

PERSBERICHT



Datum: 10 mei 2013

Publicatie: voor opening NYSE Euronext Amsterdam

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2012/2013

Direct beleggingsresultaat gestegen met 1,2%

Nettovastgoedopbrengsten gestegen met 3,8%

Huurgroei op jaarbasis is 2,5% (op vergelijkbaar gemaakte basis)

Winkelomzetten over 12 maanden gelijk gebleven, drie maanden -1,7%

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2013 steeg met 1,2% naar € 60,6 miljoen, tegen € 59,9 miljoen over dezelfde periode in het voorgaande jaar. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en vennootschapsbelasting. Naar de mening van de directie geeft het direct beleggingsresultaat een beter beeld van de ontwikkeling van de onderliggende inkomsten van de Vennootschap dan de IFRS-winst na belastingen, die ook ongerealiseerde waardeveranderingen en –dalingen dient te bevatten. Het direct beleggingsresultaat per certificaat over de negenmaandsperiode tot 31 maart 2013 bedroeg € 1,47, een stijging vergeleken met € 1,46 in dezelfde voorgaande periode.

Huurgroei

Nettovastgoedopbrengsten

De huuroopbrengsten over de negen maanden tot 31 maart 2013 waren € 128,1 miljoen vergeleken met € 120,9 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar. De stijging van 6,0% werd voornamelijk veroorzaakt door het positieve effect van de aankoop van Eurostop in Halmstad en Les Grands Hommes in Bordeaux en van de opening van I Gigli retailpark, maar ook de verkoop van Burlöv Center in Malmö in november 2012 was van invloed.

De nettovastgoedopbrengsten zijn gestegen met 3,8% naar € 107,9 miljoen gedurende de negen maanden tot 31 maart 2013 van € 103,9 miljoen voor dezelfde voorgaande periode, ondanks het invoeren van de niet te verhalen IMU vastgoedbelasting in Italië.

Huurgroei – op vergelijkbaar gemaakte basis

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de panden van de Vennootschap bedroeg 2,5% over de twaalfmaandsperiode tot 31 maart 2013.

De Franse huurstijgingen en –verlengingen waren bijzonder sterk en laten daarmee de onderliggende kracht zien van de winkelsector, ondanks de moeilijke economische omstandigheden. Italië blijft solide presteren, maar de recessie heeft duidelijk zijn invloed. Huurgroei in Zweden wordt beïnvloed door lage indexering en

door de aanhoudende leegstand per 31 maart 2013 van de twee voormalige Expert-units, waarvan er inmiddels een weer verhuurd is.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Totaal	+2,5%	179	+11%
Frankrijk	+3,9%	33	+21%
Italië	+2,8%	101	+10%
Zweden	+0,1%	45	+8%

* De gebruikte cijfers komen van de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexatie en omzethuur, maar exclusief servicekosten, marketingbijdragen en onroerendezaakbelastingen.

Winkelomzet

De winkelomzet op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de winkelcentra van Eurocommercial voor de drie en twaalf maanden tot 31 maart 2013 vergeleken met diezelfde perioden in 2012 was respectievelijk -1,7% en 0%. De winkelomzetgroei per land en per sector is terug te vinden in de tabellen hieronder.

Een lager aantal handelsdagen in de drie maanden tot maart 2013 vergeleken met het vorige jaar, had in alle landen een effect, terwijl Franse en Italiaanse omzetten negatief werden beïnvloed door slechte weersomstandigheden gedurende het kwartaal. De Franse omzetcijfers weerspiegelen het feit dat de elektronikawinkel van Fnac in Passage du Havre in Parijs verantwoordelijk is voor 25% van alle Franse omzet, maar minder dan 5% van de huur. De Franse winkelomzet zonder de Fnac voor de drie en twaalf maanden tot 31 maart 2013 was respectievelijk -1,6% en -0,6%.

Vanaf maart 2012 waren alle winkelcentra in Italië op zondag geopend; dit gunstige effect is nu verwerkt in de vergelijkende omzetcijfers. De Zweedse omzetcijfers hebben goed stand gehouden in de perioden van drie en twaalf maanden tot maart 2013; dit is voornamelijk te danken aan de sterke prestaties van de hypermarkten.

Winkelomzet per land*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2013	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2013
Alle landen	-1,7%	0,0%
Frankrijk	-3,1%	-1,6%
Italië	-2,4%	+0,2%
Zweden	+0,7%	+1,2%

* Exclusief uitbreidingsprojecten

Winkelomzet per sector*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2013	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2013
Mode	-3,9%	-0,7%
Schoenen	-13,9%	-5,7%
Geschenken en sieraden	+1,6%	0,0%
Drogisterij en parfumerie	+3,6%	+2,9%
Sport	-7,7%	-0,7%
Restaurants	-1,0%	+1,4%
Huishoudelijke artikelen	-3,3%	+1,0%
Elektronica	-3,3%	-1,8%
Hyper/supermarkten	+4,2%	+4,0%

* 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 als geheel 8,1%.

	Verhouding huisvestingskosten/omzet
Alle landen	8,1%
Frankrijk	8,2%
Italië	8,1%
Zweden	7,8%

Leegstand en huurachterstanden

De huurachterstanden van meer dan 90 dagen per 31 maart 2013 bedragen voor de portefeuille van Eurocommercial als geheel 1,2% van de totale huuropbrengsten, hoewel slechts een bedrag van 0,1% van de huidige huurstroom te vorderen is van failliete huurders. Op de dag van publicatie van dit persbericht is de leegstand weer gedaald tot onder 1% van de huurinkomsten door de verhuur van een van de twee vroegere Expert-units in Zweden na het einde van de verslagperiode. Voor de overgebleven voormalige Expert-unit zijn inmiddels ook de verhuurcondities overeengekomen.

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaten

In overeenstemming met het beleid van de Vennootschap om alleen per 30 juni en 31 december van ieder jaar onafhankelijke taxaties te laten uitvoeren, is het vastgoed per het einde van deze verslagperiode niet opnieuw getaxeerd. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat is derhalve nauwelijks veranderd sinds december 2012 en weerspiegelt slechts lopende inkomsten en valutakoersverschillen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 30 juni 2013.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2013 bedroeg € 36,04 per certificaat, tegen € 35,28 per 31 december 2012 en € 36,49 per 31 maart 2012. In de aangepaste intrinsieke waarde is 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 31 maart 2013, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 31,71 per certificaat, vergeleken met € 30,71 per 31 december 2012 en € 31,78 per 31 maart 2012.

Financiering

De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 31 maart 2013 76% bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 42%. In april sloot Eurocommercial een nieuwe lening af voor een bedrag van € 24 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een totaal rentepercentage van 3%. Hiermee bedraagt de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille iets meer dan vijf jaar en bedragen de totale rentelasten van de Vennootschap 3,95%, inclusief marges van gemiddeld 91 basispunten.

Het aantal bij derden uitstaande certificaten bedroeg 41.735.054 per 31 maart 2013, tegen 40.953.515 per 31 maart 2012, als gevolg van de opname van het stockdividend in november 2012.

Vastgoedcommentaar

Frankrijk

De ontwikkeling van het retailpark in Chasse Sud in Chasse-sur-Rhône vordert uitstekend en is ruim op tijd klaar voor de opening deze zomer; het object is inmiddels voor 82% voorverhuurd. In het 'VEFA'-contract (contract voor de aankoop van een nog te realiseren object) is het nettorendement vastgesteld op 7% op basis van behaalde huurinkomsten; dit komt overeen met totale kosten van € 24 miljoen als het park volledig is verhuurd. De uitbreiding van Saint-Doulchard in Bourges van 1.000 m² is volledig voorverhuurd en zal ook deze zomer worden geopend. De totale projectkosten bedragen rond € 5,4 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement op gemaakte kosten van ongeveer 6,75%.

Eurocommercial heeft een voorwaardelijke, voorlopige overeenkomst met Vastned Retail N.V. gesloten voor de aankoop van het winkelcentrum Val Thoiry voor een totale kostprijs van € 111,5 miljoen.

Het winkelcentrum Val Thoiry heeft een galerij van 14.826 m² met 62 winkels, waaronder H&M, Go Sport en Sephora, en heeft als anchorwinkel een Migros-hypermarket met een winkeloppervlakte van ongeveer 7.000 m², die overigens geen onderdeel is van de aankoop. Onderdeel van de aankoop is wel de 8.590 m² winkel van Leroy Merlin, die zich naast het winkelcentrum bevindt. Met een huur van slechts € 50 per m², is er huur stijgingspotentieel. De aankoop wordt naar verwachting in begin juni afgerond en zal een netto-aanvangsrendement van 5,6% opleveren.

Het winkelcentrum Val Thoiry heeft minder dan 1% leegstand en is gevestigd op een toplocatie aan de autoroute D884 in de agglomeratie van Genève, op 1 km van de grens met Zwitserland. Het centrum heeft een welvarend verzorgingsgebied met ongeveer 150.000 mensen, en ongeveer 12% van de bezoekers is afkomstig uit Zwitserland. Eurocommercial is ervan overtuigd dat er veel mogelijkheden zijn om het winkelcentrum te verbeteren door aanpassing van de merchandisingmix, renovatie en veranderingen in de indeling. Naar het zich laat aanzien is er op langere termijn ook een aanzienlijke uitbreiding mogelijk.

Eurocommercial is in vergaande besprekingen over de verkoop van Passy Plaza in Parijs. Nadere details zullen bekend worden gemaakt als een bindend contract is getekend.

Italië

Er wordt goede voortgang geboekt met de voorbereidingen voor de renovatie van I Portali in Modena (ongeveer € 5 miljoen) en I Gigli in Florence (ongeveer € 10 miljoen). Beide projecten gaan naar verwachting nog voor het einde van dit kalenderjaar van start. Leegstanden in Italië blijven minimaal, op maar 0,2% van de totale Italiaanse huurinkomsten op de dag van publicatie van dit persbericht.

Zweden

In Grand Samarkand in Växjö heeft Clas Ohlson een huurovereenkomst voor 10 jaar afgesloten voor de winkel die vroeger werd gehuurd door de elektronikawinkel Expert. Deze zal eind september 2013 worden geopend. De huur per vierkante meter is 7% hoger dan de huur die door Expert werd betaald. De andere voormalige Expert-winkel – in Moraberg in Södertälje – is aangeboden aan een grote Zweedse keten, die van plan is zich hier te vestigen met een regionale flagshipwinkel in augustus 2013.

Marktcommentaar

Ondanks sombere voorspellingen over de economie is de vraag naar goede winkelruimte van zowel winkeliers als beleggers nog altijd krachtig. In Frankrijk blijven de huurstijgingen bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen sterk. Een aantal van de hoogste recente stijgingen zijn gerealiseerd in de kleinere centra Amiens Glisy in Amiens en Centr'Azur in Hyères met een gemiddelde stijging van 36%. In Italië zijn de sterkste huurstijgingen bereikt in I Gigli in Florence met een gemiddelde stijging van 29% en in Zweden was dat in Bergvik, Karlstad, waar de stijging gemiddeld 20% bedroeg.

De investeringsvraag naar goede Franse winkelcentra blijft goed op peil met recente transacties die nettorendementen bereikten tussen de 5 en 5,5%. In Italië zijn er in 2013 nog geen belangrijke verkooptransacties van winkelcentra geweest. De opheldering van de politieke situatie, die te lang op zich heeft laten wachten, draagt echter zonder enige twijfel bij aan een opleving van de belangstelling van vastgoedbeleggers, zoals ook al is gebeurd met de obligatiemarkten, waar de rendementen aanzienlijk zijn gedaald. De Zweedse economie groeit maar weinig en kent bijna geen inflatie. De vraag naar winkelcentra van topkwaliteit blijft in Zweden echter op een gezond niveau, hetgeen ook de gezonde overheidsfinanciën weerspiegelt.

Voor nadere informatie:

Jeremy Lewis	Directievoorzitter	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Financieel directeur	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur	+46 8 678 53 60
Tom Newton	Directeur	+33 1 48 76 06 66
Tim Santini	Directeur	+39 02 760 759 1
Kate Goode	Directeur Investor Relations	+44 20 7925 7860

Website: www.eurocommercialproperties.com

GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012
Huuropbrengsten	128.051	120.906	42.416	41.482
Opbrengsten servicekosten	22.328	21.144	7.007	7.056
Servicekosten	(24.747)	(22.915)	(7.644)	(7.397)
Exploitatiekosten vastgoed	(17.716)	(15.262)	(5.843)	(5.223)
Nettovastgoedopbrengsten	107.916	103.873	35.936	35.918
Rentebaten	1.888	1.215	361	239
Rentelasten	(40.973)	(37.535)	(13.016)	(12.915)
Nettofinancieringslasten	(39.085)	(36.320)	(12.655)	(12.676)
Bedrijfskosten	(7.950)	(7.359)	(2.406)	(2.564)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	60.881	60.194	20.875	20.678
Vennootschapsbelasting	(311)	(301)	(121)	(135)
Direct beleggingsresultaat	60.570	59.893	20.754	20.543
Herwaardering beleggingen	(12.134)	9.292	1.066	459
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(2.209)	(77.492)	13.336	(176)
Herwaarderingskosten	(1.212)	(743)	(784)	(242)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	(15.555)	(68.943)	13.618	41
Belastinglatenties	19.770	1.051	(1.648)	(372)
Indirect beleggingsresultaat	4.215	(67.892)	11.970	(331)
Totaal beleggingsresultaat	64.785	(7.999)	32.724	20.212
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,47	1,46	0,50	0,50
Indirect beleggingsresultaat	0,09	(1,66)	0,28	(0,01)
Totaal beleggingsresultaat	1,56	(0,20)	0,78	0,49

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	31-03-2013	30-06-2013	31-03-2013
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.323.605	1.300.147	1.301.361
Afgeleide financiële instrumenten	143.845	148.616	60.789
Latente belastingverplichtingen	37.042	63.864	132.842
Latente belastingvorderingen	(544)	(751)	(777)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.503.948	1.511.876	1.494.215
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	41.735.054	40.953.515	40.953.515
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	31,71	31,75	31,78
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,04	36,92	36,49
Beurskoersen - € per certificaat	28,56	27,25	28,41

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

** 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 gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 41.301.500 vergeleken met 40.876.208 voor de negen maanden tot 31 maart 2012.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012
Huuropbrengsten	128.051	120.906	42.416	41.482
Opbrengsten servicekosten	22.328	21.144	7.007	7.056
Servicekosten	(24.747)	(22.915)	(7.644)	(7.397)
Exploitatiekosten vastgoed	(17.716)	(15.262)	(5.843)	(5.223)
Nettovastgoedopbrengsten	107.916	103.873	35.936	35.918
Herwaardering beleggingen	(12.134)	9.292	1.066	459
Rentebaten	1.888	1.215	361	239
Rentelasten	(40.973)	(37.535)	(13.016)	(12.915)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(2.209)	(77.492)	13.336	(176)
Nettofinancieringslasten	(41.294)	(113.812)	681	(12.852)
Bedrijfskosten	(7.950)	(7.359)	(2.406)	(2.564)
Herwaarderingskosten	(1.212)	(743)	(784)	(242)
Resultaat voor belastingen	45.326	(8.749)	34.493	20.719
Vennootschapsbelasting	(311)	(301)	(121)	(135)
Belastinglatenties	19.770	1.051	(1.648)	(372)
Totale belasting	19.459	(750)	(1.769)	507
Resultaat na belastingen	64.785	(7.999)	32.724	(20.212)
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	1,56	(0,20)	0,78	0,49
Verwaterd resultaat na belastingen	1,51	(0,21)	0,76	0,48

* 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.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	31-03-2013	30-06-2012	31-03-2012
Vastgoedbeleggingen	2.548.682	2.558.581	2.650.504
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.269	0	9.687
Materiële vaste activa	2.002	836	1.042
Vorderingen	366	786	815
Afgeleide financiële instrumenten	17	6	17
Latente belastingvorderingen	544	751	777
Totaal vaste activa	2.564.880	2.560.960	2.662.842
Vorderingen	28.036	29.153	33.271
Liquide middelen	55.658	120.954	46.868
Totaal vlottende activa	83.694	150.107	80.139
Vastgoed voor verkoop	134.737	131.886	0
Totaal activa	2.783.311	2.842.953	2.742.981
Crediteuren	62.986	65.696	58.793
Leningen	112.059	103.603	122.901
Totaal kortlopende schulden	175.045	169.299	181.694
Crediteuren	12.454	9.982	10.029
Leningen	1.089.492	1.149.141	1.055.368
Afgeleide financiële instrumenten	143.862	148.622	132.859
Latente belastingverplichtingen	37.042	63.864	60.789
Voorziening voor pensioenen	1.811	1.898	881
Totaal langlopende schulden	1.284.661	1.373.507	1.259.926
Totaal verplichtingen	1.459.706	1.542.806	1.441.620
Intrinsieke waarde	1.323.605	1.300.147	1.301.361
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders			
Geplaatst aandelenkapitaal	208.890	204.983	204.983
Agioreserve	393.262	396.385	396.092
Overige reserves	656.668	710.897	708.285
Onverdeelde winst	64.785	(12.118)	(7.999)
Intrinsieke waarde	1.323.605	1.300.147	1.301.361
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	41.735.054	40.953.515	40.953.515

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	64.785	(7.999)
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(5.421)	(3.871)
Toename/afname crediteuren	298	(12.254)
Rentebaten	(1.888)	(1.215)
Rentelasten	40.973	37.535
Mutatie personeelsopties	832	813
Herwaardering vastgoedbeleggingen	13.905	(9.312)
Afgeleide financiële instrumenten	2.209	77.492
Belastinglatenties	(19.770)	(1.051)
Vennootschapsbelasting	311	301
Overige mutaties	1.948	(95)
	98.182	80.107
Kasstroom uit activiteiten		
Betaalde vennootschapsbelasting	(133)	(64)
Afgeleide financiële instrumenten	(8.038)	0
Kosten van leningen	(522)	(194)
Betaalde rente	(40.422)	(36.517)
Ontvangen rente	2.410	1.234
	51.477	44.566
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(85.411)	(46.013)
Geactiveerde kosten	(39.568)	(19.648)
Verkoop vastgoed	125.301	0
Mutatie materiële vaste activa	(1.652)	(216)
	(1.330)	(65.877)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	165.753	112.758
Aflossingen leningen	(230.043)	(86.160)
Uitgekeerd dividend	(54.670)	(72.008)
Toename langlopende crediteuren	3.139	131
	(115.821)	(45.279)
Nettokasstroom	(65.674)	(66.590)
Valutakoersverschillen op liquide middelen	378	482
Afname liquide middelen	(65.296)	(66.108)
Liquide middelen begin verslagperiode	120.954	122.976
Liquide middelen einde verslagperiode	55.658	46.868

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Negen maanden geëindigd op 31-03-2012	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2012
Resultaat na belastingen	64.785	(7.999)	32.724	20.212
Valutakoersverschillen	12.511	10.405	8.726	2.229
Totaal overig resultaat	12.511	10.405	8.726	2.229
Totaal resultaat	77.296	2.406	41.450	22.441
Gegevens per certificaat (€)				
Totaal resultaat	1,86	0,06	0,99	0,55
Verwaterd totaal resultaat	1,80	0,06	0,96	0,55

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaandsperiode eindigend op 31 maart 2013 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
Nettoresultaat verslagperiode				64.785	64.785
Overig resultaat			12.511		12.511
Totaal resultaat			12.511	64.785	77.296
Uitgegeven aandelen	3.907	(3.907)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			(12.118)	12.118	0
Uitgekeerd dividend		(48)	(54.622)		(54.670)
Toegekende personeelsopties		832			832
31-03-2013	208.890	393.262	656.668	64.785	1.323.605

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden eindigend op 31 maart 2012 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen-kapitaal	Agio-reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2011	204.283	395.990	568.600	201.277	1.370.150
Nettowinst verslagperiode				(7.999)	(7.999)
Overig resultaat			10.405		10.405
Totaal resultaat			10.405	(7.999)	2.406
Uitgegeven aandelen	700	(700)			0
Nettoresultaat voorgaand boekjaar			129.280	(129.280)	0
Uitgekeerd dividend		(11)		(71.997)	(72.008)
Toegekende personeelsopties		813			813
31-03-2012	204.983	396.092	708.285	(7.999)	1.301.361

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Negenmaandsperiode eindigend op 31/03/	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Huuropbrengsten	42.377	40.251	54.329	50.956	31.345	29.699	0	0	128.051	120.906
Opbrengsten servicekosten	6.281	5.701	6.083	5.090	9.964	10.353	0	0	22.328	21.144
Servicekosten	(7.405)	(6.762)	(6.083)	(4.920)	(11.259)	(11.223)	0	0	(24.747)	(22.915)
Exploitatiekosten vastgoed	(4.912)	(4.579)	(8.669)	(6.857)	(4.135)	(3.826)	0	0	(17.716)	(15.262)
Nettovastgoedopbrengsten	36.341	34.611	45.660	44.269	25.915	24.993	0	0	107.916	103.873
Herwaardering beleggingen	13.567	10.011	(20.922)	(15.046)	(5.943)	14.377	1.164	(50)	(12.134)	9.292
Segmentresultaat	49.908	44.622	24.738	29.223	19.972	39.370	1.164	(50)	95.782	113.165
Nettofinancieringslasten									(41.294)	(113.812)
Bedrijfskosten									(7.950)	(7.359)
Herwaarderingskosten									(1.212)	(743)
Resultaat voor belastingen									45.326	(8.749)
Vennootschapsbelasting									(311)	(301)
Belastinglatenties									19.770	1.051
Resultaat na belastingen									64.785	7.999

Vastgoedbeleggingen	868.784	938.335	1.030.724	1.034.370	649.174	677.799	0	0	2.548.682	2.650.504
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.269	0	0	9.687	0	0	0	0	13.269	9.687
Materiele vaste activa	311	356	1.117	70	212	28	362	588	2.002	1.042
Vorderingen	20.628	24.221	5.698	6.547	1.345	2.257	731	1.061	28.402	34.086
Afgeleide financiële instrumenten	16	0	1	17	0	0	0	0	17	17
Latente belastingvordering	0	0	544	777	0	0	0	0	544	777
Liquide middelen	1.330	5.078	15.374	1.101	11.432	13.919	27.522	26.770	55.658	46.868
Vastgoed voor verkoop	134.737	0	0	0	0	0	0	0	134.737	0
Totaal activa	1.039.075	967.990	1.053.458	1.052.569	662.163	694.003	28.615	28.419	2.783.311	2.742.981

Crediteuren	29.485	26.098	16.528	14.759	15.402	16.589	1.571	1.347	62.986	58.793
Langlopende crediteuren	9.274	7.692	3.167	2.325	13	12	0	0	12.454	10.029
Leningen	353.250	323.703	588.786	502.872	259.515	288.709	0	62.985	1.201.551	1.178.269
Afgeleide financiële instrumenten	27.586	27.679	99.488	86.363	16.788	18.817	0	0	143.862	132.859
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	37.042	60.789	0	0	37.042	60.789
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.811	881	1.811	881
Totaal verplichtingen	419.595	385.172	707.969	606.319	328.760	384.916	3.382	65.213	1.459.706	1.441.620

Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	44.629	7.749	9.719	90.441	70.994	6.877	0	0	125.342	105.067
---	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------	----------	----------	----------------	----------------

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE: GEOGRAFISCHE SPREIDING

%	31-03-2013	31-03-2012
Frankrijk	38	35
Italië	38	39
Zweden	24	26
	100	100

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