

PERSBERICHT

Datum: 27 augustus 2010

Publicatie: voor opening NYSE Euronext Amsterdam en NYSE Euronext Parijs

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**
JAARRESULTATEN 2009/2010***DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT 7,6% HOGER DAN IN 2009***
VASTGOEDWAARDEN STIJGEN IN STERKERE MARKT
VOORGESTELD DIVIDEND OMHOOG NAAR € 1,82

Dit was een positief jaar voor Eurocommercial. De huuropbrengsten en vastgoedwaarden lopen op en de rentetarieven zijn gedaald. Hierdoor kan er een hoger dividend worden uitgekeerd, ondanks dat het aantal uitstaande aandelen met 12,5% is toegenomen dit jaar.

- Het directe beleggingsresultaat per 30 juni 2010 bedraagt € 70,0 miljoen, 7,6% hoger dan op 30 juni 2009. Dit komt overeen met € 1,82 per certificaat.
- De nettovastgoedopbrengsten zijn in de twaalf maanden tot 30 juni 2010 met 5,3% gestegen en kwamen uit op € 120,5 miljoen. Dit is toe te schrijven aan de aankoop van nieuwe vastgoedobjecten, de sterkere Zweedse kroon, het positieve effect van de uitbreiding van winkelcentra en huurherzieningen.
- De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg in de twaalf maanden tot 30 juni 2010:

Totaal	+1,3%
Frankrijk	+2,5%
Italië	+1,9%
Zweden	-1,1% (als gevolg van negatieve indexering)

- De omzet in de winkelcentra van Eurocommercial was stabiel in het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- De waarde van de vastgoedbeleggingen is ten opzichte van juni 2009 met 1,8% gestegen en ten opzichte van december 2009 met 2,9%. De waarde van de vastgoedbeleggingen van Eurocommercial is in het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar in Frankrijk met 3,4%, in Italië met 0,8% en in Zweden met 1,0% (in kronen) gestegen. De stijgingen sinds december 2009 bedroegen 5,1% in Frankrijk, 1,5% in Italië en 1,9% (in kronen) in Zweden.
- De verkoopomzetten in de centra van Eurocommercial voor het jaar eindigend op 30 juni 2010 waren stabiel vergeleken met voorgaand jaar.
- De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg € 33,90 op 30 juni 2010, een stijging van 2,7% ten opzichte van 30 juni 2009 en van 9,3% ten opzichte van 31 december 2009.
- Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,82 per certificaat, tegen € 1,78 in het boekjaar 2008/2009.

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar bedroeg € 70,0 miljoen, een stijging van 7,6% ten opzichte van het voorgaande boekjaar (€ 65,0 miljoen). 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 de ongerealiseerde waardestijgingen en –dalingen moeten worden opgenomen.

Het directe beleggingsresultaat per certificaat bedroeg op 30 juni 2010 € 1,82. Dit bedrag is gelijk aan dat van vorig jaar, ondanks een toename van het aantal bij derden uitstaande certificaten met 12,5% tot 40.304.266.

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend van de Vennootschap per certificaat (10 gewone aandelen) te verhogen van € 1,78 in 2009 naar € 1,82. De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 30 november 2010 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 29 oktober 2010 bekend worden gemaakt.

Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van Eurocommercial zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2010 getaxeerd door onafhankelijke, gerenommeerde internationale kantoren volgens de normen van het 'Red Book' van 'The Royal Institution of Chartered Surveyors'. De taxatiewaarden zijn 1,8% hoger dan in juni 2009 en 2,9% hoger dan in december 2009.

Gedurende het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar is de waarde van de objecten van Eurocommercial in Frankrijk met 3,4%, in Italië met 0,8% en in Zweden met 1,0% (in kronen) gestegen. De stijgingen sinds december 2009 bedroegen 5,1% in Frankrijk, 1,5% in Italië en 1,9% (in kronen) in Zweden. Deze waardestijgingen zijn toe te schrijven aan veranderingen in de aanvangsrendementen in de markt, maar ook aan een huurgroei van 1,3% gedurende de verslagperiode.

Het gemiddelde netto-aanvangsrendement bij de taxaties bedroeg per 30 juni 2010 voor alle winkelobjecten samen 5,7% (2009: 5,6%), voor Frankrijk 5,5% (2009: 5,7%), voor Italië 5,9% (2009: 5,6%) en voor Zweden 5,8% (2009: 5,8%) (het project in Växjö niet meegerekend). De netto-aanvangsrendementen worden berekend door de verwachte netto-inkomsten voor het komende jaar te delen door de desbetreffende taxatiewaarde, waarbij dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt opgeteld. Wij willen hiermee dezelfde berekeningsmethodiek aanhouden als professionele institutionele beleggers.

Aangepaste intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2010 € 33,90 per certificaat, een stijging van 2,7% ten opzichte van 30 juni 2009 (€ 33,02) en van 9,3% ten opzichte van 31 december 2009 (€ 31,01). Deze cijfers geven de onderliggende waarde van het vastgoed weer. Hierin wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). De aangepaste intrinsieke waarde wordt in alle bankconvenanten van Eurocommercial gebruikt als grondslag voor de verhouding schuld/eigen vermogen.

De IFRS-intrinsieke waarde per 30 juni 2010 bedroeg € 30,13 per certificaat, een stijging van 4,6% ten opzichte van 30 juni 2009 (€ 28,82) en van 6,4% ten opzichte van 30 december 2009 (€ 28,31). Hierin is wel rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat (IFRS-resultaat na belastingen) over het boekjaar steeg naar € 93,7 miljoen positief, tegen € 180,7 miljoen negatief over het voorgaande boekjaar. Dit is toe te schrijven aan de ongerealiseerde stijging van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille en de lagere negatieve ongerealiseerde verandering van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten gedurende het jaar. Aangezien in dit resultaat ongerealiseerde verandering van de mutaties van het 'vermogen' zijn verwerkt, is het naar het oordeel van de directie geen goede weergave van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten. Deze worden beter weergegeven door het directe beleggingsresultaat, dat standaard wordt gebruikt om het bedrijfsresultaat van Nederlandse vastgoedondernemingen uit te drukken.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten van het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar bedroegen € 140,9 miljoen, tegen € 134,2 miljoen over het voorgaande boekjaar, een stijging van 4,9%. Deze stijging is toe te schrijven aan de aankoop van nieuwe vastgoedobjecten, 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 € 120,5 miljoen, een stijging van 5,3% ten opzichte van het voorgaande boekjaar (€ 114,4 miljoen).

Op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg de huurgroei over het op 30 juni 2010 afgesloten boekjaar 1,3%. De huurgroei was het sterkst in Frankrijk, met 2,5%, mede dankzij de herinrichting van het pand in de Rue de Rivoli in Parijs. De huuropbrengsten namen in Italië toe met 1,9%, maar daalden in Zweden met 1,1% als gevolg van negatieve indexering. Alle huurgroei cijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

In Frankrijk werden in de loop van het boekjaar 26 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen afgesloten met als resultaat een gemiddelde stijging van de basishuur van 68%, een cijfer dat sterk profiteert van de stijging van 550% voor Rue de Rivoli. In Italië steeg de basishuur dankzij 104 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen met 23%. In Zweden ten slotte bedroeg de gemiddelde stijging 12% op basis van 27 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen.

Eurocommercial verwacht dat de inflatie in 2011 hoger zal zijn dan in 2010, hoewel die zeer bescheiden zal zijn. In het boekjaar 2010/2011 zullen echter huurherzieningen plaatsvinden in 126 huurovereenkomsten en deze herzieningen zullen naar verwachting verhogingen laten zien.

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.

Financiering

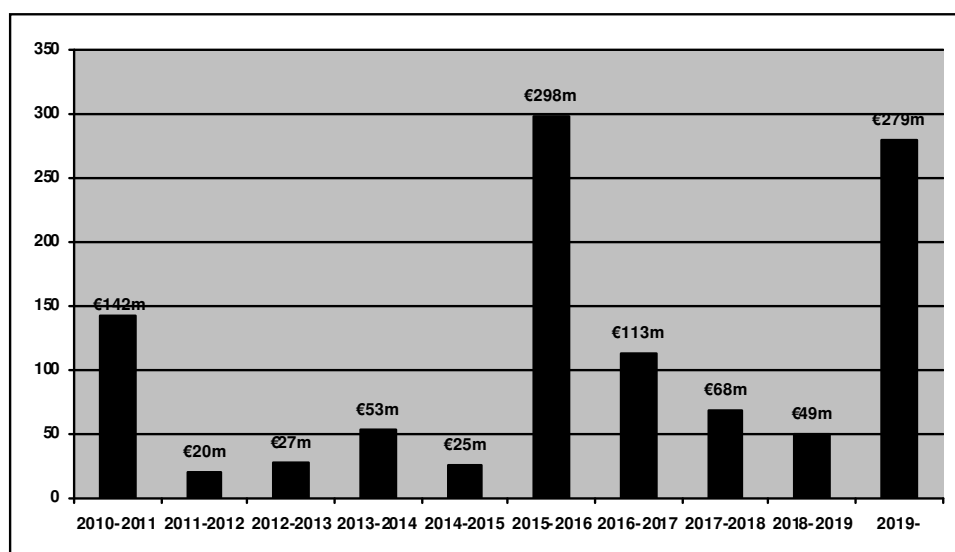
Gedurende het boekjaar heeft Eurocommercial 3.593.000 nieuwe certificaten (9,9% van het kapitaal) uitgegeven tegen € 27,50 om de aankoop van twee vastgoedobjecten te financieren. Bovendien werden nog eens 868.557 nieuwe certificaten uitgegeven tegen een prijs van € 30,26 voor aandeelhouders die hadden gekozen voor een dividenduitkering in aandelen. Met deze twee emissies is het eigen vermogen van de Vennootschap met € 125 miljoen toegenomen.

In totaal is een bedrag van € 140 miljoen aan langetermijnfinanciering toegevoegd aan de leningportefeuille van de Vennootschap tegen een gemiddelde marge van ongeveer 80 basispunten. In september en oktober 2009 zijn twee nieuwe leningen van elk € 40 miljoen aangegaan met een looptijd van respectievelijk tien en twaalf jaar. Daarnaast is in juni 2010 een nieuwe lening ten bedrage van € 60 miljoen en met een looptijd van tien jaar (twee plus acht jaar) afgesloten.

Op 30 juni 2010 bedroegen de totale leningen € 1.072 miljoen; dit is na saldering met de liquide middelen ten bedrage van € 116 miljoen, 70% van de aangepaste intrinsieke waarde van € 1.366 miljoen. Alle schuld/eigen vermogen-ratio's in de leningovereenkomsten bepalen dat de nettoschuld maximaal 100% van de netto aangepaste intrinsieke waarde mag bedragen. Theoretisch beschikt Eurocommercial dus over een onbenutte leencapaciteit van ongeveer € 400 miljoen. Over het totaal bedraagt de verhouding leningen (na saldering met de liquide middelen)/vastgoedwaarde 41% en de rentedekkingsratio 2,7.

Eurocommercial heeft al haar vreemd vermogen gefinancierd in de vorm van directe, meestal door hypotheken gedekte leningen van grote banken. De Vennootschap maakt gebruik van swaps om haar rentelasten over een gemiddelde periode van bijna negen jaar voor 82% (2009: 92%) af te dekken. Daardoor bedraagt de rente 3,99% per jaar (2009: 4,6%), inclusief een opslag van gemiddeld 59 basispunten.

Afloopschema leningen



Omzetgroei winkels

Op vergelijkbaar gemaakte basis was de omzetgroei in de winkelcentra van Eurocommercial in de zesmaandsperiode tot 30 juni 2010 en in de twaalfmaandsperiode tot diezelfde datum, vergeleken met dezelfde perioden in het vorige boekjaar als volgt:

Per land	Zes maanden tot en met 30 juni 2010		Twaalf maanden tot en met 30 juni 2010	
	Winkelomzetgroei galerijwinkels (uitgezonderd grote winkels en hypermarkten)	Winkelomzetgroei totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)	Winkelomzetgroei galerijwinkels (uitgezonderd grote winkels en hypermarkten)	Winkelomzetgroei totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)
Totaal	+2,5%	+1,4%	+0,8%	+0,0%
Frankrijk	+0,9%	+0,0%	-0,3%	-1,6%
Italië	+3,6%	+2,9%	+0,7%	+0,2%
Zweden	+2,7%	+0,7%	+1,9%	+1,6%

Per sector	Winkelomzetgroei:	
	Totaal (inclusief grote winkels en hypermarkten)	
	Zes maanden tot en met 30 juni 2010	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2010
Totaal	+1,4%	+0,0%
Mode	+2,0%	-0,6%
Schoenen	-1,2%	-2,9%
Geschenken en sieraden	+4,5%	+1,8%
Drogisterij en parfumerie	+5,8%	+3,6%
Sport	+2,1%	+3,7%
Restaurants	-2,3%	-1,6%
Huishoudelijke artikelen	+2,0%	-0,3%
Elektrische apparaten	+4,4%	+0,3%
Hypermarkten/supermarkten	-2,1%	-0,2%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

Dankzij Eurocommercial's lage verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief btw) konden de huren ook bij lagere consumentenbestedingen betaalbaar blijven.

	Verhouding huisvestingskosten/omzet*
Totaal	7,8%
Frankrijk	7,5%
Italië	8,1%
Zweden	7,5%

*Exclusief hypermarkten

Commentaar per land

Frankrijk

De winkelcentra in Frankrijk hebben in het afgelopen boekjaar blijk gegeven van veel veerkracht vergeleken met andere vastgoedsectoren. Ondanks het zwakke economische klimaat liet de Franse portefeuille een huurgroei van 2,5% zien, ondanks negatieve indexering en een daling van de omzethuren. Veel van deze huurgroei is toe te schrijven aan de remerchandising van het pand in de Rue de Rivoli in Parijs.

De winkelomzetten tot 30 juni 2010 daalden over de twaalfmaandsperiode met 1,6% (anchorwinkels elektrische apparaten -2,3%), maar de omzetten over de eerste helft van 2010 waren stabiel (anchorwinkels elektrische apparaten -1,3%). Er lijkt dus verbetering te komen. De omzetten in juli zijn sterk gestegen door de late start van het uitverkoopseizoen.

In december 2009 verwierf Eurocommercial het winkelcentrum Plaine de France in Moisselles voor een totaalbedrag van € 59,1 miljoen, wat overeenkomt met een netto-aanvangsredement van 6,5% (het rendement in de juni 2010 taxatie bedroeg: 6,25%). De anchorwinkel van het centrum is een zeer succesvolle Leclerc-hypermarkt met een oppervlakte van 11.300 m². De door Eurocommercial gekochte winkelgalerij heeft een bruto-huuroppervlak van 10.500 m² en parkeerruimte voor 1.600 auto's. Het centrum is gelegen op een prominente zichtlocatie aan de Route Nationale N1 tussen Parijs in het zuiden en Chantilly in het noorden. Het verzorgingsgebied bestaat uit aangename woonwijken aan de buitenranden van Parijs voor mensen met een

middeninkomen. De units in het winkelcentrum zijn verhuurd aan een reeks goede nationale merken. Er zijn mogelijkheden voor een kleine uitbreiding op korte termijn en een grotere uitbreiding op lange termijn.

Voor het project in de Rue de Rivoli moesten vier zittende huurders worden uitgekocht en moest een bouwvergunning worden verkregen van de (vele) Parijse overheidsinstanties voordat kon worden gestart met de zes maanden durende verbouwing. Hierbij is de eerste verdieping verlaagd en een oppervlakte van 900 m² heringericht. In februari 2010 zijn de sleutels overhandigd aan twee merken van de Inditex-groep, Stradivarius en Oysho. De nieuwe winkels zijn in mei open gegaan. De nieuwe huur is meer dan vijf keer zo hoog als de oude huren.

In een klimaat van toenemende concurrentie en veeleisende consumenten is het belangrijk dat winkelcentra hun concept vernieuwen en nieuwe merken weten te trekken, maar ook dat ze hun marketing op een innovatieve wijze aanpakken. Daarom is besloten dat drie winkelcentra op korte termijn moeten worden gerenoveerd: Les Atlantes, Passage du Havre en Centr'Azur zullen naar alle waarschijnlijk alle drie in 2011 worden verbeterd. Ook wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van de centra in Chasse-sur-Rhône en Bourges.

Italië

De huren stegen over het hele jaar met 1,9%. Net als in de afgelopen jaren was deze groei voornamelijk het gevolg van huurverhogingen bij verlenging en niet zozeer van indexering. De omzethuur daalde licht.

Huurgroei wordt in toenemende mate gerealiseerd door actief beheer van de winkelgalerijen, waarbij het vooral belangrijk is dat units worden samengevoegd of gesplitst om tegemoet te komen aan de wensen van de sterkere winkelbedrijven, die op dat punt heel precieze eisen hebben. Opvallend is dat er dit jaar meer huurgroei is gerealiseerd door verhuizingen of huurverlengingen van bestaande huurders dan door de komst van nieuwe merken.

De totale omzetgroei in de Italiaanse portefeuille gedurende het verslagjaar bedroeg 0,2% en alleen voor de winkelgalerijen 0,9%. De anchorwinkels (+1,2%) boekten iets betere resultaten dan de kleinere winkels (+0,7%). Met name de sector elektrische apparaten gaf een sterke verbetering te zien (+3,8%) dankzij een vermindering van de prijsdalingen en een duwtje in de rug van het WK voetbal.

De belangrijkste wijziging in de portefeuille was de aankoop in december 2009 van het winkelcentrum I Portali in Modena, een belangrijke stad met 185.000 inwoners in de regio Emilia Romagna, waar Eurocommercial reeds drie winkelcentra heeft. Dit object is vooral aantrekkelijk door de gunstige ligging tussen het stadscentrum en de ring, vanwaar het goed zichtbaar is, een Ipercoop-hypermarkt van 14.500 m² en uitstekende prestaties sinds de opening van het centrum in 1988. Het centrum is gekocht van een Italiaans vastgoedfonds voor een aankoopprijs van € 40 miljoen, hetgeen neerkomt op een netto-aanvangsrendement van 6,4% (rendement in de juni 2010 taxatie bedroeg 6,0%). Er zijn plannen voor een renovatie waarbij de gemeenschappelijke ruimten worden verbeterd, en er wordt onderzocht of uitbreiding mogelijk is.

In Ferrara wordt gewerkt aan een renovatie waarbij de entrees, de verlichting, de piazza's, de toiletten en het speelterrein voor kinderen worden vernieuwd. In I Gigli wordt begin 2011 gestart met een renovatie, parallel aan de bebouwing van de grond die aan het centrum grenst en waarvoor in april een vergunning is verkregen. Hoewel er toestemming is verleend voor 6.200 m², is het de bedoeling om aanzienlijk minder te bouwen. Hierdoor kan er parkeerruimte voor 550 auto's worden gecreëerd voor het winkelcentrum.

Zweden

Op vergelijkbaar gemaakte basis daalden de huren gedurende het verslagjaar met 1,1%, onder druk van de negatieve huurindexering voor 2010. De Zweedse kroon steeg daarentegen ten opzichte van de euro, zodat Zweden per saldo toch een positieve bijdrage leverde aan de financiële resultaten van Eurocommercial. Naar verwachting zal de huurindexering in 2011 weer positief zijn.

De winkelomzetten zijn over het algemeen in de meeste sectoren goed op niveau gebleven, dankzij een aanhoudend herstel van de economie, mede ondersteund door de binnenlandse consumptie, groei van de export en toename van de werkgelegenheid. In het afgelopen jaar is de omzet met 1,6% gestegen: 1,2% bij de hypermarkten en 1,9% bij de winkelgalerijen. In de laatste zes maanden waren met name de omzetten in de winkelgalerijen uitstekend met 2,7%; 7,8% voor Elins Esplanad in Skövde, 7,2% voor 421 in Gothenburg en 3,6% voor Bergvik in Karlstad. Heel positief is ook dat Ingelsta Shopping in Norrköping, voor 2010 uitgeroepen tot winkelcentrum van het jaar in Zweden, na de recente renovatie en uitbreiding met 9.000 m² al zo snel zulke goede resultaten heeft laten zien. De jaaromzet van de uitgebreide winkelgalerij (dus niet op vergelijkbaar gemaakte basis) steeg met 94% en het bezoekersaantal nam met 34% toe.

Eind 2009 is besloten door te gaan met de herontwikkeling voor een bedrag van € 40 miljoen van winkelcentrum Samarkand in Växjö, aangezien er onder huurders uitzonderlijk veel belangstelling bleek te zijn voor wat straks Växjö's enige buiten de stad gelegen winkelcentrum zal zijn, met een verzorgingsgebied dat bijna 200.000 mensen telt. Het winkelcentrum met een oppervlakte van 18.400 m² is nu voor 94% voorverhuurd. Het wordt gefaseerd geopend en zal in mei 2011 geheel zijn voltooid. Belangrijke huurders zijn H&M, KappAhl, New Yorker, Gina Tricot, Lindex, Esprit, Stadium en Deichmann. De beoogde huurniveaus zijn bereikt en bedragen gemiddeld over alle units SEK 2.120/m². Het project verloopt op dit moment volgens schema en binnen het budget. Het nettorendement op de kosten zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 8%.

Een ander project dat we overwegen voor de toekomst is het winkelcentrum in Bergvik, buiten Karlstad. Dit regionale centrum, dat jaarlijks meer dan acht miljoen bezoekers trekt, zou op basis van het verzorgingsgebied en de vraag onder de huurders veel groter kunnen zijn dan de huidige 13.750 m². Wij onderzoeken op dit moment een plan voor de uitbreiding van het centrum met ongeveer 10.000 m², maar willen dit pas bij de gemeente indienen nadat wij de instemming hebben verkregen van de aangrenzende ICA- en COOP-hypermarkten.

Een kleine renovatie (minder dan € 2 miljoen) van Mellby Center, ten zuiden van Halmstad aan de populaire westkust van Zweden, kan mogelijk al eerder plaatsvinden nu de belangrijkste anchorwinkels ICA, Lindex en KappAhl in principe hebben ingestemd met betere huurvoorwaarden.

Nederland

Eurocommercial heeft gedurende de verslagperiode het laatste bedrijfspand dat zij nog bezat in Nederland, verkocht. Daarmee is de overgang naar een instelling die uitsluitend actief is in winkelvastgoed, voltooid. Het pand in Veenendaal van 7.170 m² is in mei 2010 verkocht voor € 3,375 miljoen. De Vennootschap bezit nu geen vastgoedobjecten meer in Nederland.

Marktcommentaar

De markt voor goede winkelcentra in Frankrijk, Italië en Zweden is opmerkelijk stabiel gebleven tijdens de financiële crisis. In het geval van Eurocommercial is de waarde van de objecten van het hoogtepunt in december 2007 tot het dieptepunt in december 2009 met ongeveer 11% gedaald. Het herstel sindsdien is goed, maar niet spectaculair. Dat was ook te verwachten, want er was relatief weinig terug te winnen vergeleken met sommige andere markten, waar de verliezen veel groter waren.

De vraag naar winkelvastgoed is het grootst in de categorie tussen € 30 en € 80 miljoen, omdat het evenwicht van de portefeuilles van de meeste fondsen door een aankoop binnen deze bandbreedte niet al te zeer wordt verstoord. Grotere centra – voor een prijs boven € 100 tot € 150 miljoen – komen minder vaak op de markt, maar als de kwaliteit hoog en de prijs gunstig is, worden ze goed verkocht. Hoewel er voor deze prijsniveaus naar verhouding minder kopers zijn, zijn er genoeg grote verzekeringsmaatschappijen, staatsfondsen en natuurlijk gespecialiseerde beursgenoteerde bedrijven om meer dan voldoende vraag en stabiliteit in de markten te garanderen. Er is fel geconcurrerd om de grootste transactie dit jaar, Cap 3000 in Nice, een

centrum van uitzonderlijke klasse, dat is verkocht voor een bedrag van € 450 miljoen, met een netto aanvangsrendement van 4,65%, dat een aanzienlijk potentieel voor hogere huren en verdere ontwikkeling weergeeft.

Vooruitzichten

Wij denken dat de vooruitzichten voor onze markten goed zijn, maar het is niet waarschijnlijk dat de vastgoedrendementen nog veel verder zullen dalen, aangezien de economische groei nog relatief bescheiden is, maar wel verbeterd. De verwachte gemiddelde economisch groei voor Frankrijk en Italië in 2011 bedraagt 1,3% en in deze situatie is het niet waarschijnlijk dat de consumentenbestedingen en dus de winkelomzetgroei, sterk zullen toenemen. De Zweedse economische vooruitzichten zijn veel beter met een groei van 2,8% voor 2011 en werkloosheid die begint te stabiliseren. In Frankrijk blijft de werkloosheid op ongeveer 10% en in Noord-Italië is deze opgelopen naar 6,4%.

De rentetarieven zullen in deze economische omstandigheden waarschijnlijk niet veel stijgen, hoewel de Zweedse Riksbank is begonnen het niveau geleidelijk te verhogen. Over het algemeen zijn de rendementen op staatsobligaties veel lager gebleven dan velen, wijzelf niet uitgezonderd, hadden verwacht op basis van het vooruitzicht van een bescheiden inflatie. Het is ook zeker niet in het belang van overheden om de rentes sterk te laten stijgen, omdat het voor hen dan nog moeilijker wordt hun grote tekorten te financieren. Hun probleem is dat als de inflatie op een zeker moment gaat oplopen als gevolg van het economisch herstel, zij dit zullen moeten bestrijden met renteverhogingen. Waarschijnlijk zijn de economieën echter nog zo zwak dat dit de komende één à twee jaar, en als de somberste voorspellingen uitkomen, misschien nog veel langer, niet nodig zal zijn.

Deze ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de rendementen op vastgoed, die altijd hoger zijn dan de rendementen op zogenaamd 'risicovrije' staatsobligaties. Tienjarige staatsobligaties noteren nu op buitengewoon lage rendementen. Het gemiddelde rendement van tienjarige staatsobligaties ligt nu voor onze markten op ongeveer 2,8%. Als men dat vergelijkt met het gemiddelde rendement van 5,7% van de vastgoedobjecten van Eurocommercial is dat twee keer zo laag. Dit is een veel groter verschil dan in de vele, vele jaren voorheen. Vastgoedrendementen in onze landen hebben een bepaalde verwachting van inkomstengroei, wat niet het geval is voor niet-geïndexeerde obligaties. Of vastgoedrendementen uiteindelijk zullen dalen of obligatierendementen uiteindelijk zullen stijgen, zal de tijd leren.

Investeringsstrategie

Wij blijven uitkijken naar goed winkelvastgoed in de markten die wij het best kennen – Frankrijk, Noord-Italië en Zweden – en blijven net als in het verleden nieuwe aankopen financieren met een mix van eigen en vreemd vermogen. Op die manier kunnen deze aankopen vanaf hun eerste volledige exploitatiejaar bijdragen aan de inkomsten, zoals het geval was bij onze twee meest recente aankopen in Moisselles en Modena.

Op de middellange termijn streven wij ernaar de spreiding over de landen ongeveer te houden zoals deze nu is, met een theoretische doelstelling van 35-40% in zowel Frankrijk als Italië en 20-25% in Zweden. Wij hebben voorzichtig gekeken naar de Spaanse markt, maar tot nu toe hebben we daar geen aankoopmogelijkheden gezien met voldoende rendement om het risico te compenseren van een werkloosheid van 20% en een economie die nog niet heeft aangetoond dat zij in staat is zich substantieel te diversificeren, om minder afhankelijk te worden van bouw en toerisme.

Wij blijven ons concentreren op de fundamentele aspecten van onze kernactiviteit door te zorgen dat onze winkelcentra aantrekkelijk zijn voor onze klanten, zodat er omzetten worden behaald die leiden tot duurzame en zo mogelijk stijgende huuropbrengsten. Dit jaar hebben wij dat doel, met een hogere omzet- en huurgroei dan gemiddeld in onze sectoren, bereikt door een goede huurdersmix in onze winkelcentra, voorzieningen van hoge kwaliteit en goede marketing. Factoren die hier sterk aan bijdragen zijn onze platte managementstructuur, waardoor marktinformatie snel kan worden uitgewisseld en onze goede relatie met internationale en lokale winkelbedrijven, waarmee we echt als partners samenwerken.

Ons streven blijft erop gericht onze aandeelhouders een gestaag stijgend dividend op basis van een solide inkomstengroei te bieden. Wij blijven de informatie in onze verslagen voortdurend verbeteren, zodat beleggers zich een goed gefundeerd oordeel kunnen vormen over de resultaten van hun beleggingen.

Conference call

Eurocommercial organiseert vandaag, 27 augustus 2010 om 14.00 uur (VK) / 15.00 uur (CET), een conference call voor beleggers en analisten.

U wordt verzocht u vooraf aan te melden voor de conference call op <http://www.emea.directeventreg.com/registration/event/92091615>. Na aanmelding ontvangt u de inbelgegevens en een persoonlijke code waarmee u automatisch zonder tussenkomst van een telefonist toegang krijgt tot de conference call. U kunt ook toegang krijgen via een telefonist. In dat geval belt u +44 (0)1452 587 730, toetst u *0 in en noemt u wanneer u daarom wordt gevraagd het conference ID-nummer 92091615.

Een bij deze conference call behorende presentatie in het Engels is kort voor aanvang beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.eurocommercialproperties.com – Financial Info – Presentations). De conference call kan gedurende een week nadat deze heeft plaatsgevonden, worden teruggeluisterd via +44 (0)1452 550 000 onder vermelding van conference ID-nummer 92091615.

Daarnaast is het management bereikbaar onder de nummers +31 (0) 20 530 6030 of +44 (0) 20 7925 7860.

Website: www.eurocommercialproperties.com

GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2010	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2009	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2010	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2009
Huuropbrengsten	140.855	134.235	37.028	33.602
Opbrengsten servicekosten	22.229	21.108	4.907	4.982
Servicekosten	(25.233)	(24.236)	(5.535)	(5.583)
Exploiatiekosten vastgoed	(17.379)	(16.727)	(4.719)	(4.379)
Nettovastgoedopbrengsten	120.472	114.380	31.681	28.622
Rentebaten	57	405	37	42
Rentelasten	(41.919)	(41.227)	(10.659)	(10.298)
Nettofinancieringslasten	(41.862)	(40.822)	(10.622)	(10.256)
Bedrijfskosten**	(8.611)	(8.510)	(2.227)	(2.365)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	69.999	65.048	18.832	16.001
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	69.999	65.048	18.832	16.001
Verkoop vastgoedbeleggingen	(320)	(314)	0	0
Herwaardering beleggingen	26.624	(208.062)	61.560	(103.502)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(42.874)	(86.686)	(20.310)	14.079
Herwaarderings- en bedrijfskosten**	(2.644)	(1.206)	(2.091)	(559)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(19.214)	(296.268)	39.159	(89.982)
Belastinglatenties	42.955	50.515	(3.864)	13.322
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	23.741	(245.753)	35.295	(76.660)
TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT	93.740	(180.705)	54.127	(60.659)
Gegevens per certificaat (€)***				
Direct beleggingsresultaat	1,82	1,82	0,47	0,45
Indirect beleggingsresultaat	0,61	(6,87)	0,89	(2,15)
Totaal beleggingsresultaat	2,43	(5,05)	1,36	(1,70)

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

** De ongerealiseerde mutatie van de voorziening voor pensioenen is aangepast voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2010 als onderdeel van het indirect beleggingsresultaat. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig gewijzigd.

*** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar was 38.543.725 vergeleken met 35.797.301 in het voorgaand boekjaar.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2010	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2009	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2010	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2009
Huuropbrengsten	140.855	134.235	37.028	33.602
Opbrengsten servicekosten	22.229	21.108	4.907	4.982
Servicekosten	(25.233)	(24.236)	(5.535)	(5.583)
Exploiatiekosten vastgoed	(17.379)	(16.727)	(4.719)	(4.379)
Nettovastgoedopbrengsten	120.472	114.380	31.681	28.622
Verkoop vastgoedbeleggingen	(320)	(314)	0	0
Herwaardering beleggingen	26.624	(208.062)	61.560	(103.502)
Rentebaten	57	405	37	42
Rentelasten	(41.919)	(41.227)	(10.659)	(10.298)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(42.874)	(86.686)	(20.310)	14.079
Nettofinancieringslasten	(84.736)	(127.508)	(30.932)	3.823
Bedrijfskosten	(9.373)	(8.458)	(2.989)	(2.313)
Herwaarderingkosten	(1.882)	(1.258)	(1.329)	(611)
Resultaat voor belastingen	50.785	(231.220)	57.991	(73.981)
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Belastinglatenties	42.955	50.515	(3.864)	13.322
Resultaat na belastingen	93.740	(180.705)	54.127	(60.659)
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	2,43	(5,05)	1,36	(1,70)
Verwaterd resultaat na belastingen	2,38	(5,05)	1,33	(1,77)

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar was 38.543.725 vergeleken met 35.797.301 in het voorgaand boekjaar.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(voor winstbestemming)

(x € 1.000)

	30-06-2010	30-06-2009
Vastgoedbeleggingen	2.356.074	2.125.050
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	3.500	11.700
Materiële vaste activa	1.364	1.568
Vorderingen	1.113	1.448
Afgeleide financiële instrumenten	1.479	1.043
Totaal vaste activa	2.363.530	2.140.809
Vorderingen	25.970	23.401
Liquide middelen	116.218	7.827
Totaal vlottende activa	142.188	31.228
Totaal activa	2.505.718	2.172.037
Crediteuren	54.222	63.742
Leningen	142.190	55.845
Totaal kortlopende schulden	196.412	119.587
Crediteuren	10.721	10.042
Leningen	929.651	857.341
Afgeleide financiële instrumenten	105.156	60.647
Latente belastingverplichtingen	48.229	90.895
Voorziening voor pensioenen	1.226	445
Totaal langlopende schulden	1.094.983	1.019.370
Totaal verplichtingen	1.291.395	1.138.957
Intrinsieke waarde	1.214.323	1.033.080
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	202.167	179.859
Agioreserve	399.905	324.782
Overige reserves	518.511	709.144
Onverdeelde winst	93.740	(180.705)
	1.214.323	1.033.080
Aangepaste intrinsieke waarde*		
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.214.323	1.033.080
Latente belastingverplichtingen	48.229	90.895
Afgeleide financiële instrumenten	103.677	59.604
Aangepaste intrinsieke waarde	1.366.229	1.183.579
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.304.266	35.840.442
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	30,13	28,82
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	33,90	33,02
Beurskoers per certificaat	26,25	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

Boekjaar geëindigd op: (x € 1.000)	30-06-2010	30-06-2009
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	93.740	(180.705)
<u>Aanpassingen:</u>		
Toename/afname vorderingen	(2.159)	11.817
Afname crediteuren	(1.300)	(5.055)
Rentebaten	(57)	(405)
Rentelasten	41.919	41.227
Mutatie personeelsopties	885	977
Herwaardering beleggingen	(29.366)	209.828
Verkoopresultaat vastgoed	320	314
Afgeleide financiële instrumenten	42.874	86.686
Belastinglatenties	(42.955)	(50.515)
Overige mutaties	1.316	84
	-----	-----
Kasstroom uit activiteiten	105.217	114.253
Belasting vermogenswinst	(5.201)	(8.106)
Afgeleide financiële instrumenten	(92)	7
Kosten van leningen	(822)	8234
Betaalde rente	(42.969)	(42.953)
Ontvangen rente	57	405
	-----	-----
	56.190	63.840
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(98.934)	(14.960)
Geactiveerde kosten	(42.658)	(100.646)
Verkoop vastgoed	3.320	134.239
Mutatie materiële vaste activa	(428)	(751)
	-----	-----
	(138.700)	17.882
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgegeven aandelen	96.545	0
Opgenomen leningen	240.671	203.062
Aflossingen leningen	(110.739)	(230.350)
Uitgekeerd dividend	(37.534)	(59.016)
Uitgeoefende personeelsopties	55	489
Afname/toename langlopende crediteuren	966	(674)
	-----	-----
	189.964	(86.489)
Nettokasstroom	107.454	(4.767)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	937	(1.202)
Toename/afname liquide middelen	108.391	(5.969)
Liquide middelen begin boekjaar	7.827	13.796
	-----	-----
Liquide middelen einde boekjaar	116.218	7.827
Geografische spreiding (%)		
Frankrijk	36	37
Italië	40	41
Zweden	24	22
	-----	-----
	100	100
Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)		
Frankrijk	44.167	40.757
Italië	49.924	45.040
Zweden	26.082	24.048
Nederland	299	4.535
	-----	-----
	120.472	114.380

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het 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
Nettoresultaat verslagjaar				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

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 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 verslagjaar				(180.705)	(180.705)
Overig resultaat			(29.646)		(29.646)
Totaal resultaat			(29.646)	(180.705)	(210.351)
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		977			977
30-06-2009	179.859	324.782	709.144	(180.705)	1.033.080

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2010 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal eind september 2010 worden gepubliceerd. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.