

PERSBERICHT

Datum: 4 november 2011
Publicatie: Voor opening Euronext Amsterdam

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2011/2012

Direct beleggingsresultaat stijgt met 3,8%

Jaarlijkse huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis handhaaft zich op 3,2%, maar tragere groei winkelomzetten

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het kwartaal eindigend op 30 september 2011 steeg met 3,8% naar € 19,2 miljoen, tegen € 18,5 miljoen over dezelfde periode in 2010. Het directe beleggingsresultaat omvat 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, die ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en -dalingen dient te bevatten. Het directe beleggingsresultaat per certificaat bedroeg per 30 september 2011 € 0,47, een stijging van 2,2% ten opzichte van 30 september 2010 (€ 0,46).

Het aantal bij derden uitstaande certificaten per 30 september 2011 bedroeg 40.813.650.

Huurgroei

De totale huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de winkelobjecten van de Vennootschap bedroeg 3,2% over de twaalfmaandsperiode tot 30 september 2011.

| | Totale huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis |
|-------------|---|
| Alle landen | +3,2% |
| Frankrijk | +2,6% |
| Italië | +4,8% |
| Zweden | +1,5% |

Omzetgroei winkels

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de omzetgroei op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot en met 30 september 2011, vergeleken met diezelfde periode van het voorgaande boekjaar.

De winkelomzetten zijn in het afgelopen kwartaal teruggelopen. Dit effect is versterkt door een ongewoon warme herfst in Frankrijk, Italië en Zweden, die met name de omzetten van mode- en schoenwinkels aanzienlijk heeft beïnvloed. Ook de elektronicawinkels, die een fors aandeel van de winkelomzet (maar niet

van de huuropbrengsten) van Eurocommercial vertegenwoordigen, hebben het nog altijd moeilijk. De eerste tekenen geven aan dat de omzetten in oktober iets beter zijn.

| | Omzetgroei van galerijwinkels Twaalf maanden tot en met 30 september 2011* |
|-------------|---|
| Alle landen | +0,3% |
| Frankrijk | -1,8% |
| Italië | +1,8% |
| Zweden | 0,0% |

| | Omzetgroei van galerijwinkels Twaalf maanden tot en met 30 september 2011* |
|---------------------------|---|
| Mode | -0,5% |
| Schoenen | +2,0% |
| Geschenken en sieraden | +3,1% |
| Drogisterij en parfumerie | +4,9% |
| Restaurants | +1,0% |
| Huishoudelijke artikelen | -0,4% |
| Elektronica | -0,6% |

* Hypermarkten en uitbreidingen niet meegerekend

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 8,0%.

| | Verhouding huisvestingskosten/omzet |
|-------------|--|
| Alle landen | 8,0% |
| Frankrijk | 7,8% |
| Italië | 8,0% |
| Zweden | 8,1% |

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.

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaat

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 het onderhavige kwartaal niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve in zeer geringe mate veranderd sinds juni 2011 en weerspiegelt slechts de lopende inkomsten en valutakoerswijzigingen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 31 december 2011.

De aangepaste intrinsieke waarde per 30 september 2011 bedroeg € 36,76 per certificaat, tegen € 34,66 per 30 september 2010 en € 36,35 per 30 juni 2011. In de aangepaste intrinsieke waarde is geen rekening gehouden met belastinglatenties wanneer indien 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 verminderen.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2011, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 32,49 per certificaat, tegen € 30,56 per 30 september 2010 en € 33,57 per 30 juni 2011.

Financiering

De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 30 september 2011 71% bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 41%. Eurocommercial blijft werken aan een geleidelijke verlenging van de looptijd van haar leningenportefeuille en heeft sinds 30 juni 2011 voor € 33 miljoen additionele bankleningen met lange looptijd gesloten, waardoor de gemiddelde looptijd nog steeds op bijna zeven jaar uitkomt. 85% van de rentekosten is met swaps gefixeerd voor gemiddeld negen jaar. De gemiddelde totale rente voor de Vennootschap bedroeg op 30 september 2011 4,5%, inclusief opslagen van gemiddeld 72 basispunten.

Vastgoedcommentaar

In Frankrijk is de omvangrijke interne renovatie van Les Atlantes in Tours voltooid en wordt nu een begin gemaakt met de buitenkant. Er wordt verder gewerkt aan de renovatie van de Passage du Havre, en in Passy Plaza in Parijs is na een herindeling en renovatie van de GAP-unit in oktober 2011 een winkel van het Inditex-merk Massimo Dutti geopend.

Eurocommercial heeft op 30 september 2011 de aankoop van het grootste winkelcentrum in Cremona in Lombardije afgerond. De totaalprijs, inclusief aankoopkosten, bedroeg € 82,5 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement van 6,75% vanaf januari 2012. Het pand draagt bij aan de inkomsten vanaf 1 oktober 2011. Het centrum heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ongeveer 35.000 m², waaronder een Ipercoop-hypermarkt (niet in de aankoop inbegrepen) en een winkelgalerij van 20.500 m². Daarnaast omvat het 5.900 m² aan externe units, die ook door Eurocommercial zijn gekocht.

De bouw van het retailpark van 4.000 m² naast het winkelcentrum I Gigli in Florence is in volle gang. Het zal aan het begin van de zomer van 2012 zijn deuren openen. Ook de voorverhuur van de mogelijke uitbreiding van Centroluna in Sarzana vordert goed. De Vennootschap beslist binnenkort of zij definitief doorgaat met het project, waarvan de totale kosten rond € 35 miljoen zouden bedragen.

In Zweden wordt het retailpark dat grenst aan Ingelsta Shopping in Norrköping herbouwd om ruimte te bieden voor een uitbreiding met 1.500 m² van El Giganten, dat een huurcontract voor 15 jaar heeft getekend voor de unit van 4.500 m². In de verslagperiode werden twee nieuwe huurovereenkomsten gesloten met Stadium, de nummer 1 in sportartikelen in Zweden – in Elins Esplanad in Skövde en in Moraberg in Södertälje. De Deense woonwinkelketen Jysk is bezig met het inrichten van een nieuwe winkel in 421 in Gothenburg, waarvoor het bedrijf een twaalfjarig huurcontract heeft gesloten. De gemiddelde huurgroei voor deze drie ruimtes is 16%.

Marktcommentaar

De speculaties in de media over de ineenstorting van de euro stroken niet met de werkelijkheid – de euro is op dit moment 25% sterker ten opzichte van de Amerikaanse dollar en het pond sterling dan bij de invoering van de munt, en is het afgelopen jaar stabiel gebleven.

Toch houden de Griekse schuldenproblemen de gemoederen bezig, maar met een begrotingstekort van maar 4% is de vrees dat Italië niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, ongegrond. De Italiaanse overheidsschuld is met 119% van het BBP hoog, maar lager dan ten tijde van de invoering van de euro. Italië kon toen aan zijn verplichtingen voldoen en zal dat naar verwachting ook nu kunnen.

Eurocommercial is van mening dat de fundamentele situatie in Noord-Italië – een hoog besteedbaar inkomen, lage schuldenniveaus bij bedrijven en huishoudens en een lage winkelcentrumdichtheid – zal blijven zorgen

voor positieve resultaten van retailprojecten van goede kwaliteit in de regio. Het verschil tussen de prijzen (en dus ook de rendementen) in Italië en die in Frankrijk en Zweden is met meer dan 100 basispunten aanzienlijk. Dat zal waarschijnlijk zo blijven totdat er een einde komt aan de onzekere politieke situatie.

Eurocommercial zal scherp blijven uitkijken naar objecten in haar markten die een goed evenwicht bieden van aanvangsrendement en verwachte huurgroei, maar voelt absoluut geen dwang om koste wat kost haar portefeuille uit te breiden. Alle potentiële beleggingen moeten tot verbetering van de inkomsten leiden, gelet op de verwachting van een beperkte groei van de Europese economieën in 2012, die de vooruitzichten op huurgroei dempt. In een dergelijke markt zullen Eurocommercials lage verhoudingen huisvestingskosten/omzet er naar verwachting toe blijven bijdragen dat de leegstand en de huurachterstanden beperkt blijven.

Aangenomen besluiten jaarvergadering

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,88 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat per achttien bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 1 november 2011.

Voor nadere informatie:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Jeremy Lewis | +44 20 7925 7860 |
| Evert Jan van Garderen | +31 20 530 6030 |
| Peter Mills | +46 8 678 53 60 |
| Tom Newton | +33 1 48 78 06 66 |
| Tim Santini | +39 02 760 759 1 |
| Kate Goode | +44 20 7925 7860 |

Website: www.eurocommercialproperties.com

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

| (x € 1.000) | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011 | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2010 |
|--|--|--|
| Huuropbrengsten | 38.660 | 36.860 |
| Opbrengsten servicekosten | 7.320 | 7.010 |
| Servicekosten | (8.205) | (7.916) |
| Exploitatiekosten vastgoed | (4.603) | (4.358) |
| Nettovastgoedopbrengsten | 33.172 | 31.596 |
| Rentebaten | 424 | 26 |
| Rentelasten | (12.059) | (10.883) |
| Nettofinancieringslasten | (11.635) | (10.857) |
| Bedrijfskosten | (2.286) | (2.208) |
| Direct beleggingsresultaat voor belastingen | 19.251 | 18.531 |
| Vennootschapsbelasting | (79) | 0 |
| Direct beleggingsresultaat | 19.172 | 18.531 |
| Herwaardering beleggingen | 718 | (675) |
| Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten | (65.540) | (11.360) |
| Herwaarderingskosten | (197) | (128) |
| Indirect beleggingsresultaat voor belastingen | (65.019) | (12.163) |
| Belastinglatenties | 4.282 | 135 |
| Indirect beleggingsresultaat | (60.737) | (12.028) |
| Totaal beleggingsresultaat | (41.565) | 6.503 |
| Gegevens per certificaat (€)** | | |
| Direct beleggingsresultaat | 0,47 | 0,46 |
| Indirect beleggingsresultaat | (1,49) | (0,30) |
| Totaal beleggingsresultaat | (1,02) | 0,16 |

OVERZICHT VAN DE AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

| (€ '000) | 30-09-2011 | 30-06-2011 | 30-09-2010 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| IFRS intrinsieke waarde volgens balans | 1.326.225 | 1.370.150 | 1.232.850 |
| Latente belastingverplichtingen | 54.223 | 59.035 | 50.116 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 119.917 | 54.443 | 115.467 |
| Aangepaste intrinsieke waarde | 1.500.365 | 1.483.628 | 1.398.433 |
| Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten | 40.813.650 | 40.813.650 | 40.346.461 |
| Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS) | 32,49 | 33,57 | 30,56 |
| Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat | 36,76 | 36,35 | 34,66 |
| Beurskoersen - € per certificaat | 28,73 | 34,30 | 34,00 |

* 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 het eerste kwartaal was 40.813.650 (eerste kwartaal tot 30-09-2010: 40.316.823).

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| (x € 1.000) | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011 | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2010 |
|--|--|--|
| Huuropbrengsten | 38.660 | 36.860 |
| Opbrengsten servicekosten | 7.320 | 7.010 |
| Servicekosten | (8.205) | (7.916) |
| Exploitatiekosten vastgoed | (4.603) | (4.358) |
| Nettovastgoedopbrengsten | 33.172 | 31.596 |
| Herwaardering beleggingen | 718 | (675) |
| Rentebaten | 424 | 26 |
| Rentelasten | (12.059) | (10.883) |
| Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten | (65.540) | (11.360) |
| Netto financieringslasten | (77.175) | (22.217) |
| Bedrijfskosten | (2.286) | (2.208) |
| Herwaarderingskosten | (197) | (128) |
| Resultaat voor belastingen | (45.768) | 6.368 |
| Vennootschapsbelasting | (79) | 0 |
| Belastinglatenties | 4.282 | 135 |
| Resultaat na belastingen | (41.565) | 6.503 |
| Gegevens per certificaat (€) * | | |
| Resultaat na belastingen | (1,02) | 0,16 |
| Verwaterd resultaat na belastingen | (1,02) | 0,16 |

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het eerste kwartaal was 40.813.650 (eerste kwartaal tot 30-09-2010: 40.316.823).

GECONSOLIDEERDE BALANS

| (x € 1.000) | 30-09-2011 | 30-06-2011 | 30-09-2010 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen | 2.597.827 | 2.515.854 | 2.393.460 |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 7.070 | 6.200 | 4.076 |
| Materiële vaste activa | 1.209 | 1.194 | 1.363 |
| Vorderingen | 942 | 897 | 1.043 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 416 | 5.933 | 1.166 |
| Totaal vaste activa | 2.607.464 | 2.530.078 | 2.401.108 |
| Vorderingen | 46.249 | 28.197 | 29.361 |
| Liquide middelen | 74.389 | 112.976 | 79.188 |
| Totaal vlottende activa | 120.638 | 141.173 | 108.549 |
| Totaal activa | 2.728.102 | 2.671.251 | 2.509.657 |
| Crediteuren | 81.764 | 62.514 | 60.437 |
| Leningen | 76.674 | 71.724 | 104.938 |
| Totaal kortlopende schulden | 158.438 | 134.238 | 165.375 |
| Crediteuren | 9.932 | 10.398 | 10.573 |
| Leningen | 1.058.103 | 1.036.240 | 932.945 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 120.333 | 60.376 | 116.633 |
| Latente belastingverplichtingen | 54.223 | 59.035 | 50.116 |
| Voorziening voor pensioenen | 848 | 814 | 1.165 |
| Totaal langlopende schulden | 1.243.439 | 1.166.863 | 1.111.432 |
| Totaal verplichtingen | 1.401.877 | 1.301.101 | 1.276.807 |
| Intrinsieke waarde | 1.326.225 | 1.370.150 | 1.232.850 |
| Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 204.283 | 204.283 | 202.167 |
| Agioreserve | 396.256 | 395.990 | 400.148 |
| Overige reserves | 565.974 | 568.600 | 530.292 |
| Onverdeelde winst | 159.712 | 201.277 | 100.243 |
| Intrinsieke waarde | 1.326.225 | 1.370.150 | 1.232.850 |
| Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten | 40.813.650 | 40.813.650 | 40.346.461 |
| Intrinsieke waarde - € per certificaat | 32,49 | 33,57 | 30,56 |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

| (x € 1.000) | 30-09-2011 | 30-09-2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | | |
| Resultaat na belastingen | (41.565) | 6.503 |
| Aanpassingen: | | |
| Toename vorderingen | (17.914) | (3.232) |
| Toename crediteuren | 18.612 | 5.500 |
| Rentebaten | (424) | (26) |
| Rentelasten | 12.059 | 10.882 |
| Mutatie personeelsopties | 266 | 243 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 65.540 | 11.360 |
| Belastinglatenties | (4.282) | (135) |
| Overige mutaties | 165 | 864 |
| | 32.457 | 31.959 |
| Kasstroom uit activiteiten | | |
| Afgeleide financiële instrumenten | 0 | (172) |
| Kosten van leningen | 0 | (465) |
| Betaalde rente | (11.120) | (10.208) |
| Ontvangen rente | 346 | 26 |
| | 21.683 | 21.140 |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | |
| Aankoop vastgoed | (80.923) | 0 |
| Geactiveerde kosten | (7.817) | (14.688) |
| Mutatie materiële vaste activa | (64) | (139) |
| | (88.804) | (14.827) |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Opgenomen leningen | 40.026 | 3.969 |
| Aflossing leningen | (10.817) | (48.251) |
| Uitgeoefende personeelsopties | 0 | 1.117 |
| Toename langlopende crediteuren | (518) | (134) |
| | 28.691 | (43.299) |
| Nettokasstroom | (38.430) | (36.986) |
| Valutakoersverschillen op liquide middelen | (157) | (44) |
| Afname liquide middelen | (38.587) | (37.030) |
| Liquide middelen begin verslagperiode | 112.976 | 116.218 |
| Liquide middelen einde verslagperiode | 74.389 | 79.188 |

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

| (x € 1.000) | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011 | Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2010 |
|--------------------------|--|--|
| Resultaat na belastingen | (41.565) | 6.503 |
| Valutakoersverschillen | (2.626) | 10.664 |
| Totaal overig resultaat | (2.626) | 10.664 |
| Totaal resultaat | (44.191) | 17.167 |

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2011 was als volgt:

| (x € 1.000) | Geplaatst aandelen- kapitaal | Agio- reserve | Overige reserves | Onver- deelde winst | Totaal |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|-----------|
| 30-06-2011 | 204.283 | 395.990 | 568.600 | 201.277 | 1.370.150 |
| Resultaat verslagperiode | | | | (41.565) | (41.565) |
| Overig resultaat | | | (2.626) | | (2.626) |
| Totaal resultaat | | | (2.626) | (41.565) | (44.191) |
| Toegekende personeelsopties | | 266 | | | 266 |
| 30-09-2011 | 204.283 | 396.256 | 565.974 | 159.712 | 1.326.225 |

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande eerste kwartaal eindigend op 30 september 2010 was als volgt:

| (x € 1.000) | Geplaatst aandelen- kapitaal | Agio- reserve | Overige reserves | Onver- deelde winst | Totaal |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|-----------|
| 30-06-2010 | 202.167 | 399.905 | 518.511 | 93.740 | 1.214.323 |
| Nettowinst verslagjaar | | | | 6.503 | 6.503 |
| Overig resultaat | | | 10.664 | | 10.664 |
| Totaal resultaat | | | 10.664 | 6.503 | 17.167 |
| Uitgeoefende personeelsopties | | | 1.117 | | 1.117 |
| Toegekende personeelsopties | | 243 | | | 243 |
| 30-09-2010 | 202.167 | 400.148 | 530.292 | 100.243 | 1.232.850 |

| Vastgoedportefeuille: geografische spreiding (%) | 30-09-2011 | 30-09-2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Frankrijk | 35 | 36 |
| Italië | 41 | 39 |
| Zweden | 24 | 25 |
| | 100 | 100 |

| Nettovastgoedopbrengsten: geografische spreiding (x € 1.000) | 30-09-2011 | 30-09-2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Frankrijk | 11.312 | 11.594 |
| Italië | 13.776 | 12.919 |
| Zweden | 8.084 | 7.083 |
| | 33.172 | 31.596 |

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