

**PERSBERICHT**

Datum: 13 mei 2011  
Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam

**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**  
**RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2010/2011**

**Direct beleggingsresultaat stijgt met 11,0%**  
**Huurgroei op jaarbasis van 2,7% weerspiegelt positieve omzetresultaten winkels voor de twaalfmaandsperiode tot maart**  
**Neerwaartse druk op rendementen in Frankrijk en Zweden door gering aanbod**

**Direct beleggingsresultaat**

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2011 steeg met 11,0% naar € 56,8 miljoen, tegen € 51,2 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 3,7%, van € 1,35 op 31 maart 2010 naar € 1,40 op 31 maart 2011, ondanks een 6,8% stijging van het gedurende de verslagperiode gemiddelde aantal uitstaande certificaten.

**Huurgroei**

Gedurende twaalf maanden tot 31 maart 2011 zijn voor 169 winkels huurverlengingen of nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in winkelcentra van Eurocommercial. Dit leidde tot een gemiddelde stijging van de gegarandeerde minimumhuur van 15,4% voor de betrokken winkels. De indexeringen kwamen in 2011 in Frankrijk, Italië en Zweden weer in de plus, en leidden voor de gehele portefeuille op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) tot een huurgroei van 2,7% over de twaalf maanden tot 31 maart 2011.

	<b>Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis</b>
Totaal	2,7%
Frankrijk	1,8%
Italië	3,6%
Zweden	2,6%

**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 2010 en weerspiegelt slechts lopende inkomsten en valutakoersverschillen.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2011 bedroeg € 35,15 per certificaat, tegen € 34,68 per 31 december 2010 en € 31,81 per 31 maart 2010. 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 2011.

De IFRS intrinsieke waarde per 31 maart 2011 bedroeg € 32,69 per certificaat, vergeleken met € 31,54 per 31 december 2010 en € 28,67 per 31 maart 2010.

### Financiering

Eurocommercial houdt vast aan haar behoudende financieringsstrategie met een verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde van 71% en een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarde van 44% per 31 maart 2011. 84% van de rentelasten zijn gefixeerd voor gemiddeld bijna tien jaar. Het totale gemiddelde rentepercentage van de Vennootschap bedroeg 4,4% per 31 maart 2011, inclusief marges van gemiddeld 63 basispunten.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten bedroeg 40.806.150 per 31 maart 2011, tegen 40.303.499 per 31 maart 2010, als gevolg van de opname van het stockdividend in november 2010.

### Resultaten in de winkelcentra

#### Winkelomzet

Hierna volgen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot en met 31 maart 2011 en voor de drie maanden tot diezelfde datum, vergeleken met diezelfde perioden van het voorgaande boekjaar. De omzetten over maart 2011 zijn vrij sterk beïnvloed door het feit dat Pasen dit jaar erg laat viel. De eerste indicaties laten zien dat de omzetten in april dus vermoedelijk de achterblijvende cijfers van maart weer goedmaken.

	Winkelomzetgroei van galerijwinkels per land	
	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2011	Drie maanden tot en met 31 maart 2011
Totaal	+1,7%	-0,2%
Frankrijk	+0,5%	-0,9%
Italië	+2,6%	+0,9%
Zweden	+1,9%	-1,6%

	Winkelomzetgroei van galerijwinkels per sector	
	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2011	Drie maanden tot en met 31 maart 2011
Mode	+1,9%	-1,5%
Schoenen	+3,8%	-0,5%
Geschenken en sieraden	+4,4%	+1,0%
Drogisterij en parfumerie	+5,7%	+4,5%
Restaurants	-0,4%	+0,1%
Huishoudelijke artikelen	+4,1%	-0,9%
Elektronica	+0,8%	+1,5%

## 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 7,7%, in Frankrijk 7,7%, in Italië 7,6% en in Zweden 7,8%.

## Bezettingsgraad en huurachterstand

De leegstand in de winkelcentra van Eurocommercial bedraagt nog altijd minder dan 1%, en huurachterstanden van meer dan 90 dagen vertegenwoordigen minder dan 0,5% van de totale opbrengsten - een bemoedigend resultaat in het huidige economische klimaat.

## **Landencommentaar**

De renovatie van Les Atlantes in Tours en die van Il Castello in Ferrara naderen hun voltooiing. Bij beide projecten krijgen de entrees een ingrijpende upgrading, worden de vloeren vernieuwd en worden de winkelgalerijen in het algemeen verbeterd. Naar verwachting zal na de zomer een begin worden gemaakt met de renovatie van de Passage du Havre in Parijs en met de herinrichting van het foodcourt van I Gigli in Florence. De andere gedeelten van I Gigli zullen in 2012 worden gerenoveerd.

Eind april is Grand Samarkand in Växjö feestelijk geopend. Eurocommercial stond aan de wieg van dit nieuwe winkelcentrum dat met een oppervlakte van 18.400 m<sup>2</sup> volledig is verhuurd. Er zijn 65 winkels gevestigd, waaronder H&M, Stadium, New Yorker, Lindex, KappAhl, Gina Tricot, Esprit en Deichmann.

Eurocommercial heeft na een verkoopproces met concurrerende biedingen een overeenkomst gesloten voor de verkoop van het retailpark Buchelay buiten Parijs voor € 7,6 miljoen, aanzienlijk boven de waarde bij de meest recente taxatie. Dit komt overeen met een nettorendement voor de koper van ongeveer 6%. De verkoop wordt naar verwachting in juni 2011 afgerond.

## **Marktcommentaar**

De vraag naar goede winkelcentra in onze markten blijft onverminderd groot. In de Zweedse markt zijn er recent centra in en rond Stockholm verkocht met rendementen, die onder de rendementen gebruikt in de taxaties van Eurocommercial in december lagen. In Frankrijk waren de rendementen bij verkopen van winkelcentra in Lyon en nabij Genève lager dan daarvoor. De verkoop van het retailpark Buchelay van Eurocommercial laat een aanzienlijke daling van het rendement zien in vergelijking met het rendement opgenomen in de waardering per december.

De rendementen voor winkelcentra in Italië zijn als gevolg van een ongerechtvaardigd 'periferie'-sentiment nog altijd 50 tot 100 basispunten hoger dan in Frankrijk of Zweden, ondanks een betere huur- en omzetgroei als gevolg van lagere werkloosheid, lagere schuldenniveaus bij particulieren en een lagere winkelcentrumdichtheid. Daarom lijken de investeringsmogelijkheden in Noord-Italië voor diegenen met de noodzakelijke marktkennis op dit moment gunstiger dan elders.

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](http://www.eurocommercialproperties.com)

**GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT\***

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2011	Negen maanden geëindigd op 31-03-2010	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2010
Huuropbrengsten	113.421	103.827	38.833	36.678
Opbrengsten servicekosten	20.099	17.322	6.785	5.916
Servicekosten	(22.986)	(19.698)	(7.699)	(6.573)
Exploitatiekosten vastgoed	(13.560)	(12.660)	(4.406)	(4.423)
Nettovastgoedopbrengsten	96.974	88.791	33.513	31.598
Rentebaten	205	20	51	0
Rentelasten	(33.264)	(31.260)	(11.240)	(10.503)
Nettofinancieringslasten	(33.059)	(31.240)	(11.189)	(10.503)
Bedrijfskosten	(7.114)	(6.384)	(2.580)	(2.183)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	56.801	51.167	19.744	18.912
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>56.801</b>	<b>51.167</b>	<b>19.744</b>	<b>18.912</b>
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	(320)	0	(320)
Herwaardering beleggingen	46.563	(34.936)	(1.555)	(1.046)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	61.253	(22.564)	28.307	(16.409)
Herwaarderingskosten	(1.006)	(553)	(381)	(215)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	106.810	(58.373)	26.371	(17.990)
Belastinglatenties	(5.658)	46.819	(603)	1.747
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>101.152</b>	<b>(11.554)</b>	<b>25.768</b>	<b>(16.243)</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>157.953</b>	<b>39.613</b>	<b>45.512</b>	<b>2.669</b>
<b>Gegevens per certificaat (€)**</b>				
Direct beleggingsresultaat	1,40	1,35	0,48	0,47
Indirect beleggingsresultaat	2,49	(0,28)	0,63	(0,40)
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>3,89</b>	<b>1,07</b>	<b>1,11</b>	<b>0,07</b>

**AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE\***

(x € 1,000)	31-03-2011	31-03-2010	30-06-2010
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.333.943	1.155.408	1.214.323
Latente belastingverplichtingen	57.105	43.508	48.229
Afgeleide financiële instrumenten	43.186	83.126	46.750
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.434.234</b>	<b>1.282.042</b>	<b>1.309.302</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.806.150	40.303.499	40.304.266
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,69	28,67	30,13
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	35,15	31,81	33,90
Beurskoers per certificaat - € per certificaat	34,96	29,75	26,25

\* 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 40.533.661, vergeleken met 37.959.052 voor de negen maanden tot 31-03-2010.

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)	<b>Negen maanden geëindigd op 31-03-2011</b>	Negen maanden geëindigd op 31-03-2010	<b>Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011</b>	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2010
Huuropbrengsten	<b>113.421</b>	103.827	<b>38.833</b>	36.678
Opbrengsten servicekosten	<b>20.099</b>	17.322	<b>6.785</b>	5.916
Servicekosten	<b>(22.986)</b>	(19.698)	<b>(7.699)</b>	(6.573)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(13.560)</b>	(12.660)	<b>(4.406)</b>	(4.423)
Netto vastgoedopbrengsten	<b>96.974</b>	88.791	<b>33.513</b>	31.598
Verkoop vastgoedbeleggingen	<b>0</b>	(320)	<b>0</b>	(320)
Herwaardering beleggingen	<b>46.563</b>	(34.936)	<b>(1.555)</b>	(1.046)
Rentebaten	<b>205</b>	20	<b>51</b>	0
Rentelasten	<b>(33.264)</b>	(31.260)	<b>(11.240)</b>	(10.503)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>61.253</b>	(22.564)	<b>28.307</b>	(16.409)
Netto financieringslasten	<b>28.194</b>	(53.804)	<b>17.118</b>	(26.912)
Bedrijfskosten	<b>(7.114)</b>	(6.384)	<b>(2.580)</b>	(2.183)
Herwaarderingskosten	<b>(1.006)</b>	(553)	<b>(381)</b>	(215)
Resultaat voor belastingen	<b>163.611</b>	(7.206)	<b>46.115</b>	922
Vennootschapsbelasting	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
Belastinglatenties	<b>(5.658)</b>	46.819	<b>(603)</b>	1.747
<b>Winst na belastingen</b>	<b>157.953</b>	39.613	<b>45.512</b>	2.669
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>				
Winst na belastingen	<b>3,89</b>	1,07	<b>1,11</b>	0,07
Verwaterde winst na belastingen	<b>3,78</b>	1,05	<b>1,05</b>	0,07

\* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 40.533.661, vergeleken met 37.959.052 voor de negen maanden tot 31-03-2010.

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(x € 1.000)	31-03-2011	31-03-2010	30-06-2010
Vastgoedbeleggingen	2.481.363	2.274.511	2.356.074
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	5.802	4.676	3.500
Materiële vaste activa	1.344	1.398	1.364
Vorderingen	966	1.202	1.113
Afgeleide financiële instrumenten	6.658	35	1.479
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.496.133</b>	<b>2.281.822</b>	<b>2.363.530</b>
Vastgoed voor verkoop	6.100	0	0
Vorderingen	31.979	31.055	25.970
Liquide middelen	76.776	12.692	116.218
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>114.855</b>	<b>43.747</b>	<b>142.188</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.610.988</b>	<b>2.325.569</b>	<b>2.505.718</b>
Crediteuren	60.426	65.211	54.222
Leningen	57.147	88.813	142.190
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>117.573</b>	<b>154.024</b>	<b>196.412</b>
Crediteuren	10.357	10.853	10.721
Leningen	1.041.032	878.189	929.651
Afgeleide financiële instrumenten	49.844	83.161	105.156
Latente belastingverplichtingen	57.105	43.508	48.229
Voorziening voor pensioenen	1.134	426	1.226
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.159.472</b>	<b>1.016.137</b>	<b>1.094.983</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.277.045</b>	<b>1.170.161</b>	<b>1.291.395</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.333.943</b>	<b>1.155.408</b>	<b>1.214.323</b>
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties</b>			
<b>aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	204.283	202.167	202.167
Agioreserve	395.711	399.761	399.905
Overige reserves	575.996	513.867	518.511
Onverdeelde winst	157.953	39.613	93.740
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.333.943</b>	<b>1.155.408</b>	<b>1.214.323</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.806.150	40.303.499	40.304.266
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,69	28,67	30,13

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT\***

(x € 1.000)	31-03-2011	31-03-2010
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	157.953	39.613
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(5.893)	(4.019)
Toename crediteuren	6.065	4.195
Rentebaten	(205)	(20)
Rentelasten	33.264	32.388
Mutatie personeelsopties	594	733
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(49.296)	32.663
Verkoopresultaat vastgoed	0	320
Afgeleide financiële instrumenten	(61.253)	22.564
Belastinglatenties	5.658	(46.819)
Overige mutaties	1.631	432
	<b>88.518</b>	<b>82.050</b>
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>		
Belasting vermogenswinst	0	(5.201)
Afgeleide financiële instrumenten	(172)	(92)
Kosten van leningen	(914)	(775)
Betaalde rente	(33.048)	(31.161)
Ontvangen rente	205	20
	<b>54.589</b>	<b>44.841</b>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoed	0	(98.224)
Geactiveerde kosten	(46.647)	(32.418)
Mutatie materiële vaste activa	(418)	(317)
	<b>(47.065)</b>	<b>(130.959)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgegeven aandelen	0	96.613
Opgenomen leningen	110.122	128.389
Aflossingen leningen	(100.299)	(98.372)
Uitgekeerd dividend	(58.006)	(37.534)
Uitgeoefende personeelsopties	1.968	38
Afname/toename langlopende crediteuren	(281)	1.062
	<b>(46.496)</b>	<b>90.196</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>(38.972)</b>	<b>4.078</b>
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(470)	787
Afname/toename liquide middelen	(39.442)	4.865
Liquide middelen begin verslagperiode	116.218	7.827
Liquide middelen einde verslagperiode	76.776	12.692

\* In het geconsolideerde kasstroomoverzicht is een herclassificatie van de rentebaten en –lasten doorgevoerd voor de vergelijkende cijfers. De posten staan apart van de crediteuren in de aanpassingen van de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten. In de kasstroom uit beleggingsactiviteiten omvatten de geactiveerde kosten tevens de in het voorgaande boekjaar opgenomen nog te besteden kosten.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2011	Negen maanden geëindigd op 31-03-2010	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2011	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2010
Winst na belastingen	157.953	39.613	45.512	2.669
Valutakoersverschillen	17.111	22.865	1.148	(11.711)
Totaal overig resultaat	17.111	22.865	1.148	(11.711)
<b>Totaal resultaat</b>	<b>175.064</b>	<b>62.478</b>	<b>46.660</b>	<b>(9.042)</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaands periode 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
Valutakoersverschillen			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

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden 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



---

<b>Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%)</b>	<b>31-03-2011</b>	<b>31-03-2010</b>
Frankrijk	37	36
Italië	38	40
Zweden	25	24
	<b>100</b>	<b>100</b>

  

<b>Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000)</b>	<b>31-03-2011</b>	<b>31-03-2010</b>
Frankrijk	35.082	32,225
Italië	39.363	36,966
Zweden	22.529	19,333
Nederland	0	267
	<b>96.974</b>	<b>88,791</b>

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