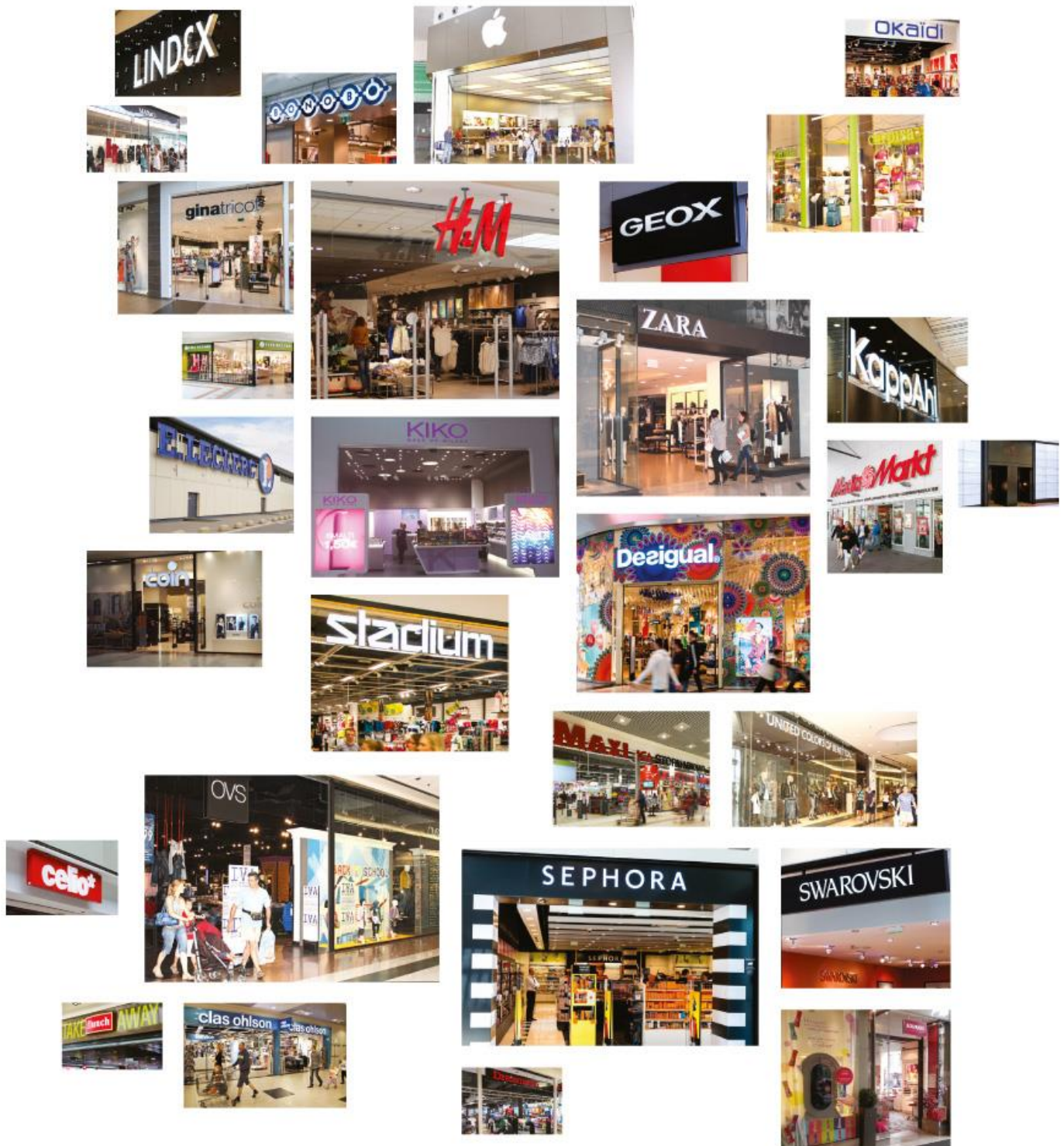


EUROCOMMERCIAL



Halfjaarbericht
31 december 2013

Inhoudsopgave

Resultaten	02
Resultaten winkelcentra	04
Vastgoedwaarderingen	05
Taxatie per object	06
Financiering	07
Commentaar per land	08
Marktcommentaar	09
Overzicht van geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat	10
Overzicht aangepaste intrinsieke waarde EPRA-prestatie-indicatoren	11
Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	12
Toelichting op de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	16
Overige gegevens	25

Eurocommercial behoort tot de meest ervaren eigenaren en beheerders van winkelvastgoed in Europa. De Vennootschap richt zich op Frankrijk, Noord-Italië en Zweden en heeft in die landen een portefeuille van 33 winkelcentra met een totale waarde van € 2,7 miljard. 38% (€ 1.024 mln.) van de portefeuille bevindt zich in Frankrijk, 39% (€ 1.031 mln.) in Noord-Italië en 23% (€ 616 mln.) in Zweden. Eurocommercial is in 1991 opgericht als fiscale beleggingsinstelling met een belastingtarief van nul procent en een notering aan NYSE Euronext Amsterdam.

Overzicht halfjaarresultaten

Direct beleggingsresultaat:	€42,4 mln.	+6,5%
Nettohuuropbrengsten:	€74,2 mln.	+3,1%
Huur op vergelijkbaar gemaakte basis:		+3,1%
Winkelomzetten:		+0,4%
Taxatiewaarden:	€2,7 mld.	+0,1%
Aangepaste intrinsieke waarde:	€35,45	+0,5%
Leegstand:		<1%
Verhouding huisvestingskosten/omzet:		8%

Halfjaarresultaten per 31 december 2013

Gedurende de verslagperiode heeft Eurocommercial een gedegen groei van de nettohuuropbrengsten gerealiseerd van 3,1%, wat heeft bijgedragen aan 6,5% hoger direct beleggingsresultaat dan de eerste helft van het voorgaande boekjaar. De taxatiewaarden van de objecten zijn gedurende het halfjaar bijna gelijk gebleven (+0,1%).

Direct beleggingsresultaat: € 42,4 mln. +6,5%

Het directe beleggingsresultaat over de eerste helft van het boekjaar 2013/2014 steeg met 6,5% tot € 42,4 miljoen, tegen € 39,8 miljoen over dezelfde periode in 2012. 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 van de Vennootschap dan de IFRS-winst na belastingen, die ook ongerealiseerde waardeveranderingen en -dalingen dient te bevatten. Het directe beleggingsresultaat per certificaat is gestegen met 4,1%, van € 0,97 op 31 december 2012 naar € 1,01 op 31 december 2013 rekening houdend met de uitgifte van certificaten als stockdividend in november 2013.

Nettohuuropbrengsten: € 74,2 mln. +3,1%

De huuropbrengsten over de eerste helft van het boekjaar 2013/2014 na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) bedroegen € 74,2 miljoen, tegen € 72,0 miljoen in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 3,1%.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis: +3,1%

De huren van de winkelobjecten van Eurocommercial op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) zijn per 31 december 2013 gestegen met 3,1% ten opzichte 31 december 2012. In Frankrijk stegen de huren met 4,2%, in Italië met 3,3%, en in Zweden met 1,7%. 200 huurverlengingen of nieuwe huurovereenkomsten in de centra van Eurocommercial hebben geleid tot een gemiddelde verhoging van de gegarandeerde minimumhuur van 9% voor deze winkels.

Winkelomzetten: +0,4%

De omzetten in de winkelcentra van Eurocommercial namen op vergelijkbaar gemaakte basis over de twaalf maanden tot 31 december 2013 toe met 0,4% ten opzichte van de omzetten over de 12 maanden tot 31 december 2012. In Frankrijk stegen de winkelomzetten met 0,5%, in Italië daalden ze met -0,5% en in Zweden stegen ze met 1,9%.

Vastgoedwaarderingen: € 2,7 mld. +0,1%

Het vastgoed van de Vennootschap is onafhankelijk getaxeerd per 31 december 2013 met als resultaat een waardeverandering van 0,1% ten opzichte van juni 2013 en van 0,3% ten opzichte van december 2012. Ten opzichte van juni 2013 is dit gelijk gebleven in Frankrijk en heeft het geleid tot een stijging van respectievelijk 0,2% in Italië en 0,1% in Zweden.

Aangepaste intrinsieke waarde: € 35,45 +0,5%

De aangepaste intrinsieke waarde is gestegen met 0,5% tot € 35,45 per certificaat op 31 december 2013 van € 35,28 op 31 december 2012, en daalde met 2,8% van € 36,47 per certificaat op 30 juni 2013.

Halfjaarresultaten per 31 december 2013 (vervolg)

IFRS-resultaten

De intrinsieke waarde op basis van IFRS, waar in tegenstelling tot de aangepaste intrinsieke waarde wel rekening is gehouden met de negatieve reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) van € 106,7 miljoen en latente belastingverplichtingen van € 37,0 miljoen, bedroeg € 32,11 per certificaat op 31 december 2013, tegen € 32,73 op 30 juni 2013 en € 30,71 op 31 december 2012.

Het IFRS-resultaat na belasting over de eerste helft van het boekjaar is gestegen naar € 57,4 miljoen positief, tegen € 32,1 miljoen positief voor dezelfde periode in 2012. Dit komt voornamelijk door een positieve mutatie van de afgeleide financiële instrumenten voor een bedrag van € 13,6 miljoen vergeleken met een negatief bedrag van € 15,5 miljoen voor dezelfde periode in het voorgaande boekjaar en ook door een kleine positieve herwaardering van beleggingen van € 2,5 miljoen vergeleken met een negatief bedrag van € 13,2 miljoen in de voorgaande periode. Belastinglatenties vormden voor de verslagperiode een klein negatief bedrag van € 0,7 miljoen vergeleken met een positief bedrag van € 21,4 miljoen in de voorgaande periode als gevolg van de verkoop van Burlöv Center in Zweden en de verlaging van het Zweedse vennootschapsbelastingtarief. Het bedrag voor de afgeleide financiële instrumenten is het gevolg van een lichte stijging van de marktrente sinds 30 juni 2013. De rentelasten waren € 1,1 miljoen lager dan in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar ten gevolge van een lager bedrag aan opgenomen leningen gedurende de verslagperiode. De bedrijfskosten bleven vrijwel gelijk over deze periode.

Huurgroei

Per 31 december 2013 zijn de huren op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) van de winkelobjecten van Eurocommercial met 3,1% gestegen ten opzichte van 31 december 2012. Alle huurcijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

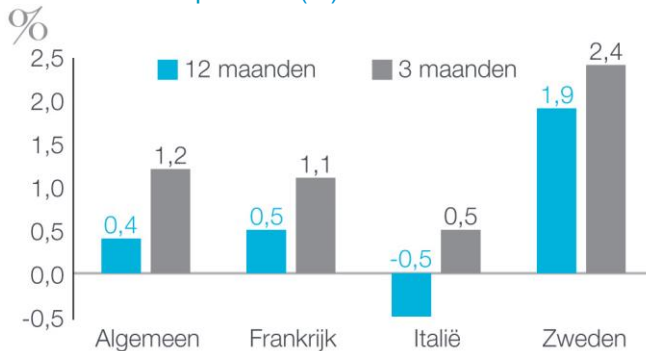
	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Totaal	+3,1%	200	+9%
Frankrijk	+4,2%	28	+33%
Italië	+3,3%	121	+7%
Zweden	+1,7%	51	+6%

De huurindexatie in 2014 bedroeg 0,79% in Frankrijk voor de huurders die gebruik maken van het Indice des Loyers Commerciaux (ILC) systeem (75%), en -1,79% voor huurders voor wie nog Indice du Côt de la Construction (ICC) (25%) geldt. Voor Italië zal de indexatie in 2014 +0,6% bedragen en voor Zweden -0,1%.

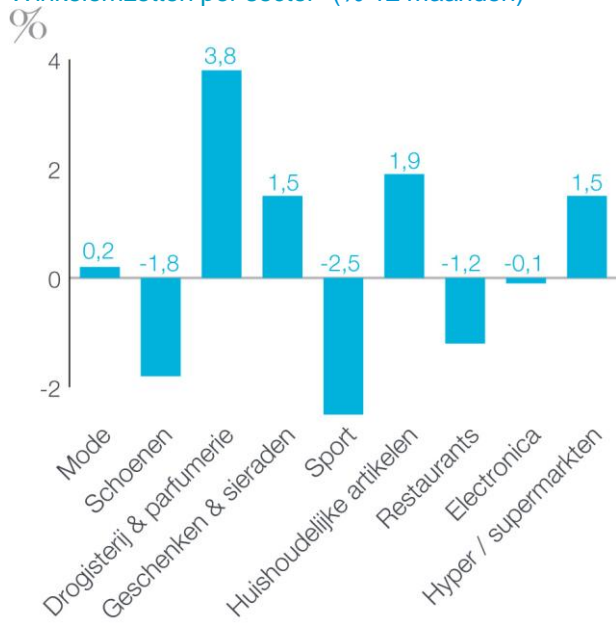
Winkelomzetten

De winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot 31 december 2013 zijn gestegen met 0,4% vergeleken met diezelfde periode van het voorgaande boekjaar.

Winkelomzetten per land*(%)

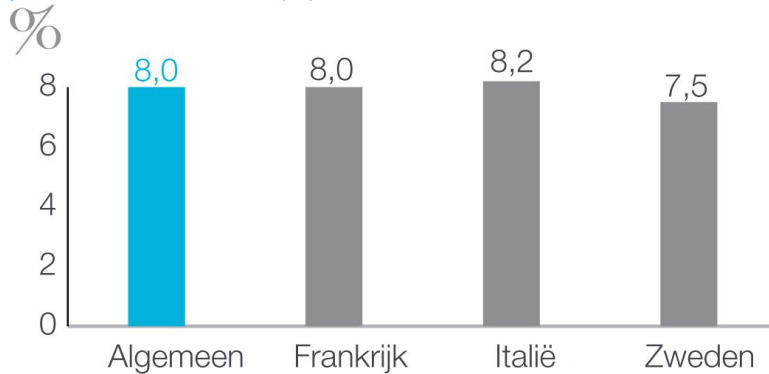


Winkelomzetten per sector* (% 12 maanden)



*Exclusief uitbreidingen

Verhouding huisvestingskosten/omzet galerijwinkels per 31 december 2013 (%)



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%

Bezettingsgraad en huurachterstand

De leegstand per 31 december 2013 bedraagt 0,9% van de huuropbrengsten voor de gehele portefeuille.

Huurachterstanden van meer dan 90 dagen bedragen voor de totale portefeuille van Eurocommercial 1% van de totale huuropbrengsten.

Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van de Vennootschap zijn op 31 december 2013, zoals gebruikelijk, onafhankelijk getaxeerd in overeenstemming met de voorschriften die zijn opgenomen in het 'Red Book' van het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), de International Valuation Standards en IAS40. De nettorendementen in de tabel op de volgende pagina worden berekend door de verwachte nettovastgoedopbrengsten van de Vennootschap voor het komende jaar te delen door de desbetreffende taxatiewaarde, waaraan dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt toegevoegd. Het doel is om dezelfde berekeningsmethodiek aan te houden als professionele institutionele beleggers.

Over het geheel steeg de vastgoedportefeuille op vergelijkbaar gemaakte basis met 0,1% in waarde ten opzichte van juni 2013 en met 0,3% ten opzichte van december 2012. De waardemutatie per land sinds juni 2013 bedroeg in Frankrijk 0,0%, in Italië +0,2% en in Zweden +0,1%. De waardemutatie sinds december 2012 bedroeg in Frankrijk +1,2%, in Italië -0,4% en in Zweden +0,1%.

Het nettorendement op de taxaties van de objecten van Eurocommercial bedroeg over het totaal genomen 5,8%. Het nettorendement bedroeg 5,2% in Frankrijk, 6,3% in Italië en 5,7% in Zweden.

Waarderingen december 2013

	Waardeveranderingen		Nettorendement met inbegrip van aankoopkosten
	Zes maanden tot 31 december 2013	Twaalf maanden tot 31 december 2013	Per 31 december 2013
Totaal	+0,1%	+0,3	5,8%
Frankrijk	0,0%	+1,2%	5,2%
Italië	+0,2%	-0,4%	6,3%
Zweden	+0,1%	+0,1%	5,7%

Taxatie per object

	Netto- taxatiewaarde 31/12/13	Netto- taxatiewaarde 30/06/13	Netto- taxatiewaarde 31/12/12	Nettorendement met inbegrip van aankoopkosten
Frankrijk (€ miljoen)				
Amiens Glisy, Amiens ⁵	45,20	46,80	46,00	5,9%
Les Grands Hommes, Bordeaux ¹	17,70	17,80	17,10	4,6%
Saint Doulchard, Bourges ¹	39,00	39,00	36,30	6,0%
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ²	55,40	55,00	36,20	6,1%
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ⁵	41,00	41,00	41,10	5,9%
Les Trois Dauphins, Grenoble ⁵	36,70	35,80	36,10	5,7%
Centr'Azur, Hyères ²	50,70	50,40	47,60	5,5%
Plaine de France, Moisselles ²	75,30	75,20	74,60	5,6%
Passage du Havre, Parijs ¹	307,60	306,60	301,00	4,8%
Passy Plaza, Parijs	-	141,00	134,70	-
74 rue de Rivoli, Parijs ⁵	55,90	53,60	51,90	4,2%
Les Portes de Taverny, Taverny ⁵	60,90	59,30	59,00	5,2%
Val Thoiry, Thoiry ²	108,10	111,40	-	5,7%
Les Atlantes, Tours ⁵	129,90	127,80	122,20	5,0%
FRANKRIJK TOTAAL	1.023,40	1.160,70	1.003,80	5,2%

Italië (€ miljoen)

Curno, Bergamo ⁴	95,80	96,20	94,50	6,5%
Centro Lame, Bologna ⁴	35,90	36,20	36,10	6,9%
Cremona Po, Cremona ²	80,10	80,40	81,00	6,8%
Il Castello, Ferrara ²	99,30	99,30	100,60	6,7%
I Gigli, Florence ¹	249,40	244,30	254,20	6,4%
Centro Leonardo, Imola ¹	65,70	66,20	68,70	6,6%
La Favorita, Mantua ²	44,90	45,00	47,00	6,6%
Carosello, Carugate, Milaan ⁴	294,20	292,00	280,30	5,8%
I Portali, Modena ²	41,00	41,20	42,00	6,5%
Centroluna, Sarzana ¹	25,00	25,20	24,80	6,8%
ITALIË TOTAAL	1.031,30	1.026,00	1.029,20	6,3%

Zweden (SEK miljoen) *

421, Gothenburg ³	758,00	758,00	750,00	5,8%
Eurostop, Halmstad ²	587,00	580,00	569,00	5,9%
Kronan, Karlskrona ²	164,00	171,00	179,00	6,3%
Bergvik, Karlstad ²	656,00	659,00	654,00	5,5%
Mellby Center, Laholm ³	167,00	167,00	169,00	6,0%
Ingelsta Shopping, Norrköping ³	968,00	969,00	987,00	5,8%
Elins Esplanad, Skövde ³	710,00	705,00	668,00	5,7%
Moraberg, Södertälje ²	401,00	397,00	433,00	6,2%
Hälla Shopping, Västerås ³	152,00	151,00	161,00	6,4%
Grand Samarkand, Växjö ³	896,00	879,00	849,00	5,3%
ZWEDEN TOTAAL	5.459,00	5.436,00	5.419,00	5,7%

*1 € = 8,86 SEK

Taxaties verricht door: ¹ CB Richard Ellis, ² Cushman & Wakefield, ³ DTZ, ⁴ Jones Lang LaSalle, ⁵ Knight Frank

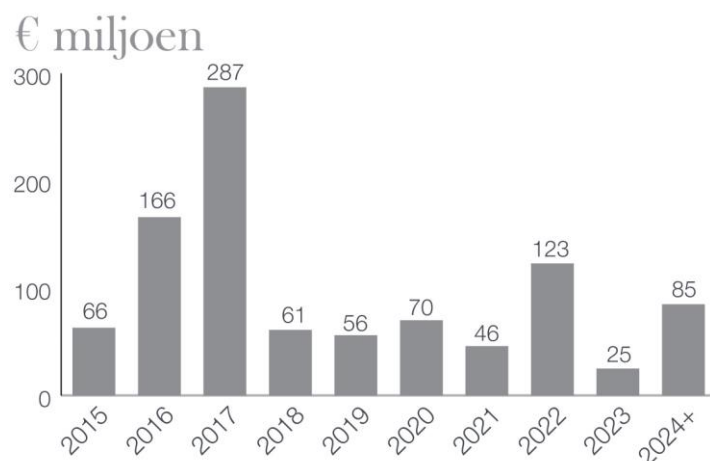
Financiering

Tijdens de verslagperiode hebben houders van certificaten, die 39,4% (2012: 30,5%) van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen, gekozen voor 996.918 bonuscertificaten (2012: 781.539) tegen een uitgiftekoers van € 31,68 (2012: € 30,72) per stuk ten laste van de agioreserve van de Vennootschap, in plaats van een dividend in contanten van € 1,92 (2012: € 1,92) per certificaat voor het op 30 juni 2013 geëindigde boekjaar. Van het beschikbare dividend van € 80,2 miljoen is dus een bedrag van € 31,6 miljoen niet uitgekeerd. Het totale aantal uitstaande certificaten op 31 december 2013, na aftrek van 38.000 ingekochte eigen certificaten, is 42.736.972.

Op 31 december 2013 was de verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde 74% (2012:78%) en de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden 42% (2012: 43%). Sinds 30 juni 2013 heeft de Vennootschap € 75 miljoen aan kortlopende bankleningen afgelost in verband met de verkoop van het winkelcentrum Passy Plaza te Parijs. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is iets minder dan vijf jaar (2012: zes jaar) en 86% (2012: 86%) van de rentekosten zijn voor een periode van gemiddeld zeven jaar (2012: zeven en een half jaar) voornamelijk gefixeerd door middel van swaps. De totale gemiddelde rentelasten van de Vennootschap op 31 december 2013 bedroegen 4,1% (2012: 4,0%), inclusief een gemiddelde marge van 89 basispunten (2012: 89 basispunten).

Aantal uitstaande certificaten	42,74 miljoen
Aangepast eigen vermogen	€ 1,52 miljard
Totaal nettoschuld	€ 1,12 miljard
Verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde	74%
Verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden	42%
Rentedekkingsratio	2,6x
Gemiddelde looptijd leningen	5 jaar
Gemiddelde vaste renteperiode	7 jaar
Gemiddelde marge op leningen	89 basispunten
Totale rentelasten	4,1%

Afloopschema langlopende leningen per 31 december 2013 (€ miljoen)*



*Afloop per kalenderjaar

Commentaar per land

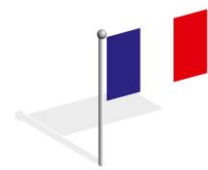
Frankrijk

De huurgroei voor de twaalf maanden tot 31 december 2013 ten opzichte van dezelfde periode in 2012 bedroeg 4,2%. Daarvan was 3,1% het resultaat van indexeringen en het resterende deel van huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten. Voor het komende jaar is de verwachting dat de indexering ongeveer op nul uit zal komen, omdat voor ongeveer 75% van de portefeuille de ILC-index wordt toegepast, en 25% nog is gebaseerd op de oude ICC-index.

Frankrijk

38%

€ 1.024 mln.



De leegstand in de objecten van Eurocommercial bleef 1%. De gemiddelde huurstijging van 33% bij huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten laat zien dat winkelbedrijven nog altijd veel belangstelling hebben voor units in goede winkelcentra in Frankrijk. De verkoop van Passy Plaza te Parijs voor € 141 miljoen, is in oktober afgerond. Een deel van de opbrengst (€ 111,5 miljoen) is geïnvesteerd in de aankoop van Val Thoiry Shopping Centre, dat op één kilometer van de Zwitserse grens ligt. Een renovatie van het centrum zal starten in 2014 voor een verwacht bedrag van € 5 miljoen. Ook zijn er plannen voor een uitbreiding van het centrum gemaakt.

De omzetgroei gedurende de twaalf maanden tot 31 december 2013 bedroeg 0,5%, tegen +1,1% voor de drie maanden tot 31 december 2013. Er lijkt dus een opgaande trend te zijn.

Italië

De huurgroei in de Italiaanse winkelcentra van Eurocommercial steeg in de twaalf maanden tot 31 december 2013 met 3,3% ten opzichte van dezelfde periode in het vorige jaar. De leegstand in Eurocommercial's objecten was nog altijd minder dan 1%, terwijl de gemiddelde huurstijging bij huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten 7% bedroeg.

Noord-Italië

39%

€ 1.031 mln.



De winkelomzetten daalden in de twaalf maanden tot 31 december 2013 met 0,5%, maar over de drie maanden tot december 2013 werd een stijging van 0,5% gerealiseerd. Bezoekersaantallen in de Italiaanse centra stegen het afgelopen jaar met 2,4% met een recordjaar voor I Gigli in Florence.

Zoals in september 2013 is aangekondigd, heeft Eurocommercial een exclusiviteitsovereenkomst met een grote Italiaanse projectontwikkelaar gesloten voor de aankoop, bij voltooiing, samen met een partner, van een regionaal winkelcentrum in het westelijke deel van Rome met een geplande winkeloppervlakte van 135.000 m² in combinatie met externe units van 25.000 m². De plannen voor dit project vorderen en tijdens lopende besprekingen zijn al zeer positieve reacties ontvangen van vooraanstaande retailconcerns.

Zweden

De winkelomzetten in onze Zweedse winkelcentra zijn gedurende het hele jaar gestegen. Over twaalf maanden bedroeg de stijging 1,9% en over drie maanden 2,4%. Ondanks een lage indexering, die voor 2014 op nul zal uitkomen, bedroeg de huurgroei 1,7%, dankzij 51 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten, waarbij de huren gemiddeld 6% omhoog gingen. Op dit moment staan er maar twee units in de hele portefeuille leeg. Er zijn geen huurders die onder bewind zijn gesteld en er zijn geen huurachterstanden.

Zweden

23%

€ 616 mln.



De eerste reacties van grote retailbedrijven op de voorgestelde uitbreiding van Eurostop in Halmstad met een bruto verhuurbare oppervlakte van 16.000 m² zijn positief. Er blijkt nog altijd vraag te zijn naar winkelruimte in goede centra. De plannen voor het project zien er nog steeds veelbelovend uit.

Marktcommentaar

Op de belangrijke Europese vastgoedmarkten is veel vraag naar goede beleggingsmogelijkheden. Zowel lokale als grote internationale instellingen die op zoek zijn naar goede opbrengsten bij nog altijd lage rentes, geven blijk van veel belangstelling. De huurgroei die weliswaar minder hoog is dan in voorgaande jaren – grotendeels als gevolg van lage indexeringen – is bevredigend in deze economische omstandigheden. Eurocommercials prestatie met een gemiddelde (op vergelijkbaar gemaakte basis) stijging van +3,1% is dan ook prettig en onderschrijft de visie van de Venootschap, dat middelgrote winkelcentra met hypermarkten als trekker aantrekkelijk blijven voor winkeliers.

In de landen waar Eurocommercial actief is – Frankrijk, Italië en Zweden – is een gedegen vraag naar goede beleggingen in winkelvastgoed, ondanks politieke en economische problemen in Frankrijk en Italië. De houding is zelfs duidelijk omgeslagen. Institutionele kopers volgen nu de meer opportunistische 'bodenvissers', die hoger renderende, maar riskantere objecten kopen.

We verwachten dat belangrijke Europese beleggingsmarkten dit jaar verder zullen verbeteren, in tegenstelling tot opkomende markten die steeds meer zwakke plekken aan het vertonen zijn.

Verantwoordelijkheidsverklaring

Wij verklaren hierbij dat naar beste weten en in overeenstemming met de van toepassing zijnde IFRS-regels voor tussentijdse financiële verslaglegging de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie een getrouw beeld geeft van de bezittingen, schulden, financiële positie en resultaten van de groep en dat het tussentijdse directieverslag zowel de belangrijkste transacties met verbonden partijen als een getrouw beeld bevat van de ontwikkelingen en voortgang van de activiteiten en de positie van de groep tezamen met een beschrijving van de voornaamste kansen en risico's verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de groep voor de resterende maanden van het huidige boekjaar. Er waren geen belangrijke transacties met verbonden partijen.

Risico

Voor wat betreft de bestaande risico's wordt verwezen naar de beschrijving in het jaarverslag 2012/2013. Deze risico's zijn materieel niet gewijzigd. Echter, de voortdurende financiële instabiliteit en politieke veranderingen in Frankrijk en Italië brengen onzekerheid. Mogelijke wijzigingen op het terrein van belastingheffing mogen dan ook niet worden uitgesloten, hetgeen van invloed kan zijn op de toekomstige financiële resultaten. Als gevolg van het beperkte aantal vastgoedtransacties bevatten enkele taxatierapporten van de Italiaanse vastgoedportefeuille per 31 december 2013 een onzekerheidsparagraaf waarin deze omstandigheden worden uiteengezet.

Amsterdam, 7 februari 2014

Directie

J.P. Lewis, voorzitter

E.J. van Garderen

Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, 7 februari 2014 om 09.00 uur (VK) / 10.00 uur (CET), een conference call organiseren ten behoeve van beleggers en analisten. Om toegang te krijgen tot deze conference call wordt u vriendelijk verzocht circa 5 tot 10 minuten voor aanvang te bellen naar +44 (0)1452 555 566 met het verzoek te worden doorverbonden met de Eurocommercial conference call onder vermelding van conference ID-nummer 34457818. Een opname van de conference call zal in de vorm van een audio-webcast beschikbaar worden gesteld via www.eurocommercialproperties.com/financial.

Tot een week na de call is deze beschikbaar om opnieuw te worden afgespeeld. Hiertoe kunt u bellen naar +44 (0)1452 550 000. Om de call opnieuw te kunnen afspeelen, heeft u ook het conference ID-nummer nodig.

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

Overzicht van geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat*

(x € 1.000)	Halfjaar geëindigd op 31-12-13	Halfjaar geëindigd op 31-12-12	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-13	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-12
Huuropbrengsten	87.815	85.635	43.305	42.825
Opbrengsten servicekosten	15.018	15.321	6.833	6.895
Servicekosten	(16.475)	(17.103)	(7.363)	(7.878)
Exploitatiekosten vastgoed	(12.127)	(11.873)	(6.186)	(6.282)
Nettovastgoedopbrengsten	74.231	71.980	36.589	35.560
Rentebaten	633	1.527	376	643
Rentelasten	(26.788)	(27.957)	(13.357)	(13.991)
Nettofinancieringslasten	(26.155)	(26.430)	(12.981)	(13.348)
Bedrijfskosten	(5.528)	(5.544)	(2.788)	(2.904)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	42.548	40.006	20.820	19.308
Vennootschapsbelasting	(108)	(190)	(58)	(76)
Direct beleggingsresultaat	42.440	39.816	20.762	19.232
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	2.522	(13.200)	2.546	(15.783)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	13.583	(15.545)	6.497	(4.194)
Herwaarderingskosten	(378)	(428)	(210)	(277)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	15.727	(29.173)	8.833	(20.254)
Belastinglatenties	(741)	21.418	(434)	20.860
Indirect beleggingsresultaat	14.986	(7.755)	8.399	606
Totaal beleggingsresultaat	57.426	32.061	29.161	19.838
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,01	0,97	0,49	0,47
Indirect beleggingsresultaat	0,36	(0,19)	0,20	0,01
Totaal beleggingsresultaat	1,37	0,78	0,69	0,48

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers.

** De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen. Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 41.918.849, een stijging van 2,0% vergeleken met 41.089.435 voor de zes maanden tot 31/12/12.

Overzicht van de aangepaste intrinsieke waarde*

(x € 1.000)	31-12-13	30-06-13	31-12-12
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.372.258	1.366.064	1.281.851
Afgeleide financiële instrumenten	106.669	120.350	156.663
Latente belastingverplichtingen	36.979	36.192	34.581
Latente belastingvorderingen	(669)	(284)	(669)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.515.237	1.522.322	1.472.426
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	42.736.972	41.740.054	41.735.054
Intrinsieke waarde - € certificaat (IFRS)	32,11	32,73	30,71
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	35,45	36,47	35,28
Beurskoersen - € per certificaat	30,86	28,20	30,14

EPRA-prestatie-indicatoren*

De European Public Real Estate Association (EPRA) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector bevordert, ontwikkelt en vertegenwoordigt. EPRA stelt best-practice rapportagerichtlijnen op voor een aantal financiële en operationele prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de vastgoedsector.

	31-12-13	Totaal (x €1.000) 31-12-12	31-12-13	Per certificaat (€) 31-12-12
EPRA-inkomsten**	42.440	39.816	1,01	0,97
EPRA NAV***	1.515.237	1.472.426	34,35	34,04
EPRA NNNAV***	1.395.596	1.296.693	31,63	29,98
EPRA-netto-aanvangsrendement (%)	5,8%	5,7%		

Aansluiting NAV, EPRA NAV en EPRA NNNAV*

	31-12-13	Totaal (x €1.000) 31-12-12	31-12-13	Per certificaat (€) 31-12-12
Eigen vermogen volgens balans	1.372.258	1.281.851	32,11	30,71
Afgeleide financiële instrumenten	106.669	156.663		
Latente belastingverplichtingen	36.979	34.581		
Latente belastingvorderingen	(669)	(669)		
EPRA NAV***	1.515.237	1.472.426	34,35	34,04
Afgeleide financiële instrumenten	(106.669)	(156.663)		
Latente belastingverplichtingen	(9.245)	(10.374)		
Latente belastingvorderingen	669	669		
Reële waarde leningen****	(4.396)	(9.365)		
EPRA NNNAV***	1.395.596	1.296.693	31,63	29,98

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers.

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 41.918.849, vergeleken met 41.089.435 voor de zes maanden tot 31/12/12.

*** Het verwaterde aantal geplaatste certificaten bedroeg op 31/12/13, 44.117.539, tegen 43.255.190 op 31/12/12.

**** De reële waarde van de leningen met een vast rentepercentage van de opnamedatum tot aan de vervaldatum is gebaseerd op de swapcurve van Bloomberg.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	Toelichting	Halfjaar geëindigd op 31-12-13	Halfjaar geëindigd op 31-12-12
Huuropbrengsten		87.815	85.635
Opbrengsten servicekosten		15.018	15.321
Servicekosten		(16.475)	(17.103)
Exploitatiekosten vastgoed	4	(12.127)	(11.873)
Nettovastgoedopbrengsten		74.231	71.980
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	5	2.522	(13.200)
Rentebaten	6	633	1.527
Rentelasten	6	(26.788)	(27.957)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	6	13.583	(15.545)
Nettofinancieringslasten	6	(12.572)	(41.975)
Bedrijfskosten	7	(5.528)	(5.544)
Herwaarderingskosten		(378)	(428)
Resultaat voor belastingen		58.275	10.833
Vennootschapsbelasting		(108)	(190)
Belastinglatenties	13	(741)	21.418
Totale belasting		(849)	21.228
Resultaat na belastingen		57.426	32.061
Gegevens per certificaat (€)*			
Winst na belastingen		1,37	0,78
Verwaterde winst na belastingen		1,32	0,75

Geconsolideerd overzicht van totaal resultaat

(x € 1.000)	Halfjaar geëindigd op 31-12-13	Halfjaar geëindigd op 31-12-12
Resultaat na belastingen	57.426	32.061
Valutakoersverschillen (verwerkt door winst- en verliesrekening)	(2.996)	3.785
Totaal overig resultaat	(2.996)	3.785
Totaal resultaat	54.430	35.846
Gegevens per certificaat (€)*		
Totaal resultaat	1,30	0,87
Verwaterd totaal resultaat	1,26	0,84

*De aandelen van de Vennoetschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam.

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toelichting	31-12-13	30-06-13	31-12-12
Vastgoedbeleggingen	8	2.670.912	2.640.423	2.658.622
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	8	0	24.600	5.800
Materiële vaste activa		1.994	2.034	1.811
Vorderingen	9	147	245	377
Afgeleide financiële instrumenten	12	272	0	79
Latente belastingvorderingen	13	669	284	669
Totaal vaste activa		2.673.994	2.667.586	2.667.358
Vorderingen	9	33.066	29.019	28.050
Liquide middelen		59.254	51.422	37.626
Totaal vlottende activa		92.320	80.441	65.676
Vastgoed voor verkoop		0	141.000	0
Totaal activa		2.766.314	2.889.027	2.733.034
Crediteuren	10	61.117	66.505	61.851
Leningen	11	218.751	293.280	88.636
Totaal kortlopende schulden		279.868	359.785	150.487
Crediteuren	10	10.258	11.137	11.256
Leningen	11	958.102	993.643	1.096.241
Afgeleide financiële instrumenten	12	106.941	120.350	156.742
Latente belastingverplichtingen	13	36.979	36.192	34.581
Voorziening voor pensioenen		1.908	1.856	1.876
Totaal langlopende schulden		1.114.188	1.163.178	1.300.696
Totaal verplichtingen		1.394.056	1.522.963	1.451.183
Intrinsieke waarde		1.372.258	1.366.064	1.281.851
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders	14			
Geplaatst aandelenkapitaal		213.875	208.890	208.890
Agioreserve		386.300	393.547	392.958
Overige reserves		714.657	640.708	647.942
Onverdeelde winst		57.426	122.919	32.061
Intrinsieke waarde		1.372.258	1.366.064	1.281.851

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	Toelichting	31-12-13	31-12-12
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Winst na belastingen		57.426	32.061
Aanpassingen:			
Toename vorderingen	9	(3.903)	(5.101)
Toename crediteuren	10	3.256	1.187
Rentebaten		(633)	(1.527)
Rentelasten		26.788	27.957
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		384	528
Herwaardering vastgoedbeleggingen	5	(2.726)	13.306
Afgeleide financiële instrumenten		(13.583)	15.545
Belastinglatenties	13	741	(21.418)
Vennootschapsbelasting		108	190
Overige mutaties		716	(2.521)
		68.574	60.207
Kasstroom uit activiteiten			
Betaalde vennootschapsbelasting		(390)	(133)
Afgeleide financiële instrumenten		0	(8.038)
Kosten van leningen		(312)	(732)
Betaalde rente		(26.718)	(27.742)
Ontvangen rente		552	1.730
		41.706	25.292
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Aankoop vastgoed	8	0	(85.411)
Geactiveerde kosten	8	(16.983)	(22.710)
Verkoop vastgoed		141.000	125.301
Mutatie materiële vaste activa		(291)	(1.278)
		123.726	15.902
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opgenomen leningen	11	11.504	142.459
Aflossing leningen	11	(119.385)	(216.192)
Uitgekeerd dividend	14	(48.620)	(54.670)
Afname/toename langlopende crediteuren		(1.026)	1.674
		(157.527)	(126.729)
Nettokasstroom			
Valutakoersverschillen op liquide middelen		(73)	2.207
Toename/afname liquide middelen		7.832	(83.328)
Liquide middelen begin verslagperiode		51.422	120.954
Liquide middelen einde verslagperiode		59.254	37.626

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het halfjaar eindigend op 31 december 2013 was als volgt:

(x €1.000)	Geplaatst aandelen kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2013	208.890	393.547	640.708	122.919	1.366.064
Winst boekjaar na belasting				57.426	57.426
Overig resultaat			(2.996)		(2.996)
Totaal resultaat			(2.996)	57.426	54.430
Uitgegeven aandelen	4.985	(4.985)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			74.360	(74.360)	0
Uitgekeerd dividend		(61)		(48.559)	(48.620)
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		384			384
Beschikbaar gekomen personeelsopties		(2.585)	2.585		0
31-12-2013	213.875	386.300	714.657	57.426	1.372.258

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande halfjaar eindigend op 31 december 2012 was als volgt:

(x €1.000)	Geplaatst aandelen kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2012	204.983	396.385	710.897	(12.118)	1.300.147
Resultaat boekjaar na belasting				32.061	32.061
Overig resultaat			3.785		3.785
Totaal resultaat			3.785	32.061	35.846
Uitgegeven aandelen	3.907	(3.907)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			(12.118)	12.118	0
Uitgekeerd dividend		(48)	(54.622)		(54.670)
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		528			528
31-12-2012	208.890	392.958	647.942	32.061	1.281.851

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers

per 31 december 2013

Algemeen

Eurocommercial Properties N.V. (de Vennootschap) is een in Amsterdam gevestigde closed-end beleggingsonderneming. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat van 1 juli 2013 tot 30 juni 2014 loopt, heeft betrekking op de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen (samen aangeduid als de "Groep"). Dit halfjaarbericht bevat de cijfers voor de periode van zes maanden van 1 juli 2013 tot 31 december 2013.

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

(a) Overeenstemmingsverklaring

Het verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzicht over de periode van zes maanden die op 31 december 2013 eindigt, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving) zoals vastgesteld door de Europese Unie (IFRS) per 31 december 2013. Het verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzicht bevat niet alle informatie die vereist is in de jaarrekening en moet samen met de jaarrekening van de Groep per 30 juni 2013 worden gelezen.

(b) Wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, herclassificaties, aanpassingen en verbeteringen van IFRS

De waarderingsgrondslagen die zijn toegepast bij de opstelling van het verkorte tussentijdse financiële overzicht, zijn gelijk aan die welke zijn gebruikt voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar, met uitzondering van de nieuwe normen en interpretaties die sinds 1 juli 2013 van kracht zijn. Een aantal normen en wijzigingen die aanpassingen van eerdere financiële overzichten vereisen, worden voor het eerst door de Groep toegepast. Hiertoe behoren IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd in 2011) en IFRS 13 Waardering tegen reële waarde. Zoals vereist op grond van IAS 34 worden de aard en de gevolgen van deze veranderingen hierna uiteengezet. Diverse andere nieuwe normen en wijzigingen zijn in 2013 voor het eerst van kracht. Deze hebben echter geen gevolgen of geen gevolgen van betekenis voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep of voor het verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële overzicht van de Groep. De aard en de gevolgen van elke nieuwe norm/wijziging wordt hieronder omschreven:

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen. Deze wijzigingen stellen informatieverschaffing met betrekking tot rechten van saldering en gerelateerde overeenkomsten (bijv. zekerheidsovereenkomsten) verplicht. Deze informatieverschaffing is vereist voor alle opgenomen financiële instrumenten die in overeenstemming met IAS 32 worden gesaldeerd. De informatievereiste geldt ook voor opgenomen financiële instrumenten die onder een afdwingbare 'master netting'-overeenkomst of vergelijkbare overeenkomst vallen, ongeacht of zij in overeenstemming met IAS 32 worden gesaldeerd. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor Eurocommercial Properties N.V., omdat de Groep geen financiële instrumenten saldeert.
- IFRS 13 Waardering tegen reële waarde. IFRS 13 voorziet in één IFRS-leidraad voor alle waarderings tegen reële waarde. IFRS 13 brengt geen verandering in de gevallen waarin waardering tegen reële waarde vereist is, maar geeft een leidraad voor de manier waarop de reële waarde onder IFRS moet worden vastgesteld. IFRS 13 definieert reële waarde als een prijs op de verkoopmarkt. De standaard heeft geen gevolg van betekenis voor de financiële positie of prestaties van de Groep. De norm zal naar verwachting wel leiden tot uitgebreidere informatieverschaffing in de jaarrekening en financiële overzichten. De norm wordt van kracht voor de boekjaren vanaf 1 januari 2013.
- IAS 12 Winstbelastingen – Inbaarheid van onderliggende activa. Deze wijziging houdt een verduidelijking in van de vaststelling van uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen op vastgoedbeleggingen die volgens het reëlewaardemodel zijn gewaardeerd. De wijziging introduceert de aanvechtbare aanname dat uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen op vastgoedbeleggingen die met behulp van het reëlewaardemodel van IAS 40 zijn gewaardeerd, moeten worden vastgesteld op grond van de aanname dat bij verkoop de boekwaarde wordt gerealiseerd. Bovendien wordt de eis ingevoerd dat de vaststelling van uitgestelde belastingverplichtingen of -vorderingen op een niet af te schrijven actief dat volgens het herwaarderingsmodel van IAS 16 is gewaardeerd, altijd wordt gebaseerd op de verkoop van het actief. Deze wijziging heeft geen invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep.
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd). IAS 19R bevat een aantal wijzigingen met betrekking tot toegezegd-pensioenregelingen, waaronder actuariële winsten en verliezen, die nu worden opgenomen als niet gerealiseerde resultaten en nooit naar winst of verlies zullen worden overgeboekt; verwachte rendementen op fondsbeleggingen die niet langer worden opgenomen in de winst- en verliesrekening; anderzijds de verplichting om rente op de nettoverplichting (het nettoactief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten op te nemen als winst of verlies, berekend aan de hand van de disconteringsvoet die wordt gebruikt om de verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten te waarderen. Verder worden kosten voor pensioenrechten uit hoofde van verstreken diensttijd die nog niet onvoorwaardelijk zijn

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

toegezegd, nu opgenomen in de winst- en verliesrekening op de vroegste van de volgende data: wanneer de wijziging plaatsvindt of wanneer de gerelateerde reorganisatiekosten of ontslagvergoedingen worden opgenomen. Andere wijzigingen zijn onder meer nieuwe informatievereisten, waaronder het vermelden van kwantitatieve gevoeligheidsanalyses. De wijzigingen hebben geen gevolg van betekenis voor de geconsolideerde winst- en verlies rekening of het geconsolideerde overzicht van totaal resultaat en de geconsolideerde balans. Een derde balans is daarom niet gepresenteerd.

- Verbeteringen van IFRS. IAS 32 Financiële instrumenten: Presentatie.
De wijziging verduidelijkt dat winstbelastingen op uitkeringen aan aandeelhouders worden opgenomen overeenkomstig IAS 12. De bestaande vereisten ten aanzien van winstbelastingen worden uit IAS 32 verwijderd en entiteiten moeten de vereisten van IAS 12 toepassen op alle winstbelastingen die voortvloeien uit uitkeringen aan aandeelhouders. Deze verbetering heeft geen gevolgen voor de financiële positie van de Groep.
- Verbeteringen van IFRS. IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving.
Deze wijziging verduidelijkt de vereisten van IAS 34 met betrekking tot gesegmenteerde informatie voor totale activa en passiva voor elk te rapporteren segment teneinde meer consistentie met de vereisten van IFRS 8 te bereiken. De totale activa en passiva voor een te rapporteren segment hoeven alleen te worden verstrekt wanneer deze bedragen regelmatig worden meegedeeld aan de hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt en wanneer zich een materiële verandering heeft voorgedaan ten opzichte van het in de vorige geconsolideerde jaarrekening van de entiteit voor dat betrokken segment vermelde bedrag. Deze verbetering heeft geen gevolgen voor de rapportage van de Groep.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

2. Gesegmenteerde informatie

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland		Totaal	
Voor het halfjaar geëindigd op 31/12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Huuropbrengsten	31.944	27.850	36.994	35.991	18.877	21.794	0	0	87.815	85.635
Opbrengsten servicekosten	5.395	4.644	4.056	3.923	5.567	6.754	0	0	15.018	15.321
Servicekosten	(6.129)	(5.553)	(4.056)	(3.923)	(6.290)	(7.627)	0	0	(16.475)	(17.103)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.420)	(3.294)	(6.061)	(5.634)	(2.646)	(2.945)	0	0	(12.127)	(11.873)
Nettovastgoedopbrengsten	27.790	23.647	30.933	30.357	15.508	17.976	0	0	74.231	71.980
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	(144)	12.664	1.713	(20.970)	983	(4.864)	(30)	(30)	2.522	(13.200)
Segmentresultaat	27.646	36.311	32.646	9.387	16.491	13.112	(30)	(30)	76.753	58.780
Nettofinancieringslasten									(12.572)	(41.975)
Bedrijfskosten									(5.528)	(5.544)
Herwaarderingskosten									(378)	(428)
Winst voor belastingen									58.275	10.833
Vennootschapsbelasting									(108)	(190)
Belastinglatenties									(741)	21.418
Winst na belastingen									57.426	32.061

Op **31/12/2013** (30/06/2013)

Vastgoedbeleggingen	1.023.400	995.100	1.031.300	1.026.000	616.212	619.323	0	0	2.670.912	2.640.423
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	24.600	0	0	0	0	0	0	0	24.600
Materiële vaste activa	336	317	1.309	1.352	169	198	180	167	1.994	2.034
Vorderingen	22.985	20.486	6.526	5.600	2.708	2.446	994	732	33.213	29.264
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	272	0	0	0	0	0	272	0
Latente belastingvordering	0	0	669	284	0	0	0	0	669	284
Liquide middelen	1.664	3.730	1.170	21.302	12.445	10.634	43.975	15.756	59.254	51.422
Vastgoed voor verkoop	0	141.000	0	0	0	0	0	0	0	141.000
Totaal activa	1.048.385	1.185.233	1.041.246	1.054.538	631.534	632.601	45.149	16.655	2.766.314	2.889.027

Crediteuren	28.503	33.058	15.475	16.682	15.461	14.658	1.678	2.107	61.117	66.505
Langlopende crediteuren	8.598	9.332	1.648	1.792	12	13	0	0	10.258	11.137
Leningen	373.502	395.021	560.079	590.360	243.272	246.542	0	55.000	1.176.853	1.286.923
Afgeleide financiële instrumenten	20.082	23.441	74.903	84.405	11.956	12.504	0	0	106.941	120.350
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	36.979	36.192	0	0	36.979	36.192
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.908	1.856	1.908	1.856
Totaal verplichtingen	430.685	460.852	652.105	693.239	307.680	309.909	3.586	58.963	1.394.056	1.522.963
Aan- en verkopen en geactiveerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	(137.425)	169.443	3.516	11.034	1.794	(60.616)	0	0	(132.115)	119.861

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

3. Wisselkoersen

Het is het beleid van de Vennootschap om ter (gedeeltelijke) afdekking van valutarisico's schulden met betrekking tot beleggingen anders dan in euro's over het algemeen aan te gaan in de valuta van de belegging. In uitzonderlijke gevallen kunnen termijncontracten worden afgesloten wanneer leningen uit kostenoogpunt of om andere redenen ongeschikt zijn. De enige niet in euro's luidende beleggingen en schulden van de Vennootschap zijn in Zweden en voor een zeer klein gedeelte in het Verenigd Koninkrijk, aangezien de Vennootschap een kantoor in Londen heeft. Per 31 december 2013 was de wisselkoers voor de Zweedse kroon: SEK 10 is € 1,1288 (31 december 2012: € 1,1652) en voor het Britse pond: GBP 1 is € 1,19947 (31 december 2012: € 1,22534).

4. Exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten vastgoed in de verslagperiode waren als volgt:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Directe exploitatiekosten vastgoed		
Dubieuze debiteuren	205	286
Marketingkosten centra	1.129	1.171
Verzekeringspremies	330	267
Vergoeding vastgoedbeheerders	1.019	973
Onroerendezaakbelasting	1.360	1.461
Reparatie- en onderhoudskosten	613	594
Niet doorbelaste servicekosten	155	8
	4.811	4.760
Indirecte exploitatiekosten vastgoed		
Administratiekosten	235	204
Accountantskosten	147	141
Afschrijving op vaste activa	234	123
Schadeloosstellingen	302	354
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	554	744
Honoraria juridische en overige adviseurs	597	871
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	660	861
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	741	720
Pensioenpremies	55	56
Lonen, salarissen en bonussen	2.087	1.730
Sociale lasten	851	681
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2)	68	81
Reiskosten	313	284
Overige lokale belastingen	282	205
Overige kosten	190	58
	7.316	7.113
	12.127	11.873

5. Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen

De gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties van de beleggingen in de verslagperiode waren:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Herwaardering vastgoedbeleggingen	2.726	(13.041)
Herwaardering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	(265)
Eliminatie van gepassiveerde sleutelgelden	(242)	0
Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages	(27)	(1.100)
Mutatie reële waarde langlopende crediteuren	(147)	(43)
Mutatie desinvestering vastgoed voor verkoop	174	(1.841)
Valutakoersverschillen financiering	(29)	3.241
Overige mutaties	67	(151)
	2.522	(13.200)

Overige mutaties hebben betrekking op wijzigingen in de waarde van overige activa en passiva.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

6. Nettofinancieringslasten

De nettofinancieringslasten in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Rentebaten	633	1.527
Brutorentelasten	(26.878)	(28.063)
Geactiveerde rente	90	106
Ongerealiseerde mutatie reële waarde renteswaps	13.583	(15.545)
	(12.572)	(41.975)

De brutorentelasten betreffen de interestkosten op leningen berekend op basis van de effectieve-rentemethode. De interestkosten voor de financiering van de uitbreiding/aankoop van een actief worden gekapitaliseerd tot de datum van oplevering/aankoop en opgenomen als geactiveerde rente. De geactiveerde rente is voor het boekjaar gebaseerd op een rentetarief van 4,80 procent (31 december 2012: 4,80 procent). Om het renterisico af te dekken, zijn renteswaps aangegaan waarbij 86% (31 december 2012: 86%) van de rentekosten zijn gefixeerd tegen een gemiddeld rentepercentage van 4,1% (31 december 2012: 3,9%) voor een gemiddelde looptijd van zeven jaar (2012: zeven en een half jaar). Vanwege hogere rentetarieven in de markt, is de negatieve marktwaarde van de rentedekkingsinstrumentenportefeuille veranderd, waardoor in de verslagperiode een ongerealiseerde winst is geboekt van € 13,6 miljoen.

7. Bedrijfskosten

De bedrijfskosten in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Accountantskosten	139	122
Afschrijving op vaste activa	150	180
Bezoldiging directie en commissarissen	746	689
Honoraria juridische en overige adviseurs	559	497
Marketingkosten	177	225
Kantoor- en huisvestingskosten	767	719
Pensioenpremies	390	396
Lonen, salarissen en bonussen	1.578	1.533
Sociale lasten	208	206
Registratiekosten	264	294
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2)	94	183
Reiskosten	211	245
Overige kosten	245	255
	5.528	5.544

8. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop

Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop worden opgenomen tegen reële waarde. Alle vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden iedere zes maanden geherwaardeerd door onafhankelijke, bevoegde taxateurs. De onafhankelijke taxatiewaarden van de panden van de Vennootschap vertegenwoordigen de nettoprijs die de Vennootschap van een veronderstelde koper mag verwachten, die aankoopkosten, waaronder te betalen registratierechten, in mindering zou brengen. De gekwalificeerde onafhankelijke taxateurs hebben hun taxaties verricht overeenkomstig de Appraisal and Valuation Standards die zijn gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en de International Valuation Standards die zijn gepubliceerd door het International Valuation Standards Committee (IVSC). Volgens deze normen moeten taxateurs onder meer een verscheidenheid aan gegevens verzamelen, waaronder algemene economische gegevens, specifieke gegevens over het vastgoedobject en gegevens over vraag en aanbod in de markt. Specifieke gegevens over het vastgoedobject omvatten actuele en toekomstige huur, kosten, huurvoorwaarden, huurincentives, leegstand, enz. De gegevens en de gebruikte waarderingmethoden worden uiteengezet in de onafhankelijke taxatierapporten. Alle objecten zijn op 31 december 2013 getaxeerd.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

8. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop (vervolg)

De rendementen beschreven in het directieverslag geven de marktpraktijk weer en worden berekend door de nettohuur van het vastgoed te delen door de brutotaxatiewaarde (nettotaxatiewaarde te vermeerderen met aankoopkosten inclusief overdrachtsbelasting) uitgedrukt in een percentage.

De taxatienormen die worden gehanteerd door de onafhankelijke externe taxateurs, eisen dat de taxateurs de aandacht vestigen op onzekere omstandigheden, indien deze een significant effect kunnen hebben op de waardering. Daarbij moeten zij de oorzaak van de onzekerheid vermelden en aangeven in hoeverre deze is verwerkt in de gerapporteerde taxatie. Als gevolg van het beperkte aantal vastgoedtransacties bevatten enkele taxatierapporten van de Italiaanse vastgoedportefeuille per 31 december 2013 een onzekerheidsparagraaf waarin deze omstandigheden worden uiteengezet.

De vastgoedportefeuille is momenteel als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	31-12-13 Boekwaarde	30-06-13 Boekwaarde	31-12-13 Kostprijs	30-06-13 Kostprijs
Frankrijk				
Amiens Glisy, Amiens*	45.200	46.800	16.063	16.006
Les Grands Hommes, Bordeaux	17.700	17.800	18.156	18.150
Saint Doulichard, Bourges*	39.000	39.000	49.194	48.869
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône*	55.400	55.000	59.384	59.087
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles*	41.000	41.000	44.742	44.781
Les Trois Dauphins, Grenoble*	36.700	35.800	25.557	25.471
Centr'Azur, Hyères*	50.700	50.400	21.968	21.744
Plaine de France, Moisselles*	75.300	75.200	62.857	62.922
Passage du Havre, Parijs*	307.600	306.600	188.395	187.369
Passy Plaza, Parijs**	0	141.000	0	75.406
74 rue de Rivoli, Parijs*	55.900	53.600	20.683	20.723
Les Portes de Taverny, Taverny*	60.900	59.300	24.782	24.329
Val Thoiry, Thoiry	108.100	111.400	111.468	110.993
Les Atlantes, Tours*	129.900	127.800	56.965	56.033
	1.023.400	1.160.700	700.214	771.883
Italië				
Curno, Bergamo*	95.800	96.200	34.624	34.503
Centro Lame, Bologna*	35.900	36.200	29.685	29.697
Cremona Po, Cremona*	80.100	80.400	83.898	82.610
Il Castello, Ferrara*	99.300	99.300	84.850	84.735
I Gigli, Florence*	249.400	244.300	210.759	209.262
Centro Leonardo, Imola*	65.700	66.200	65.073	65.069
La Favorita, Mantua*	44.900	45.000	33.888	33.893
Carosello, Milaan*	294.200	292.000	188.123	187.838
I Portali, Modena*	41.000	41.200	42.039	41.985
Centroluna, Sarzana*	25.000	25.200	14.884	14.825
	1.031.300	1.026.000	787.823	784.417
Zweden				
421, Gothenburg*	85.563	86.359	88.941	88.822
Eurostop, Halmstad	66.260	66.080	69.401	69.240
Kronan, Karlskrona*	18.512	19.482	16.695	16.671
Bergvik, Karlstad*	74.049	75.080	37.746	37.763
Mellby Center, Laholm*	18.851	19.026	15.627	15.652
Ingelsta Shopping, Norrköping*	109.270	110.398	92.306	92.302
Elins Esplanad, Skövde*	80.144	80.320	58.083	58.098
Moraberg, Södertälje	45.265	45.203	39.104	38.508
Hälla Shopping, Västerås*	17.158	17.203	21.124	21.050
Grand Samarkand, Växjö*	101.140	100.145	79.231	78.349
	616.212	619.323	518.258	516.455
Verminderd met: vastgoed van verkoop	0	(141.000)	0	(75.406)
Vastgoedbeleggingen	2.670.912	2.665.023	2.006.295	1.997.349

* Deze objecten zijn per 31 december 2013 belast met hypothecaire leningen tot een bedrag van € 1.178 miljoen (30 juni 2013: € 1.179 miljoen).

** Vastgoed voor verkoop is tegen boekwaarde verkocht.

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

8. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop (vervolg)

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen en vastgoed voor verkoop in de verslagperiode is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Boekwaarde begin verslagperiode	2.781.423	2.690.467
Acquisities	0	86.995
Geactiveerde kosten – algemeen	5.557	4.652
Geactiveerde kosten – uitbreidingen en renovaties	3.239	11.338
Geactiveerde rente	90	106
Gekapitaliseerde verhuurcourtages	(27)	1.100
Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages	27	(1.100)
Herwaardering vastgoedbeleggingen	2.726	(13.041)
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	24.600	0
Boekwaarde verkocht vastgoed	(141.000)	(131.886)
Valutakoersverschillen	(5.723)	9.991
Boekwaarde einde verslagperiode	2.670.912	2.658.622

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen in ontwikkeling in de verslagperiode is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Boekwaarde begin verslagperiode	24.600	0
Geactiveerde kosten	0	6.065
Herwaardering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	(265)
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	(24.600)	0
Boekwaarde einde verslagperiode	0	5.800

De bepaling van de reële waarde van alle vastgoedbeleggingen is ingedeeld in niveau 3 van de reëlewaardehiërarchie (31 december 2012: niveau 3).

Aannamen en gevoeligheidsanalyse:

Het gemiddelde netto-aanvangsrendement gebruikt door de taxateurs bedraagt 5,1% voor Frankrijk, 6,4% voor Italië en 5,8% voor Zweden, in vergelijking tot de rendementen gerapporteerd per 30 juni 2013 van respectievelijk 5,1%, 6,3% en 5,7%.

Een toename van het aanvangsrendement met 25 basispunten zou leiden tot een afname van de vastgoedportefeuille van € 104 miljoen (30 juni 2013: € 103 miljoen). Een afname van het aanvangsrendement met 25 basispunten zou leiden tot een toename van de vastgoedportefeuille van € 115 miljoen (30 juni 2013: € 114 miljoen).

Een toename van de geraamde huurwaarde met 5 procent zou leiden tot een toename van de vastgoedportefeuille van € 87 miljoen (30 juni 2013: € 86 miljoen). Een afname van de geraamde huurwaarde met 5 procent zou leiden tot een afname van de vastgoedportefeuille van € 90 miljoen (30 juni 2013: € 88 miljoen).

9. Vorderingen

De twee grootste vlottende vorderingen betreffen te ontvangen huur voor een bedrag van € 24,5 miljoen (juni 2013: € 19,5 miljoen) en te vorderen omzetbelasting voor een bedrag van € 2,2 miljoen (juni 2013: € 2,4 miljoen).

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

10. Crediteuren

De twee grootste posten vermeld onder kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huur voor een bedrag van € 22,5 miljoen (juni 2013: € 20,7 miljoen) en te betalen interest aan banken voor een bedrag van € 9,7 miljoen (juni 2013: € 9,7 miljoen). De grootste post vermeld onder langlopende schulden betreft de door huurders gestorte waarborgsommen voor een bedrag van € 10,3 miljoen (juni 2013: € 11,1 miljoen).

11. Leningen

(x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Boekwaarde begin verslagperiode	1.286.923	1.252.744
Opnames	11.504	142.459
Aflossingen	(119.385)	(216.192)
Valutakoersverschillen	(2.254)	6.255
Mutatie vooruitbetaalde kosten van leningen	65	(389)
Boekwaarde einde verslagperiode	1.176.853	1.184.877

Alle leningen betreffen leningen van grote banken met overeengekomen resterende looptijden van bijna vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de derivaten in de verslagperiode bedroeg 4,1% (over de periode 1 juli tot en met 31 december 2012: 4,0%). Het renterisico op de leningen is per 31 december 2013 voor 86% (30 juni 2013: 80%) afgedekt voor een gemiddelde termijn van zeven jaar (30 juni 2013: zeven jaar). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.181 miljoen (boekwaarde € 1.177 miljoen), tegen een reële waarde van € 1.194 miljoen (boekwaarde € 1.185 miljoen op 31 december 2012).

12. Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide financiële instrumenten worden aanvankelijk op transactiedatum tegen reële waarde (kostprijs) opgenomen. Na de eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten opgenomen tegen hun reële waarde. Winsten of verliezen uit hoofde van de herwaardering op basis van reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De reële waarde van renteswaps is het geschatte bedrag dat de Groep zou ontvangen dan wel betalen om de swap op de balansdatum af te wikkelen, met inachtneming van actuele rentetarieven en de actuele kredietwaardigheid van de tegenpartijen in de swap. De afgeleide financiële instrumenten betreffen voornamelijk renteswaps. De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt vastgesteld met behulp van een waarderingstechniek op basis van direct of indirect waarneembare marktgegevens. De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt geschat door verdiscontering van de verwachte toekomstige kasstromen onder toepassing van de actuele markttrentes en de rendementscurve over de resterende looptijd van het instrument. De afgeleide financiële instrumenten in verband met de langlopende leningen worden opgenomen als vaste activa en langlopende schulden. De bepaling van de reële waarde van alle afgeleide financiële instrumenten is ingedeeld in niveau 2 van de reëlewaardehiërarchie (31 december 2012: niveau 2).

13. Latente belastingvordering en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen ten bedrage van € 0,7 miljoen (juni 2013: € 0,3 miljoen) hebben betrekking op de fiscale verliezen in Italië uit een vorig boekjaar, die kunnen worden gecompenseerd met toekomstige belastbare winsten. Latente belastingverplichtingen zijn gestegen naar € 37,0 miljoen (juni 2013: € 36,2 miljoen) en hebben alleen betrekking op de latente belasting van de Zweedse vastgoedbeleggingen en op de financiële instrumenten ter afdekking van het Zweedse rente risico van de Vennootschap.

Latente belastingverplichtingen zijn als volgt toe te rekenen:

(x € 1.000)	31-12-13	31-12-12
Boekwaarde begin verslagperiode	(36.192)	(63.864)
Verantwoord in winst- en verliesrekening	(1.126)	1.954
Vrijval naar de winst- en verliesrekening door lager belastingtarief	0	6.762
Vrijval naar de winst- en verliesrekening door verkoop vastgoed	0	12.784
Mutatie door verkoop vastgoed	0	9.140
Valutakoersverschillen	339	(1.357)
Boekwaarde einde verslagperiode	(36.979)	(34.581)

Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2013

14. Aandelenkapitaal en reserves

De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam.

Het aantal geplaatste aandelen is op 30 november 2013 toegenomen met 996.918 bonuscertificaten door het keuzedividend. Houders van certificaten, die 39,4% van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen (vorig jaar 30,5%), hebben gekozen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve van de Vennootschap tegen een uitgiftekoers van € 31,68 per certificaat in plaats van een dividend in contanten van € 1,92 per certificaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2013. Daarom werd een bedrag van € 31,6 miljoen van het beschikbare dividend van € 80,2 miljoen niet uitbetaald. Op 8 november 2013 kwamen 657.303 opties van de optieserie die in november 2010 is toegekend, beschikbaar (82% van de toegekende opties).

15. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per 31 december 2013 zijn bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 2,8 miljoen. Per 31 december 2013 heeft de Groep geen andere formele niet uit de balans blijvende verplichtingen.

16. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na de balansdatum 31 december 2013 geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die de Vennootschap verplicht zou zijn toe te lichten.

Amsterdam, 7 februari 2014

Directie
J.P. Lewis, voorzitter
E.J. van Garderen

Raad van Commissarissen
W.G. van Hassel, voorzitter
C. Croff
P.W. Haasbroek
J.-Å. Persson
A.E. Teeuw

Overige gegevens

Verklaringen uit hoofde van de Wet op het Financieel Toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft de Vennootschap op 7 juli 2006 een vergunning verstrekt, een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de Vennootschap alsmede via haar website: www.eurocommercialproperties.com.

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie van Eurocommercial Properties N.V. hebben geen persoonlijk belang in de door Eurocommercial Properties N.V. gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De Vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de Vennootschap te hebben.

Houders van certificaten/gewone aandelen met een kapitaalbelang van 5 procent of meer

Krachtens de Wet op het Financieel Toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten melding ontvangen van zes houders van certificaten/gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 5 procent in de Vennootschap. Volgens de meest recente meldingen waren deze belangen als volgt: Stichting Administratiekantoor Eurocommercial Properties (99,84 procent), Government of Singapore (12,75 procent) en Norges Bank (9,18 procent). CBRE Clarion Securities LCC (5,03 procent), Black Rock, Inc (3,16 procent) en Société Fédérale de Participations d'Investissement (SFPI) (3,08 procent). De data van voornoemde meldingen waren respectievelijk 1 november 2006, 1 november 2006, 31 december 2013, 8 februari 2013, 11 september 2013 en 29 november 2013.

Beurskoersen en omzet gedurende 1 juli tot en met 31 december 2013

		Hoog	Laag	Gemiddeld
Slotkoers 31 december 2013 (€; certificaten)	30,86	31,96	27,16	29,53
Gemiddelde dagomzet (in certificaten)	96.417			
Gemiddelde dagomzet (x € 1.000.000)	2,9			
Totale omzet over de afgelopen twaalf maanden (x € 1.000.000)	716,9			
Marktkapitalisatie (x € 1.000.000)	1.318,9			
Totale omzet uitgedrukt als percentage van marktkapitalisatie	54%			

Bron: NYSE Euronext, Global Property Research

De aan NYSE Euronext Amsterdam genoteerde certificaten zijn geregistreerd bij het Centrum voor Fondsenadministratie B.V. onder code: 28887.

ISIN – Code:	NL 0000288876
De koersen worden gevolgd door:	
Bloomberg:	ECMPA NA
Datastream:	307406 of H:SIPF
Reuters:	SIPFc.AS

Overige gegevens vervolg

Beoordelingsverklaring

Aan de aandeelhouders en certificaathouders van Eurocommercial Properties N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers over de periode 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013 van Eurocommercial Properties N.V. te Amsterdam bestaande uit de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van totaal resultaat over de periode 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013, de geconsolideerde balans per 31 december 2013, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en de toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers over de periode 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013 beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de Wet op financieel toezicht. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht waaronder de Nederlandse Standaard 2410 'Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen controleverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de in dit halfjaarbericht opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers over de periode 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013 niet, in alle van materieel zijnde opzichten, zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving', zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en de Wet op financieel toezicht.

Amsterdam, 7 februari 2014
Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.J. Preijde RA

Hoofdkantoor

Eurocommercial Properties N.V.

Herengracht 469

1017 BS Amsterdam

Tel: 31 (0)20 530 60 30

Fax: 31 (0)20 530 60 40

Email: info@eurocommercialproperties.com

Website: www.eurocommercialproperties.com

Eurocommercial Properties N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer: 33230134

Groepskantoren

Verenigd Koninkrijk

4 Carlton Gardens

London SW1Y 5AB

Verenigd Koninkrijk

Tel: 44 (0)20 7925 7860

Fax: 44 (0)20 7925 7888

Italië

Via della Moscova 3

20121 Milaan

Italië

Tel: 39 02 760 759 1

Fax: 39 02 760 161 80

Frankrijk

107, rue Saint Lazare

75009 Parijs

Frankrijk

Tel: 33 (0)1 48 78 06 66

Fax: 33 (0)1 48 78 79 22

Zweden

Kungsgatan 48

111 35 Stockholm

Zweden

Tel: 46 (0)8 678 53 60

Fax: 46 (0)8 678 53 70