

Algemeen

Eurindustrial NV heeft in het eerste halfjaar van 2011 (H1 2011) de resultaten weten te verbeteren door verder gestalte te kunnen geven aan de invulling van het in 2010 geformuleerde strategisch plan. De focus ligt hierbij op optimalisering van de vastgoedportefeuille door het verhogen van de bezettingsgraad (middels invullen van de leegstand) en door dispositie en vervanging van minder courant vastgoed. Tevens zijn groei van de vastgoedportefeuille, het aantrekken van nieuw eigen vermogen en het aan laten sluiten van de financieringsstrategie belangrijke speerpunten in het strategisch plan.

Door de deelverhuur (11.266 m²) van het gebouw te Venray gaat de bezettingsgraad naar circa 90% (H1 2010: 80%). Andere wapenfeiten in het eerste halfjaar van 2011 zijn de deelverhuur van het gebouw in Nuth (per 2012), de 15-jarige contractverlenging met Sandd in Apeldoorn, het afsluiten van een nieuw 10-jarig huurcontract met Tiemex in Zevenaar, de contractverlenging met Océ in Venlo en het tekenen van de onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten met betrekking tot de objecten in Beuningen (Goudwerf 9) en Moerdijk (Distriboulevard 11). Deze twee objecten zijn na de verslagperiode, begin juli, geleverd aan de kopers waarbij per saldo sprake is van een boekwinst. Tenslotte zijn naar aanleiding van de aangescherpte financieringsstrategie de afspraken met de vreemd vermogen financier verder gestroomlijnd en geflexibiliseerd; de aflossingsvrije periode van de totale leningsportefeuille is verlengd en er is meer flexibiliteit verkregen bij een mogelijk dispositie. De LTV ratio bedraagt per 30 juni 2011 circa 43%.

Ontwikkeling vermogen

Door herwaardering van de vastgoedportefeuille daalde het belegd vermogen van € 121.332.000 per 31 december 2010 naar € 119.466.000 per 30 juni 2011. Het eigen vermogen (inclusief direct beleggingsresultaat en na het uitkeren van het dividend over het boekjaar 2010) daalde van € 68.601.000 per 31 december 2010 naar € 64.889.000 per 30 juni 2011.

Resultaat

Het direct beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2011 bedroeg € 2.317.000 (H1 2010: € 1.991.000). Deze stijging is met name het gevolg van een betere bezettingsgraad en lagere kosten.

Het indirect beleggingsresultaat (zijnde de per saldo negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de afschrijving van verkrijgingkosten) bedroeg in H1 2011 -/- € 1.866.000 (H1 2010: -/- € 3.532.000). Het totaal beleggingsresultaat bedroeg in het eerste halfjaar van 2011 € 451.000 (H1 2010: -/- € 1.541.000).

Resultaat per aandeel

Het aantal uitstaande aandelen bedraagt per 30 juni 2011 293.620 (31 december 2010: 292.344). Het totaal beleggingsresultaat per aandeel over de eerste helft van het boekjaar 2011 is als volgt samengesteld. Het direct beleggingsresultaat per aandeel bedroeg over de eerste helft van het boekjaar 2011 € 7,89 (H1 2010: € 6,81). Het indirect beleggingsresultaat per aandeel bedroeg over de eerste helft van het boekjaar 2011 -/- € 6,35 (H1 2010: -/- € 12,08). De overige waardemutaties (vergoeding lopend resultaat bij uitgifte van aandelen) bedroegen over de eerste helft van het boekjaar 2011 € 0,03 per aandeel (H1 2010: € 0,04). Hiermee kwam het totaal beleggingsresultaat per aandeel over de eerste helft van het boekjaar 2011 uit op € 1,57 (H1 2010: -/- € 5,23).

Vooruitzichten

Eurindustrial streeft naar verdere groei van het belegd vermogen, het eigen vermogen en het totaal beleggingsresultaat, zoals staat verwoord in het in 2010 geformuleerde strategisch plan. Er zal onverminderd ingezet worden op het verder verhogen van de bezettingsgraad en het optimaliseren van de vastgoedportefeuille, processen die met vertrouwen tegemoet worden gezien. Om de gewenste groei van het fonds te bewerkstelligen zal er nieuw aandelenkapitaal aangetrokken worden. Ondanks de huidige onrust op de financiële markten is de verwachting dat er bij de pensioenfondsen en andere institutionele beleggers nog steeds geld beschikbaar zal zijn om in vastgoed te beleggen. Eurindustrial zal daarom in het boekjaar 2011 de basis proberen te leggen voor de verdere groei van zowel het belegd vermogen als het eigen vermogen. Met betrekking tot het resultaat per aandeel is het uitgangspunt dat er over het boekjaar 2011 een direct rendement tussen de 6,5 % en 7 % per aandeel behaald kan worden.

Amsterdam, 18 augustus 2011
De directie

HALFJAARCIJFERS PER

30.06.2011

GEEN ACCOUNTANTSCONTROLE TOEGEPAST

Eurindustrial®

logistic properties

x € 1.000	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Huuropbrengsten	5.455	11.367	5.726
Overige baten	115	0	0
Huurderving	-898	-2.290	-1.224
Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen	4.672	9.077	4.502
Afschrijvingen immat. vaste activa	-164	-191	-27
Overige kosten	-2.191	-4.433	-2.484
Direct beleggingsresultaat	2.317	4.453	1.991
Afschrijvingen verkrijgingskosten	-176	-404	-207
Gerealiseerde waarde mutatie	345	0	0
Ongerealiseerde waarde mutatie	-2.035	-5.443	-3.325
Indirect beleggingsresultaat	-1.866	-5.847	-3.532
Totaal beleggingsresultaat	451	-1.394	-1.541
Beleggingen in Vastgoed	119.466	121.332	123.624
Eigen Vermogen	64.889	68.601	68.453
Aantal geplaatste aandelen	293.620	292.344	292.344
Bedragen per aandeel: *			
Intrinsieke waarde	€ 221,00	€ 234,66	€ 234,15
Direct beleggingsresultaat	€ 7,89	€ 15,23	€ 6,81
Indirect beleggingsresultaat	€ -6,35	€ -19,99	€ -12,08
Overige waarde mutaties	€ 0,03	€ 0,04	€ 0,04
Totaal beleggingsresultaat	€ 1,57	€ -4,72	€ -5,23

* op basis van de ultimo verslagperiode geplaatste aandelen, inclusief direct beleggingsresultaat over deze periode.

Eurindustrial N.V.

Bezoekadres Strawinskylaan 1031 (WTC-gebouw toren A, level 10) 1077 XX Amsterdam

Postadres Postbus 78033 1070 LP Amsterdam

T. 020 333 1400 F. 020 333 1404

www.eurindustrial.nl

info@eurindustrial.nl