

PERSBERICHT

Datum: 9 november 2012
Publicatie: Voor opening NYSE Euronext Amsterdam

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATEN EERSTE KWARTAAL 2012/2013

Direct beleggingsresultaat stijgt met 7,5%
Jaarlijkse huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis handhaaft zich op 3,9%
Winkelomzetten verbeteren

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het kwartaal eindigend op 30 september 2012 steeg met 7,5% naar € 20,6 miljoen, tegen € 19,2 miljoen over dezelfde periode in 2011. 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 2012 € 0,50, een stijging van 6,4% ten opzichte van 30 september 2011 (€ 0,47).

Huurgroei

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de panden van de Vennootschap bedroeg 3,9% over de twaalfmaandsperiode tot 30 september 2012.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde toename van de huren bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Alle landen	+3,9%	174	+13%
Frankrijk	+3,9%	28	+22%
Italië	+4,2%	92	+13%
Zweden	+3,5%	54	+9%

London

4 Carlton Gardens
London SW1Y 5AB
Tel: +44 (0)20 7925 7860
Fax: +44 (0)20 7925 7888

Milano

Via della Moscova, 3
20121 Milano
Tel: +39 02 760 759 1
Fax: +39 02 760 161 80

Paris

107 rue Saint Lazare
75009 Paris
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22

Stockholm

Kungsgatan 48
111 35 Stockholm
Tel: +46 (0)8 678 53 60
Fax: +46 (0)8 678 53 70

Winkelomzet

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor drie maanden tot en met 30 september 2012 en voor de twaalf maanden tot diezelfde datum, vergeleken met diezelfde perioden van het voorgaande boekjaar.

De omzetten zijn gedurende het gehele kalenderjaar gestaag verbeterd, en in het bijzonder in het afgelopen kwartaal, dat in al onze markten een verbetering te zien gaf ten opzichte van 2011. Ook de invoering van koopzondagen in Italië heeft positief bijgedragen.

Winkelomzet per land*

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

Winkelomzet per sector*

	Drie maanden tot en met 30 september 2012	Twaalf maanden tot en met 30 september 2012
Mode	+5,1%	+0,8%
Schoenen	+3,6%	-3,7%
Geschenken en sieraden	-0,8%	-2,2%
Drogisterij en parfumerie	+2,6%	+4,0%
Sport	+3,3%	-1,8%
Restaurants	+2,2%	+1,1%
Huishoudelijke artikelen	+3,9%	+3,8%
Elektronica	+2,2%	-2,1%
Hyper- en supermarkten	+3,9%	+2,5%

* Exclusief uitbreidingsprojecten

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	7,8%
Zweden	8,4%

Leegstand en huurachterstanden

De huurachterstanden van meer dan 90 dagen zijn dit kwartaal licht toegenomen en bedroegen op de datum van dit persbericht ongeveer 1,5% van de huuropbrengsten. Hoewel enkele huurders later betalen, bedraagt het aantal faillissementen maar 6 winkels op een totaal van 1.460. De leegstand bedraagt dan ook nog altijd minder dan 1% van de huuropbrengsten.

Aangepaste en IFRS intrinsieke waarden

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 2012 en weerspiegelt slechts de lopende inkomsten en valutakoerswijzigingen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 31 december 2012.

De aangepaste intrinsieke waarde per 30 september 2012 bedroeg € 37,60 per certificaat, tegen € 36,76 per 30 september 2011 en € 36,92 per 30 juni 2012. In de aangepaste intrinsieke waarde wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties en met de reële waarde van financiële afgeleide instrumenten (rentedekkingsinstrumenten), die worden gebruikt om rentelasten te stabiliseren.

De IFRS intrinsieke waarde per 30 september 2012, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 32,28 per certificaat, tegen € 32,49 per 30 september 2011 en € 31,75 per 30 juni 2012.

Financiering

De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 30 september 2012 79% bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 43%. In september heeft de Vennootschap een nieuwe vijfjaarslening afgesloten voor de financiering van een van haar Italiaanse winkelcentra. Het bedrag van € 50 miljoen tegen een marge van 125 basispunten werd in oktober getrokken. 77% van de rentekosten is met swaps gefixeerd voor gemiddeld acht jaar. De gemiddelde totale rente voor de Vennootschap bedroeg op 30 september 2012 4,1%, inclusief opslagen van gemiddeld 92 basispunten.

Het aantal uitstaande certificaten per 30 september 2012 bedroeg 40.953.515, tegen 40.813.650 op 30 september 2011; de toename is het gevolg van de opname van stockdividend in november 2011.

Vastgoedcommentaar

In Frankrijk vordert de ontwikkeling van een retailpark van 17.800 m² tegenover Eurocommercials winkelcentrum Chasse Sud in Chasse-sur-Rhône. 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 aan onder meer Decathlon, Boulanger, Bricomarché, Gemo en C&A, en zal naar verwachting eind 2013 worden geopend. Ook is een begin gemaakt met de werkzaamheden aan de uitbreiding van 1.000 m² van Saint Doulchard in Bourges, dat volledig is voorverhuurd en waarvan de opening is gepland voor de zomer van 2013.

Begin oktober is de aankoop van Les Grands Hommes in Bordeaux afgerond. Verder heeft Fnac de huurovereenkomst voor zijn winkel van 7.143 m² in Passage du Havre in Parijs verlengd; daarbij gaat de huur in een periode van drie jaar vanaf januari 2013 met 15% omhoog, cumulatieve indexering meegerekend.

Er worden goede vorderingen gemaakt met de plannen voor de renovatie van drie winkelcentra in Italië – I Gigli in Florence, I Portali in Modena en Centroluna in Sarzana. Alle projecten zullen naar verwachting begin 2013 van start gaan.

In augustus 2012 is de aankoop van het winkelcentrum Eurostop in Halmstad afgerond. De aankoopkosten bedroegen SEK 560 miljoen, wat overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van rond 6%.

Eurocommercial is druk bezig met haar plannen voor het verkrijgen van een bouwvergunning voor een uitbreiding van het object met 20.000 m². De verkoop van Burlöv Center in Malmö zal op 15 november 2012 worden afgerond.

Marktcommentaar

Er hebben in de afgelopen drie maanden in de markten van Eurocommercial maar heel weinig transacties van betekenis plaatsgevonden, afgezien van onze eigen verkoop van Burlöv Center in Malmö en onze aankoop van Eurostop in Halmstad in Zweden en van Les Grands Hommes in Bordeaux.

De belangstelling van grote verzekeringsmaatschappijen en staatsinvesteringsfondsen voor de aankoop van grotere objecten van topkwaliteit neemt duidelijk toe, maar in Frankrijk zijn goede investeringsmogelijkheden schaars ondanks een toename van de activiteit op het gebied van projectontwikkeling, en in Italië worden kopers tot nu toe afgeschrikt door politieke kwesties, terwijl de huurgroecijfers goed zijn en de financiële situatie van particulieren gezond is. Internationale kopers komen wel mondjesmaat terug op de Italiaanse markt, en dan alleen voor objecten van topkwaliteit.

Aangenomen besluiten jaarvergadering

Alle voorstellen, waaronder het dividendvoorstel van € 1,92 per certificaat in contanten dan wel in certificaten in de verhouding van één nieuw certificaat per 16 bestaande certificaten, zijn aangenomen in de algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 6 november 2012.

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 78 06 66
Tim Santini	Directeur	+39 02 760 759 1
Kate Goode	Directeur Investor Relations	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2012	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011
Huuropbrengsten	42.810	38.660
Opbrengsten servicekosten	8.426	7.320
Servicekosten	(9.225)	(8.205)
Exploitatiekosten vastgoed	(5.591)	(4.603)
Nettovastgoedopbrengsten	36.420	33.172
Rentebaten	884	424
Rentelasten	(13.966)	(12.059)
Nettofinancieringslasten	(13.082)	(11.635)
Bedrijfskosten	(2.640)	(2.286)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	20.698	19.251
Vennootschapsbelasting	(114)	(79)
Direct beleggingsresultaat	20.584	19.172
Herwaardering beleggingen	2.583	718
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(11.351)	(65.540)
Herwaarderingskosten	(151)	(197)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(8.919)	(65.019)
Belastinglatenties	558	4.282
Indirect beleggingsresultaat	(8.361)	(60.737)
Totaal beleggingsresultaat	12.223	(41.565)
Gegevens per certificaat (€)**		
Direct beleggingsresultaat	0,50	0,47
Indirect beleggingsresultaat	(0,20)	(1,49)
Totaal beleggingsresultaat	0,30	(1,02)

OVERZICHT VAN DE AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-09-2012	30-06-2012	30-09-2011
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.322.052	1.300.147	1.326.225
Afgeleide financiële instrumenten	152.661	148.616	119.917
Latente belastingverplichtingen	65.696	63.864	54.223
Latente belastingvorderingen	(698)	(751)	0
Aangepaste intrinsieke waarde	1.539.711	1.511.876	1.500.365
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.953.515	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,28	31,75	32,49
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	37,60	36,92	36,76
Beurskoersen - € per certificaat	29,49	27,25	28,73

* 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 40.953.515 (eerste kwartaal tot 30-09-2011: 40.813.650).

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2012	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011
Huuropbrengsten	42.810	38.660
Opbrengsten servicekosten	8.426	7.320
Servicekosten	(9.225)	(8.205)
Exploitatiekosten vastgoed	(5.591)	(4.603)
Nettovastgoedopbrengsten	36.420	33.172
Herwaardering beleggingen	2.583	718
Rentebaten	884	424
Rentelasten	(13.966)	(12.059)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(11.351)	(65.540)
Netto financieringslasten	(24.433)	(77.175)
Bedrijfskosten	(2.640)	(2.286)
Herwaarderingskosten	(151)	(197)
Resultaat voor belastingen	11.779	(45.768)
Vennootschapsbelasting	(114)	(79)
Belastinglatenties	558	4.282
Totaal belasting	444	4.203
Resultaat na belastingen	12.223	(41.565)
Gegevens per certificaat (€) *		
Resultaat na belastingen	0,30	(1,02)
Verwaterd resultaat na belastingen	0,29	(1,02)

* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het eerste kwartaal was 40.953.515 (eerste kwartaal tot 30-09-2011: 40.813.650).

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	30-09-2012	30-06-2012	30-09-2011
Vastgoedbeleggingen	2.663.508	2.558.581	2.597.827
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	7.070
Materiële vaste activa	888	836	1.209
Vorderingen	491	786	942
Afgeleide financiële instrumenten	47	6	416
Latente belastingvordering	698	751	0
Totaal vaste activa	2.665.632	2.560.960	2.607.464
Vorderingen	48.367	29.153	46.249
Liquide middelen	66.420	120.954	74.389
Totaal vlottende activa	114.787	150.107	120.638
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	137.657	131.886	0
Totaal activa	2.918.076	2.842.953	2.728.102
Crediteuren	69.127	65.696	81.764
Leningen	155.446	103.603	76.674
Totaal kortlopende schulden	224.573	169.299	158.438
Crediteuren	10.357	9.982	9.932
Leningen	1.140.772	1.149.141	1.058.103
Afgeleide financiële instrumenten	152.708	148.622	120.333
Latente belastingverplichtingen	65.696	63.864	54.223
Voorziening voor pensioenen	1.918	1.898	848
Totaal langlopende schulden	1.371.451	1.373.507	1.243.439
Totaal verplichtingen	1.596.024	1.542.806	1.401.877
Intrinsieke waarde	1.322.052	1.300.147	1.326.225
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	204.983	204.983	204.283
Agioreserve	396.660	396.385	396.256
Overige reserves	720.304	710.897	565.974
Onverdeelde winst	105	(12.118)	159.712
Intrinsieke waarde	1.322.052	1.300.147	1.326.225
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	40.953.515	40.953.515	40.813.650
Intrinsieke waarde - € per certificaat	32,28	31,75	32,49

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	30-09-2012	30-09-2011
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	12.223	(41.565)
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(24.254)	(17.914)
Toename crediteuren	6.816	18.612
Rentebaten	(884)	(424)
Rentelasten	13.966	12.059
Mutatie personeelsopties	275	266
Afgeleide financiële instrumenten	11.351	65.540
Belastinglatenties	(558)	(4.282)
Overige mutaties	(1.742)	165
	17.193	32.457
Kasstroom uit activiteiten		
Afgeleide financiële instrumenten	(8.134)	0
Kosten van leningen	(184)	0
Betaalde rente	(13.006)	(11.120)
Ontvangen rente	772	346
	(3.359)	21.683
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(67.319)	(47.810)
Geactiveerde kosten	(18.074)	(7.817)
Mutatie materiële vaste activa	(89)	(64)
	(85.482)	(55.691)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	92.459	6.913
Aflossing leningen	(61.192)	(10.817)
Toename/afname langlopende crediteuren	595	(518)
	31.862	(4.422)
Nettokasstroom	(56.979)	(38.430)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	2.445	(157)
Afname liquide middelen	(54.534)	(38.587)
Liquide middelen begin boekjaar	120.954	112.976
Liquide middelen einde boekjaar	66.420	74.389

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2012	Eerste kwartaal geëindigd op 30-09-2011
Resultaat na belastingen	12.223	(41.565)
Valutakoersverschillen	9.407	(2.626)
Totaal overig resultaat	9.407	(2.626)
Totaal resultaat	21.630	(44.191)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal eindigend op 30 september 2012 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onver- deelde winst	Totaal
30-06-2012	204.983	396.385	710.897	(12.118)	1.300.147
Nettowinst verslagperiode				12.223	12.223
Overig resultaat			9.407		9.407
Totaal resultaat			9.407	12.223	21.630
Toegekende personeelsopties		275			275
30-09-2012	204.983	396.660	720.304	105	1.322.052

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande 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
Nettoresultaat 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

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	13.738	13.236	17.951	15.794	11.121	9.630	0	0	42.810	38.660
Opbrengsten servicekosten	3.195	2.887	1.814	1.236	3.417	3.197	0	0	8.426	7.320
Servicekosten	(3.687)	(3.360)	(1.814)	(1.236)	(3.724)	(3.609)	0	0	(9.225)	(8.205)
Exploitatiekosten vastgoed	(1.674)	(1.452)	(2.669)	(2.017)	(1.248)	(1.134)	0	0	(5.591)	(4.603)
Nettovastgoedopbrengsten	11.572	11.311	15.282	13.777	9.566	8.084	0	0	36.420	33.172
Herwaardering beleggingen	21	480	(75)	206	2.652	82	(15)	(50)	2.583	718
Segmentresultaat	11.593	11.791	15.207	13.983	12.218	8.166	(15)	(50)	39.003	33.890
Nettofinancieringslasten									(24.433)	(77.175)
Bedrijfskosten									(2.640)	(2.286)
Herwaarderingskosten									(151)	(197)
Resultaat voor belastingen									11.779	(45.768)
Vennootschapsbelasting									(114)	(79)
Belastinglatenties									558	4.282
Resultaat na belastingen									12.223	(41.565)

Vastgoedbeleggingen	962.363	923.370	1.048.070	1.045.931	647.009	628.526	0	0	2.657.442	2.597.827
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0	7.070	0	0	0	0	0	7.070
Materiële vaste activa	339	346	180	95	72	37	297	731	888	1.209
Vorderingen	26.185	22.278	4.980	22.341	2.405	1.727	21.354	845	54.924	47.191
Afgeleide financiële instrumenten	44	0	3	388	0	18	0	10	47	416
Latente belastingvordering	0	0	698	0	0	0	0	0	698	0
Liquide middelen	2.197	2.106	700	3.578	14.596	15.740	48.927	52.965	66.420	74.389
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	0	0	0	0	137.657	0	0	0	137.657	0
Totaal activa	991.128	948.100	1.054.631	1.079.403	801.739	646.048	70.578	54.551	2.918.076	2.728.102

Crediteuren	29.063	26.310	17.258	34.276	20.969	18.765	1.837	2.413	69.127	81.764
Langlopende crediteuren	7.736	7.576	2.608	2.349	13	7	0	0	10.357	9.932
Leningen	374.246	309.433	548.057	548.538	328.701	276.806	45.214	0	1.296.218	1.134.777
Afgeleide financiële instrumenten	30.628	25.326	103.485	74.561	18.595	20.446	0	0	152.708	120.333
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	65.696	54.223	0	0	65.696	54.223
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.918	848	1.918	848
Totaal verplichtingen	441.673	368.645	671.408	659.724	433.974	370.247	48.969	3.261	1.596.024	1.401.877
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	3.642	2.656	6.051	83.814	69.686	1.349	0	0	79.379	87.819

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE: GEOGRAFISCHE SPREIDING

(%)	30-09-2012	30-09-2011
Frankrijk	35	35
Italië	37	41
Zweden	28	24
	100	100

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