten.

Het aantal uitstaande certificaten per 30 juni 2012 bedroeg 40.953.515, een stijging ten opzichte van 30 juni 2011 (40.813.650) als gevolg van de opname van stockdividend in november 2011.

Commentaar per land

Frankrijk

In juli 2012 ondertekende Eurocommercial een contract voor de aankoop van het winkelcentrum Les Grands Hommes in een prestigieuze winkelbuurt in het centrum van Bordeaux. De totale aankoopkosten voor het aan te kopen centrum, dat volledig is verhuurd aan 16 detaillisten, zal € 18 miljoen bedragen; dit komt overeen met een netto-aanvangsrendement van 5%. In het pand is ook een supermarkt gevestigd, en het beschikt over 400 ondergrondse parkeerplaatsen; de supermarkt en de parkeergarage zijn niet inbegrepen in de aankoop. Van het centrum wordt verwacht dat het behoorlijke groei mogelijkheden biedt door renovatie en herindeling.

In dezelfde maand verwierf Eurocommercial het perceel tegenover haar winkelcentrum Chasse Sud ten zuiden van Lyon voor de aanleg van een retailpark van 17.800 m² door de Franse projectontwikkelaar IGC. De aankoop is opgezet als een 'VEFA' (aankoop van een nog te realiseren object), waarbij het netto-aanvangsrendement is vastgesteld op 7%, hetgeen naar verwachting overeenkomt met totale kosten van ongeveer € 24 miljoen. Het park is al voor 70% voorverhuurd. Huurders zijn onder meer Decathlon, Boulanger, Bricomarché, Gemo en C&A. Het zal naar verwachting eind 2013 worden geopend. Eurocommercial heeft ook alle bouwvergunningen verkregen voor de uitbreiding van de galerij van haar bestaande winkelcentrum in Chasse Sud met 4.000 m².

Eurocommercial heeft de aankoop van het pand 101, rue Saint Lazare in Parijs, onmiddellijk naast de Passage du Havre in juni 2012 afgerond. Het pand heeft een oppervlakte van 2.100 m², en de totale kosten van € 12,2 miljoen komen overeen met een netto-aanvangsrendement van ongeveer 4%. Dit is een weerspiegeling van het sterke potentieel voor verhoging van de huren, vooral gezien de mogelijkheid van integratie van het object in de winkelgalerij van Passage du Havre. De renovatie daarvan is praktisch voltooid. Niet alleen zijn de vloeren en de plafonds vervangen, ook de bestaande kleine tuin is uitgebreid en bevat nu een buitencafé. De huisstijl van het winkelcentrum is vernieuwd om de nieuwe kenmerken beter te communiceren naar de bezoekers.

In Saint Doulchard in Bourges gaan in oktober de werkzaamheden van start voor een uitbreiding van 1.000 m² die volledig is voorverhuurd. Onderdeel van het project is ook een renovatie van het bestaande winkelcentrum. De geplande kosten bedragen € 5,8 miljoen, wat overeenkomt met een nettorendement op de kosten van 7%. Er wordt al gewerkt aan

een nieuwe H&M-winkel van 1.300 m² in Plaine de France in Moisselles. Deze wordt naar verwachting in november 2012 geopend. In diezelfde maand zal worden begonnen met de renovatie van Centr'Azur in Hyères.

Italië

In september 2011 heeft Eurocommercial het winkelcentrum Cremona Po met een omvang van 35.000 m² verworven. Er wordt op dit moment onderhandeld met de plaatselijke autoriteiten over verbetering van de verkeerscirculatie en de aankoop van grond voor een groot bovengronds parkeerterrein. Deze zal een sterkere verbinding creëren tussen het winkelcentrum en het aangrenzende retailpark. Er wordt ook voortgang geboekt met de verbetering van de merchandising mix.

In juni 2012 is het retailpark naast I Gigli in Florence geopend; het is volledig verhuurd. Dit pand met een oppervlakte van 4.660 m² is verhuurd aan vier mode- en schoenwinkels en aan een restaurant, die een goede aanvulling vormen op het aanbod in het winkelcentrum. De ruime parkeergelegenheid voor het retailpark biedt 550 nieuwe parkeerplaatsen voor auto's. Het winkelcentrum profiteert daar nu al van. De renovatie van de I Gigli-galerij zal in 2013 van start gaan.

De renovatie van Il Castello in Ferrara is onlangs afgerond en op korte termijn wordt begonnen met een omvangrijke renovatie van I Portali in Modena. Het gaat hier om een investering van zo'n € 5 miljoen, waarbij de piazza's, de galerij en de toiletten worden verbeterd; ook krijgt het centrum veel meer natuurlijk licht. De uitbreiding van Eurocommercial's kleinste winkelcentrum in Centroluna in Sarzana is voorlopig in de wacht gezet, omdat het rendement op de kosten in het huidige economische klimaat niet aantrekkelijk is. In plaats daarvan zal een renovatie worden uitgevoerd.

In juli 2012 is een perceel van 38.000 m² naast Carosello in Milaan verworven, met het oog op een mogelijke uitbreiding in de toekomst. Het winkelcentrum is uitstekend gelegen aan de ringweg rond de stad, tegenover IKEA en Leroy Merlin, en kent een zeer gunstige verhouding huisvestingskosten/omzet van 6,9%. Er is nogal wat vraag van detailhandelsbedrijven die zich ook in Carosello zouden willen vestigen. De Vennootschap onderzoekt de waarde van een forse uitbreiding, mits zij de noodzakelijke bouwvergunningen kan krijgen.

Zweden

In augustus 2012 heeft Eurocommercial Eurostop Halmstad in het zuiden van Zweden verworven. Dit betreft twee afzonderlijke aankopen – een Coop-hypermarkt van 10.800 m² die wordt overgenomen van Atrium Ljungberg, en de aangrenzende winkelgalerij van 13.600 m² met 31 winkels, waaronder Willy's, H&M, Lindex, KappAhl en Systembolaget; deze was eigendom van Unibail Rodamco. Bij de aankoop van de winkelgalerij zijn ook een 4.160 m² groot hotel, kantoren en opslagfaciliteiten op dezelfde locatie inbegrepen.

Nu de beide delen van het winkelcentrum op het 126.000 m² grote terrein in handen zijn van en gecontroleerd worden door één eigenaar, heeft Eurocommercial het voornemen een renovatie en forse uitbreiding tot 20.000 m² te realiseren, afhankelijk van het verkrijgen van de bouwvergunningen. Er zijn al besprekingen gestart met de gemeente en met bestaande en potentiële huurders.

Eurostop – het enige buiten het stadscentrum gelegen winkelcentrum in Halmstad – bevindt zich in een uitstekend winkelgebied, naast een groot retailpark met als huurders onder meer City Gross en Biltema. Halmstad bevindt zich aan de westkust van Zweden, op ongeveer gelijke afstand van Malmö en Gothenburg. Het winkelcentrum is gelegen aan de E6/E20-snelweg bij de belangrijkste toegangsweg naar Halmstad en heeft een verzorgingsgebied van bijna 200.000 mensen. De totale kosten van de aankoop bedragen SEK 560 miljoen, wat neerkomt op een netto-aanvangsrendement van rond 6%. Indien alles doorgaat is de verwachting dat de uitbreiding het rendement van het centrum verhoogt naar ongeveer 7%.

De renovatie van de 7.100 m² grote Kronan-galerij in het centrum van Karlskrona is eind april voltooid. Stadium, de nummer 1 in sportartikelen in Zweden, heeft een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een grotere winkelunit van 1.430 m², en Nilson opende een nieuwe schoenwinkel van 325 m², een goede aanvulling op het al aanwezige sterke modeaanbod in het centrum. De herontwikkeling van het retailpark naast Ingelsta Shopping in Norrköping is in juni 2012 voltooid met de opening van de nieuwe, grotere winkel van 4.500 m² van Elgiganten, marktleider in Zweden in elektronica, die de unit voor een periode van 15 jaar heeft gehuurd.

Vooruitzichten en strategie

Eurocommercial wil met winkelvastgoed aanwezig blijven in de drie landen waar zij nu actief is – Frankrijk, Noord-Italië en Zweden. Hier heeft het team aanzienlijke kennis opgebouwd en uitstekende relaties met de grote winkelketens en relevante autoriteiten.

De onrust op de financiële markten heeft tot nu toe de kernactiviteiten van Eurocommercial niet aangetast: de huren gaan nog altijd omhoog in lijn met de inflatie, en de winkelomzetten in de centra geven ondanks de moeilijke economische situatie over het gehele jaar maar een geringe daling te zien.

De economie in Europa zal in het gunstigste geval het komende jaar waarschijnlijk alleen maar langzaam groeien, dus Eurocommercial's beleid van betaalbare huren en van redelijke verhoudingen huisvestingskosten/omzet zal in deze moeilijke periode gunstig uitwerken voor de Vennootschap. Op de datum van dit persbericht is er in ieder geval geen sprake van een significante toename van de leegstand, en de huurgroei zal naar verwachting gelijke tred houden met de inflatie.

Eurocommercial streeft naar gelijkblijvende of stijgende dividenden door een intensief beheer van de winkelcentra, de aankoop van objecten met mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding en de verkoop van vastgoed waar dat verstandig is.

Financiële agenda

21 september 2012	Publicatie Jaarverslag 2011/2012
2 november 2012	Bekendmaking prijs stockdividend
6 november 2012, 14:00 uur	Jaarlijkse algemene vergadering in het Amstel InterContinental Hotel, Amsterdam
8 november 2012	Ex-dividenddatum
9 november 2012	Resultaten eerste kwartaal 2012/2013
30 november 2012	Betaalbaarstelling dividend
8 februari 2013	Resultaten eerste halfjaar 2012/2013
10 mei 2013	Resultaten derde kwartaal 2012/2013
30 augustus 2013	Jaarresultaten 2012/2013

Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, vrijdag 31 augustus 2012 om 9:00 (VK) / 10:00 (CET), een conference call en een audio webcast 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 **13407547**. De conference call zal ook te beluisteren zijn via de website www.eurocommercialproperties.com.

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.

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011
Huuropbrengsten	163.030	153.513	42.124	40.092
Opbrengsten servicekosten	27.428	26.115	6.284	6.016
Servicekosten	(29.561)	(29.273)	(6.646)	(6.287)
Exploiatiekosten vastgoed	(21.544)	(19.239)	(6.282)	(5.679)
Nettovastgoedopbrengsten	139.353	131.116	35.480	34.142
Rentebaten	2.155	426	940	221
Rentelasten	(51.055)	(44.927)	(13.520)	(11.663)
Nettofinancieringslasten	(48.900)	(44.501)	(12.580)	(11.442)
Bedrijfskosten	(10.707)	(9.789)	(3.348)	(2.675)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	79.746	76.826	19.552	20.025
Vennootschapsbelasting	(231)	0	70	0
Direct beleggingsresultaat	79.515	76.826	19.622	20.025
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.709	0	1.709
Herwaardering beleggingen	5.138	86.002	(4.154)	39.439
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(93.109)	49.495	(15.617)	(11.758)
Herwaarderings- en bedrijfskosten	(2.115)	(3.662)	(1.372)	(2.656)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(90.086)	133.544	(21.143)	26.734
Belastinglatenties	(1.547)	(9.093)	(2.598)	(3.435)
Indirect beleggingsresultaat	(91.633)	124.451	(23.741)	23.299
Totaal beleggingsresultaat	(12.118)	201.277	(4.119)	43.324
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,94	1,89	0,48	0,50
Indirect beleggingsresultaat	(2,24)	3,07	(0,58)	0,53
Totaal beleggingsresultaat	(0,30)	4,96	(0,10)	1,03

OVERZICHT AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.300.147	1.370.150
Afgeleide financiële instrumenten	148.616	54.443
Latente belastingverplichtingen	63.864	59.035
Latente belastingvorderingen	(751)	0
Aangepaste intrinsieke waarde	1.511.876	1.483.628
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	31,75	33,57
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,92	36,35
Beurskoersen - € per certificaat	27,25	34,30

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

** Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 40.895.429, tegen 40.602.632 in het voorgaande boekjaar.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011
Huuropbrengsten	163.030	153.513	42.124	40.092
Opbrengsten servicekosten	27.428	26.115	6.284	6.016
Servicekosten	(29.561)	(29.273)	(6.646)	(6.287)
Exploitatiekosten vastgoed	(21.544)	(19.239)	(6.282)	(5.679)
Nettovastgoedopbrengsten	139.353	131.116	35.480	34.142
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.709	0	1.709
Herwaardering beleggingen	5.138	86.002	(4.154)	39.439
Rentebaten	2.155	426	940	221
Rentelasten	(51.055)	(44.927)	(13.520)	(11.663)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(93.109)	49.495	(15.617)	(11.758)
Nettofinancieringslasten	(142.009)	4.994	(28.197)	(23.200)
Bedrijfskosten	(11.694)	(9.493)	(4.335)	(2.379)
Herwaarderingskosten	(1.128)	(3.958)	(385)	(2.952)
Resultaat voor belastingen	(10.340)	210.370	(1.591)	46.759
Vennootschapsbelasting	(231)	0	70	0
Belastinglatenties	(1.547)	(9.093)	(2.598)	(3.435)
Totaal belasting	(1.778)	(9.093)	(2.528)	(3.435)
Resultaat na belastingen	(12.118)	201.277	(4.119)	43.324
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	(0,30)	4,96	(0,10)	1,07
Verwaterd resultaat na belastingen	(0,30)	4,81	(0,09)	1,03

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 40.895.429, vergeleken met 40.602.632 voor het voorgaand boekjaar.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
Vastgoedbeleggingen	2.558.581	2.515.854
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	6.200
Materiële vaste activa	836	1.194
Vorderingen	786	897
Afgeleide financiële instrumenten	6	5.933
Latente belastingvordering	751	0
Totaal vaste activa	2.560.960	2.530.078
Vorderingen	29.153	28.197
Liquide middelen	120.954	112.976
Totaal vlottende activa	150.107	141.173
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	131.886	0
Totaal activa	2.842.953	2.671.251
Crediteuren	65.696	62.514
Leningen	103.603	71.724
Totaal kortlopende schulden	169.299	134.238
Crediteuren	9.982	10.398
Leningen	1.149.141	1.036.240
Afgeleide financiële instrumenten	148.622	60.376
Latente belastingverplichtingen	63.864	59.035
Voorziening voor pensioenen	1.898	814
Totaal langlopende schulden	1.373.507	1.166.863
Totaal verplichtingen	1.542.806	1.301.101
Intrinsieke waarde	1.300.147	1.370.150
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	204.983	204.283
Agioreserve	396.385	395.990
Overige reserves	710.897	568.600
Onverdeelde winst	(12.118)	201.277
Intrinsieke waarde	1.300.147	1.370.150
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat	31,75	33,57

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	(12.118)	201.277
Aanpassingen:		
Afname/toename vorderingen	3.654	(163)
Afname/toename crediteuren	(15.862)	11.792
Rentebaten	(2.155)	(426)
Rentelasten	51.055	44.927
Mutatie personeelsopties	1.106	873
Herwaardering beleggingen	(6.527)	(88.514)
Verkoopresultaat vastgoed	0	(1.709)
Afgeleide financiële instrumenten	93.109	(49.495)
Belastinglatenties	1.547	9.093
Overige mutaties	402	(1.618)
	114.211	126.037
Kasstroom uit activiteiten		
Afgeleide financiële instrumenten	0	(572)
Kosten van leningen	(1.383)	(952)
Betaalde rente	(50.526)	(45.717)
Ontvangen rente	1.661	285
	63.963	79.081
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(58.944)	0
Geactiveerde kosten	(29.360)	(62.957)
Verkoop vastgoed	0	8.368
Mutatie materiële vaste activa	(282)	(338)
	(88.586)	(54.927)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	299.652	154.910
Aflossingen leningen	(199.982)	(127.840)
Uitgekeerd dividend	(72.008)	(58.006)
Uitgeoefende personeelsopties	0	2.136
Toename langlopende crediteuren	519	693
	28.181	(28.107)
Nettokasstroom		
Valutakoersverschillen op liquide middelen	4.420	711
Toename/afname liquide middelen	7.978	(3.242)
Liquide middelen begin boekjaar	112.976	116.218
Liquide middelen einde boekjaar	120.954	112.976

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2011	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2011
Resultaat na belastingen	(12.118)	201.277	(4.119)	43.324
Valutakoersverschillen	13.017	9.547	2.612	(7.583)
Totaal overig resultaat	13.017	9.547	2.612	(7.583)
Totaal resultaat	899	210.824	(1.507)	35.741

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 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
Resultaat na belastingen				(12.118)	(12.118)
Overig resultaat			13.017		13.017
Totaal resultaat			13.017	(12.118)	899
Uitgegeven aandelen	700	(700)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			129.280	(129.280)	0
Uitgekeerd dividend		(11)		(71.997)	(72.008)
Toegekende personeelsopties		1.106			1.106
30-06-2012	204.983	396.385	710.897	(12.118)	1.300.147

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande 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			9.547	201.277	210.824
Uitgegeven aandelen	2.116	(2.116)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			35.751	(35.751)	0
Uitgekeerd dividend		(17)		(57.989)	(58.006)
Uitgeoefende personeelsopties			2.136		2.136
Toegekende personeelsopties		873			873
Vervallen personeelsopties		(2.655)	2.655		0
30-06-2011	204.283	395.990	568.600	201.277	1.370.150

Gesegmenteerde informatie

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
	11/12	10/11	11/12	10/11	11/12	10/11	11/12	10/11	11/12	10/11
Huuropbrengsten	53.682	53.712	69.174	62.243	40.174	37.558	0	0	163.030	153.513
Opbrengsten servicekosten	6.509	6.582	7.059	5.711	13.860	13.822	0	0	27.428	26.115
Servicekosten	(7.592)	(7.896)	(7.059)	(5.711)	(14.910)	(15.666)	0	0	(29.561)	(29.273)
Exploitatiekosten vastgoed	(6.440)	(5.525)	(9.591)	(8.958)	(5.513)	(4.756)	0	0	(21.544)	(19.239)
Nettovastgoedopbrengsten	46.159	46.873	59.583	53.285	33.611	30.958	0	0	139.353	131.116
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.041	0	0	0	668	0	0	0	1.709
Herwaardering beleggingen	13.105	52.726	(25.026)	13.914	17.133	19.213	(74)	149	5.138	86.002
Segmentresultaat	59.264	100.640	34.557	67.199	50.744	50.839	(74)	149	144.491	218.827
Nettofinancieringslasten									(142.009)	4.994
Bedrijfskosten									(11.694)	(9.493)
Herwaarderingskosten									(1.128)	(3.958)
Resultaat voor belastingen									(10.340)	210.370
Vennootschapsbelasting									(231)	0
Belastinglatenties									(1.547)	(9.093)
Resultaat na belastingen									(12.118)	201.277

Vastgoedbeleggingen	958.700	920.200	1.041.900	962.800	557.981	632.854	0	0	2.558.581	2.515.854
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0	6.200	0	0	0	0	0	6.200
Materiële vaste activa	345	276	89	93	28	42	374	783	836	1.194
Vorderingen	21.456	20.406	5.971	5.077	1.344	2.987	1.168	624	29.939	29.094
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	6	5.698	0	232	0	3	6	5.933
Latente belastingvordering	0	0	751	0	0	0	0	0	751	0
Liquide middelen	3.848	2.224	519	1.620	12.403	13.463	104.184	95.669	120.954	112.976
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	0	0	0	0	131.886	0	0	0	131.886	0
Totaal activa	984.349	943.106	1.049.236	981.488	703.642	649.578	105.726	97.079	2.842.953	2.671.251

Crediteuren	25.777	24.538	20.420	14.214	17.535	20.114	1.964	3.648	65.696	62.514
Langlopende crediteuren	7.660	7.877	2.310	2.515	12	6	0	0	9.982	10.398
Leningen	354.450	309.365	581.212	518.744	317.082	279.855	0	0	1.252.744	1.107.964
Afgeleide financiële instrumenten	29.242	16.135	97.731	36.706	21.649	0	0	7.535	148.622	60.376
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	638	63.864	58.397	0	0	63.864	59.035
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.898	814	1.898	814
Totaal verplichtingen	417.129	357.915	701.673	572.817	420.142	358.372	3.862	11.997	1.542.806	1.301.101
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	25.582	4.572	98.272	19.894	10.521	29.969	0	0	134.375	54.435

* Onder Nederland worden bezittingen en schulden van Eurocommercial Properties N.V. en haar kantoren in Amsterdam en Londen getoond.

Vastgoedportefeuille: geografische spreiding

%	30-06-2012	30-06-2011
Frankrijk	36	37
Italië	39	38
Zweden	25	25
	100	100

Exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten vastgoed in het boekjaar kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
Directe exploitatiekosten vastgoed		
Dubieuze debiteuren	433	405
Marketingkosten centra	2.374	1.874
Verzekeringspremies	501	475
Vergoeding vastgoedbeheerders	1.808	1.614
Onroerendezaakbelasting	1.657	1.246
Reparatie- en onderhoudskosten	1.485	1.222
Niet doorbelaste servicekosten	378	347
	8.636	7.183
Indirecte exploitatiekosten vastgoed		
Administratiekosten	428	476
Accountantskosten	267	233
Afschrijving op vaste activa	85	103
Schadeloosstellingen	583	460
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	1.452	1.235
Honoraria juridische en overige adviseurs	1.339	1.297
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	1.657	1.750
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	973	885
Pensioenpremies	87	70
Lonen, salarissen en bonussen	3.287	2.690
Sociale lasten	1.250	1.121
Toegekende personeelsopties (IFRS 2)	186	127
Reiskosten	567	475
Overige lokale belastingen	578	487
Overige kosten	169	647
	12.908	12.056
	21.544	19.239

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2012 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal 21 september 2012 worden gepubliceerd op www.eurocommercialproperties.com. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.