

PERSBERICHT

Datum: 7 mei 2010

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam en Euronext Parijs

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2009/2010

Totale huuropbrengsten opnieuw gestegen ondanks negatieve indexering
Sterke toename winkelopzetten in kwartaal januari-maart
Winkelcentra van topkwaliteit steeds meer in trek bij investeerders

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2010 steeg met 4,5%, naar € 51,2 miljoen, tegen € 49,0 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 het IFRS-resultaat na belastingen, dat ook ongerealiseerde waardestijgingen en –dalingen dient te bevatten.

Huurgroei

Huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten voor 161 winkels (13% van het totaal) gedurende de twaalf maanden tot 31 maart 2010 gaven een gemiddelde huurstijging van 32% te zien. Dit leidde over het geheel genomen tot een stijging van 2,5% van de huuropbrengsten voor de gehele portefeuille. Tegenover dit positieve resultaat stonden de negatieve indexeringen in Frankrijk en Zweden, waardoor de huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppevlakte) in de objecten van de Vennootschap voor de periode van twaalf maanden uitkwam op gemiddeld 2,3%, zoals te zien is in de onderstaande tabel.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis
Totaal	+2,3%
Frankrijk	+2,4%
Italië	+4,0%
Zweden	-0,7%

Aangepaste en IFRS intrinsieke waarde

In overeenstemming met het beleid van de Vennootschap om per 30 juni en 31 december van ieder jaar onafhankelijke taxaties uit te laten voeren, is het vastgoed per het einde van de onderhavige periode van drie maanden niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds december 2009 en weerspiegelt slechts de lopende inkomsten en valutakoerswijzigingen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2010 bedroeg € 31,81 per certificaat vergeleken met € 31,01 per certificaat per 31 december 2009 en € 35,40 per 31 maart 2009. In de aangepaste intrinsieke waarde is geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht. Ook is hierin geen rekening gehouden met de reële waarde van financiële afgeleide instrumenten (rentedekkingsinstrumenten), die worden gebruikt om het risico van fluctuerende rentelasten te vermijden. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 30 juni 2010.

De IFRS-intrinsieke waarde per 31 maart 2010, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 28,67 per certificaat, vergeleken met € 28,31 per 31 december 2009 en € 30,45 per 31 maart 2009.

Financiering

Eurocommercial houdt vast aan haar behoudende financieringsstrategie met een verhouding schuld/aangepaste intrinsieke waarde van 75% en met een verhouding leningen/vastgoedwaarde van 42% per 31 maart 2010. Bijna 94% van de rentelasten is gefixeerd voor gemiddeld ongeveer zes jaar tegen gemiddelde totale rentelasten van 4,4%. De marges blijven laag met gemiddeld 53 basispunten.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten per 31 maart 2010 bedroeg 40.303.499, vergeleken met 35.840.442 per 31 maart 2009.

Resultaten in de winkelcentra

Winkelomzet

Hieronder volgen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de drie maanden tot en met 31 maart 2010 en voor de twaalf maanden tot en met 31 maart 2010 vergeleken met diezelfde periode in het voorgaande jaar.

Per land	Drie maanden tot en met 31 maart 2010		Twaalf maanden tot en met 31 maart 2010	
	Winkelomzetgroei: Galerijwinkels	Winkelomzetgroei: Totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)	Winkelomzetgroei: Galerijwinkels	Winkelomzetgroei: Totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)
Totaal	+4,5%	+3,4%	+1,2%	+0,7%
Frankrijk	+2,3%	+1,2%	+0,3%	-1,6%
Italië	+6,2%	+5,2%	+1,2%	+1,1%
Zweden	+4,4%	+3,2%	+2,0%	+3,0%

Per sector	Drie maanden tot en met 31 maart 2010	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2010
	Winkelomzetgroei: Totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)	
Totaal	+3,4%	+0,7%
Mode	+4,8%	+0,4%
Schoenen	-0,3%	-1,5%
Geschenken en sieraden	+5,9%	+2,1%
Drogisterij en parfumerie	+6,8%	+3,8%
Sport	+8,0%	+4,8%
Restaurants	-1,5%	+0,1%
Huishoudelijke artikelen	+4,6%	-0,9%
Elektronica	+1,8%	-2,1%
Hypermarkten/supermarkten	+2,1%	+3,9%

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 voor de Vennootschap als geheel 7,9%; in Frankrijk 7,8%, in Italië 8,3% en in Zweden 7,3%.

Leegstand en huurachterstanden

De leegstand in de winkelcentra van Eurocommercial bedraagt nog altijd minder dan 1%, en huurachterstanden van meer dan 90 dagen vertegenwoordigen minder dan 1% van de totale opbrengsten.

Portefeuillecommentaar

De verbouwing van Eurocommercial's pand Rue de Rivoli in het centrum van Parijs is voltooid en de winkels zijn opgeleverd aan de nieuwe huurders – Stradivarius en Oysho (beide onderdeel van de Inditex-groep). De huurverhoging genereert een nettorendement van meer dan 14% op de totale investeringskosten van € 10 miljoen en heeft de totale huurgroei in Frankrijk voor de periode een flinke impuls gegeven.

De ontwikkeling van het 18.000 m² grote winkelcentrum buiten Växjö in Zweden vordert goed; 83% van de winkelruimte is inmiddels voorverhuurd. De eerste fase van het project wordt aan het eind van de zomer geopend, en het hele centrum zal medio 2011 gereed zijn. Tot de huurders behoren H&M, Esprit, KappAhl, Gina Tricot en Stadium. Het nettorendement op de projectkosten van rond € 40 miljoen zullen naar verwachting ten minste 8% bedragen.

Eurocommercial heeft het laatste bedrijfspand dat zij nog bezat in Nederland, verkocht. Daarmee is de overgang naar een pure winkelvestgoedgelegger voltooid. Het pand in Veenendaal van 7.170 m² is verkocht voor € 3,375 miljoen, € 265.000 onder de boekwaarde van december 2009.

Marktcommentaar

De vraag naar winkelcentra van topkwaliteit in Frankrijk, Italië en Zweden is toegenomen, zowel van bestaande fondsen die profiteren van nieuwe kapitaalinstroom als van enkele grote nieuwe marktpartijen. Tot die laatste groep behoren grote Europese verzekeringsmaatschappijen en staatsfondsen.

Recent waren er voor een groot Frans winkelcentrum dat te koop stond met een verwachte prijs van enkele honderden miljoenen euro's, ten minste tien bidders. Dit is een vrij speciaal geval, maar in het algemeen vertonen de rendementen nog steeds duidelijk een neerwaartse beweging, en komen er bijzonder weinig centra van goede kwaliteit op de markt.

De huren zijn stabiel, en de winkelomzetten laten over het algemeen een herstel zien na de lage niveaus van 2009. In Zweden en Frankrijk was er een negatieve indexering, maar in Italië, het land dat het minst is getroffen door de bank- en kredietcrisis, bleef de indexering positief, op ongeveer 1%. Frankrijk en Italië zullen naar verwachting in 2010 een zwakke economische groei laten zien, maar in Zweden zijn de vooruitzichten rooskleuriger, met stijgende exporten ondanks een sterkere Zweedse kroon.

De kernvraag voor beleggers is wanneer de onontkoombare stijging van de rente vanuit het huidige historisch lage niveau zal inzetten. De markt lijkt algemeen van mening dat er in de rest van 2010 weinig of geen stijgingen zullen zijn. In feite zijn de rendementen op obligaties in de afgelopen zes maanden zelfs gedaald. Daarom bieden rendementen op winkelcentra van topkwaliteit in Frankrijk, Italië en Zweden van 5% tot 6% nog altijd een substantiële positieve marge op de gemiddelde (niet-geïndexeerde) rendementen op tienjaarsobligaties voor deze landen.

Wij zijn van mening dat de markt voor goede winkelcentra in onze werkgebieden in de basis gezond is, zolang de prijzen niet teveel omhoog worden gedreven door een te grote vraag.

Voor nadere informatie:

Jeremy Lewis	+ 44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	+ 31 20 530 6030
Peter Mills	+ 44 20 7925 7860
Tom Newton	+ 44 20 7925 7860
Tim Santini	+ 44 20 7925 7860
Kate Goode	+ 44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com

GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2010	Negen maanden geëindigd op 31-03-2009	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2010	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2009
Huuropbrengsten	103.827	100.633	36.678	34.221
Opbrengsten servicekosten	17.322	16.126	5.916	4.955
Servicekosten	(19.698)	(18.653)	(6.573)	(5.874)
Exploiatiekosten vastgoed	(12.660)	(12.348)	(4.423)	(3.980)
Nettovastgoedopbrengsten	88.791	85.758	31.598	29.322
Rentebaten	20	363	0	45
Rentelasten	(31.260)	(30.929)	(10.503)	(10.235)
Nettofinancieringslasten	(31.240)	(30.566)	(10.503)	(10.190)
Bedrijfskosten	(6.384)	(6.145)	(2.183)	(2.102)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	51.167	49.047	18.912	17.030
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	51.167	49.047	18.912	17.030
Verkoop vastgoedbeleggingen	(320)	(314)	(320)	(2)
Herwaardering beleggingen	(34.936)	(104.560)	(1.046)	693
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(22.564)	(100.765)	(16.409)	(20.164)
Herwaarderingskosten	(553)	(647)	(215)	(135)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(58.373)	(206.286)	(17.990)	(19.608)
Belastinglatenties	46.819	37.193	1.747	2.368
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	(11.554)	(169.093)	(16.243)	(17.240)
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	39.613	(120.046)	2.669	(210)
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,35	1,37	0,47	0,47
Indirect beleggingsresultaat	(0,28)	(4,72)	(0,40)	(0,48)
Totaal beleggingsresultaat	1,07	(3,35)	0,07	(0,01)

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

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode was 37.959.052 vergeleken met 35.782.973 voor de negen maanden tot 31 maart 2009.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2010	Negen maanden geëindigd op 31-03-2009	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2010	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2009
Huuropbrengsten	103.827	100.633	36.678	34.221
Opbrengsten servicekosten	17.322	16.126	5.916	4.955
Servicekosten	(19.698)	(18.653)	(6.573)	(5.874)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.660)	(12.348)	(4.423)	(3.980)
	88.791	85.758	31.598	29.322
Nettovastgoedopbrengsten				
Verkoop vastgoedbeleggingen	(320)	(314)	(320)	(2)
Herwaardering beleggingen	(34.936)	(104.560)	(1.046)	693
Rentebaten	20	363	0	45
Rentelasten	(31.260)	(30.929)	(10.503)	(10.235)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(22.564)	(100.765)	(16.409)	(20.164)
Nettofinancieringslasten	(53.804)	(131.331)	(26.912)	(30.354)
Bedrijfskosten	(6.384)	(6.145)	(2.183)	(2.102)
Herwaarderingskosten	(553)	(647)	(215)	(135)
Resultaat voor belastingen	(7.206)	(157.239)	922	(2.578)
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Belastinglatenties	46.819	37.193	1.747	2.368
Resultaat na belastingen	39.613	(120.046)	2.669	(210)
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	1,07	(3,35)	0,07	(0,01)
Verwaterd resultaat na belastingen	1,05	(3,28)	0,07	(0,01)

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode was 37.959.052 vergeleken met 35.782.973 voor de negen maanden tot 31 maart 2009.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(voor winstbestemming)

(x € 1.000)

	31-03-2010	31-03-2009	30-06-2009
Vastgoedbeleggingen	2.274.511	2.188.730	2.125.050
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.676	29.978	11.700
Materiële vaste activa	1.398	1.622	1.568
Vorderingen	1.202	1.501	1.448
Afgeleide financiële instrumenten	35	408	1.043
Totaal vaste activa	2.281.822	2.222.239	2.140.809
Vastgoed voor verkoop	0	3.910	0
Vorderingen	31.055	34.659	23.401
Liquide middelen	12.692	88.765	7.827
Totaal vlottende activa	43.747	127.334	31.228
Totaal activa	2.325.569	2.349.573	2.172.037
Crediteuren	65.211	74.928	63.742
Leningen	88.813	133.527	55.845
Totaal kortlopende schulden	154.024	208.455	119.587
Crediteuren	10.853	10.726	10.042
Leningen	878.189	860.941	857.341
Afgeleide financiële instrumenten	83.161	73.930	60.647
Latente belastingverplichtingen	43.508	103.712	90.895
Voorziening voor pensioenen	426	454	445
Totaal langlopende schulden	1.016.137	1.049.763	1.019.370
Totaal verplichtingen	1.170.161	1.258.218	1.138.957
Intrinsieke waarde	1.155.408	1.091.355	1.033.080
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	202.167	179.859	179.859
Agioreserve	399.761	324.538	324.782
Overige reserves	513.867	707.004	709.144
Onverdeelde winst	39.613	(120.046)	(180.705)
	1.155.408	1.091.355	1.033.080
Aangepaste intrinsieke waarde*			
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.155.408	1.091.355	1.033.080
Latente belastingverplichtingen	43.508	103.712	90.895
Afgeleide financiële instrumenten	83.126	73.522	59.604
Aangepaste intrinsieke waarde	1.282.042	1.268.589	1.183.579
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.303.499	35.840.442	35.840.442
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	28,67	30,45	28,82
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	31,81	35,40	33,02
Beurskoers per certificaat	29,75	20,45	21,95

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Over de negen maanden geëindigd op:
(x € 1.000)

	31-03-2010	31-03-2009
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	39.613	(120.046)
<u>Aanpassingen:</u>		
Afname/toename vorderingen	(4.638)	391
Toename crediteuren	(5.727)	(10.452)
Rentebaten	(20)	(363)
Rentelasten	31.260	30.929
Mutatie personeelsopties	733	733
Herwaardering beleggingen	32.663	104.912
Verkoopresultaat vastgoed	320	314
Afgeleide financiële instrumenten	22.564	100.765
Belastinglatenties	(46.819)	(37.193)
Overige mutaties	217	(1.284)
	-----	-----
	70.166	68.706
Kasstroom uit activiteiten		
Belasting vermogenswinst	(5.201)	(8.106)
Afgeleide financiële instrumenten	(92)	0
Betaalde rente	(30.033)	(29.365)
Ontvangen rente	20	363
	-----	-----
	34.860	31.598
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(98.224)	(14.960)
Geactiveerde kosten	(22.437)	(72.863)
Verkoop vastgoed	0	134.239
Mutatie materiële vaste activa	(317)	(514)
	-----	-----
	(120.978)	45.902
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	96.613	0
Opgenomen leningen	128.389	200.512
Aflossingen leningen	(98.372)	(143.979)
Uitgekeerd dividend	(37.534)	(59.016)
Uitgeoefende personeelsopties	38	489
Toename langlopende crediteuren	1.062	87
	-----	-----
	90.196	(1.907)
Nettokasstroom	4.078	75.593
Valutakoersverschillen op liquide middelen	787	(624)
Toename liquide middelen	4.865	74.969
Liquide middelen begin verslagperiode	7.827	13.796
	-----	-----
Liquide middelen einde verslagperiode	12.692	88.765
<u>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</u>		
Frankrijk	36	37
Italië	40	42
Zweden	24	21
Nederland	0	0
	-----	-----
	100	100
<u>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</u>		
Frankrijk	32.225	30.103
Italië	36.966	33.192
Zweden	19.333	18.019
Nederland	267	4.444
	-----	-----
	88.791	85.758

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaandsperiode eindigend op 31 maart 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 verslagperiode				39.613	39.613
Valutakoersverschillen			22.865		22.865
Totaal resultaat			22.865	39.613	62.478
Uitgegeven aandelen	22.308	74.305			96.613
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			(218.180)	218.180	0
Uitgekeerd dividend		(59)		(37.475)	(37.534)
Uitgeoefende personeelsopties			38		38
Toegekende personeelsopties		733			733
31-03-2010	202.167	399.761	513.867	39.613	1.155.408

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 2009 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2008	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Nettoresultaat verslagperiode				(120.046)	(120.046)
Valutakoersverschillen			(31.786)		(31.786)
Totaal resultaat			(31.786)	(120.046)	(151.832)
Uitgegeven aandelen	465	(465)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			51.278	(51.278)	0
Uitgekeerd dividend		(8)		(59.008)	(59.016)
Uitgeoefende personeelsopties			489		489
Toegekende personeelsopties		733			733
31-03-2009	179.859	324.538	707.004	(120.046)	1.091.355

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