

PERSBERICHT

Datum: 30 augustus 2013

Publicatie: Voor opening NYSE Euronext Amsterdam

ECMPA
LISTED
NYSE
EURONEXT**EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.**
JAARRESULTATEN 2012/2013

Het vastgoed van Eurocommercial heeft het afgelopen jaar ondanks moeilijke economische omstandigheden goed gepresteerd. De huren, op vergelijkbaar gemaakte basis, zijn met 2,8% gestegen, de leegstand bedraagt minder dan 1%, de huurachterstanden zijn zeer gering en de waarde van de vastgoedobjecten is stabiel. Dankzij beheerste financierings- en andere kosten zijn de inkomsten (direct beleggingsresultaat) met 2,5% gestegen.

Eurocommercial is actief bezig geweest met het hergebruik van kapitaal door in Zweden en Frankrijk centra met minder groeipotentieel tegen hun boekwaarde of daarboven te verkopen en de opbrengsten te investeren in objecten die kunnen worden herontwikkeld en uitgebreid, om op die manier hogere opbrengsten te genereren.

Samenvatting van de resultaten

Nettovastgoedopbrengsten gestegen met 3,6%: De nettovastgoedopbrengsten zijn in de twaalf maanden tot 30 juni 2013 gestegen naar € 144,4 miljoen van € 139,4 miljoen voor dezelfde periode in 2012.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis van 2,8%: De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) bedroeg in de twaalf maanden tot 30 juni 2013:

Alle landen	+2,8%
Frankrijk	+4,1%
Italië	+2,6%
Zweden	+1,2%

Winkelomzetten stabiel: De winkelomzetten in de centra van Eurocommercial zijn op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de twaalf maanden tot 30 juni 2013 toegenomen met 0,7% vergeleken met dezelfde periode van het jaar daarvoor.

Direct beleggingsresultaat gestegen met 2,5%: Het directe beleggingsresultaat voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar is met 2,5% gestegen naar € 81,5 miljoen. Door de opname van stockdividend (30%) in 2012 zijn er meer geplaatste certificaten, waardoor het direct beleggingsresultaat per certificaat met 1,5% is gestegen naar € 1,97 (30 juni 2012: € 1,94 per certificaat).

Dividend: Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te handhaven op € 1,92 per certificaat, uit te betalen aan de aandeelhouders op 29 november 2013.

Vastgoedwaarderingen: De waarde van de vastgoedobjecten was op 30 juni 2013 0,1% lager dan in juni 2012, maar 0,4% hoger dan in december 2012. Gedurende het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar steeg de waarde van de panden van Eurocommercial in Frankrijk met 2,7% en daalde in Zweden met 1,0% en in Italië met 2,6%. De waarde mutaties sinds december 2013 bedroegen 1,5% in Frankrijk, -0,6% in Italië en 0,0% in Zweden.

Aangepaste intrinsieke waarde gedaald met 1,2%: De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat daalde met 1,2% naar € 36,47 ten opzichte van 30 juni 2012 door een groter aantal uitstaande certificaten na de opname van stockdividend (30%) in 2012, maar steeg met 3,4% ten opzichte van 31 december 2012.

London4 Carlton Gardens
London SW1Y 5AB
Tel: +44 (0)20 7925 7860
Fax: +44 (0)20 7925 7888**Milano**Via della Moscova, 3
20121 Milano
Tel: +39 02 760 759 1
Fax: +39 02 760 161 80**Paris**107 rue Saint Lazare
75009 Paris
Tel: +33 (0)1 48 78 06 66
Fax: +33 (0)1 48 78 79 22**Stockholm**Kungsgatan 48
111 35 Stockholm
Tel: +46 (0)8 678 53 60
Fax: +46 (0)8 678 53 70

Vastgoedtransacties: In juni 2013 heeft Eurocommercial Passy Plaza in Parijs 16^e, verkocht voor € 141 miljoen (4,7% boven de taxatiewaarde van december 2012). De opbrengst is inmiddels geherinvesteed in het winkelcentrum Val Thoiry in de regio rond Genève, dat is gekocht voor een bruto kostprijs van € 111,5 miljoen.

In september 2012 heeft Eurocommercial het winkelcentrum Burlöv in Malmö (Zweden) verkocht voor de taxatiewaarde van SEK 1.158 miljoen (€ 134 miljoen). Een deel van de opbrengst (SEK 560 miljoen) is geherinvesteed in Eurostop in Halmstad, in het zuiden van Zweden. In juli 2012 is het winkelcentrum Les Grands Hommes aangekocht in het meest prestigieuze winkelgebied van het centrum van Bordeaux, voor een bedrag van € 18 miljoen. Ook heeft de Vennootschap € 24 miljoen geïnvesteerd in het nieuwe 17.800 m² grote retailpark tegenover winkelcentrum Chasse Sud, ten zuiden van Lyon.

Gedetailleerde resultaten

Huurgroei

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de twaalf maanden tot 30 juni 2013 bedroeg voor de gehele portefeuille van Eurocommercial 2,8%. De grootste huurgroei werd gerealiseerd in Frankrijk (4,1%); de huurgroei in Italië en Zweden bedroeg respectievelijk 2,6% en 1,2%.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis en van het aantal nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen in de twaalf maanden tot 30 juni 2013. Alle huurgroecijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren, maar exclusief sleutelgelden.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten
Alle landen	+2,8%	175	+11%
Frankrijk	+4,1%	32	+22%
Italië	+2,6%	115	+9%
Zweden	+1,2%	28	+8%

Winkelomzet

Over het geheel genomen en op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) namen de winkelomzetten in de centra van Eurocommercial over de twaalf maanden tot 30 juni 2013 met 0,7% toe vergeleken met dezelfde periode in 2012. De toename was het sterkst in Zweden (1,8%); daarna volgen Italië (0,4%) en Frankrijk (0,1%). Hoewel de consumentenbestedingen in winkels in het najaar en de winter van 2012/13 matig waren, waarvan door het slechte weer vooral de verkoop van kleding en schoenen te lijden had, trad in het late voorjaar van 2013 herstel op, waardoor de totale prestatie over het boekjaar positief uitviel.

De positieve prestaties in Italië moeten worden gezien tegen de achtergrond van de benchmark voor Italiaanse winkelcentra, die tot maart 2013 een daling van 4,2%* te zien gaf, tegenover een groei van 0,2% in de Italiaanse centra van Eurocommercial over dezelfde periode. In Zweden was de solide omzetgroei van 1,2% tot maart 2013 beter dan de benchmark voor Zweedse winkelcentra (+0,7%**).

Wanneer we de Fnac, die in Frankrijk goed is voor 21% van de winkelomzetten, maar voor minder dan 5% van de huren, buiten beschouwing laten, daalden de winkelomzetten van de Franse winkelcentra van Eurocommercial met 0,2%*** voor de periode tot mei 2013 en liepen daarmee in de pas met de benchmark voor Franse winkelcentra, die een daling van 0,1%*** liet zien.

De sterkste groei werd opnieuw gerealiseerd in de sector drogisterij en parfumerie (3,8%), terwijl de elektronikawinkels het zwakst presteerden (-2,2%).

* CNCC Italië, 12 maanden tot eind maart 2013

** Köpcentrumbarometern, 12 maanden tot eind maart 2013

*** CNCC Frankrijk, 12 maanden tot eind mei 2013

Winkelomzet per land*

	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2013	Zes maanden tot en met 30 juni 2013	Drie maanden tot en met 30 juni 2013
Alle landen	0,7%	-0,1%	1,5%
Frankrijk	0,1%	-0,9%	0,9%
Italië	0,4%	-0,9%	0,7%
Zweden	1,8%	2,1%	3,3%

Winkelomzet per sector*

	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2013	Zes maanden tot en met 30 juni 2013	Drie maanden tot en met 30 juni 2013
Mode	1,2%	-0,4%	2,7%
Schoenen	-1,6%	-4,1%	4,7%
Geschenken en sieraden	2,0%	3,2%	4,2%
Drogisterij en parfumerie	3,8%	4,1%	4,5%
Sport	1,2%	-1,1%	4,3%
Restaurants	0,2%	-1,4%	-1,9%
Huishoudelijke artikelen	0,3%	-1,2%	1,0%
Elektronica	-2,2%	-2,8%	-2,3%
Hyper/supermarkten	3,5%	3,0%	1,8%

*Exclusief uitbreidingsprojecten

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en het huurdersdeel onroerendezaakbelasting gedeeld door de omzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Vennootschap als geheel 8,1%; in Frankrijk 8,3%, in Italië 8,1% en in Zweden 7,6%.

De lage verhouding is een van de redenen voor de zeer lage leegstand en huurachterstanden van het winkelvastgoed van Eurocommercial, die beide consequent rond 1% van de inkomsten bedragen over de afgelopen 20 jaar.

Leegstand

Nu met succes nieuwe huurders zijn gevonden voor de resterende grote winkelruimtes in Zweden van de failliete elektronikaketen Expert, is de leegstand bij Eurocommercial weer gedaald naar het gebruikelijke niveau van minder dan 1% van de huuropbrengsten.

Op dit moment zien wij nauwelijks tekenen die erop wijzen dat de leegstand significant zal toenemen op een van onze markten. We blijven echter als altijd alert en zorgen ervoor dat de verhouding huisvestingskosten/omzet in onze objecten redelijk blijven en dat onze huurders winstgevendende winkels kunnen exploiteren.

Huurachterstanden

Op al onze markten nemen de huurachterstanden heel langzaam toe. De situatie in Frankrijk en Zweden, waar de huurachterstanden van meer dan 90 dagen ruim onder 1% blijven, is echter beter dan die in Italië, waar nogal wat winkeliers de tolerantie van de verhuurders testen ten gunste van hun eigen kasstroom. Dit ondanks het feit dat de groei van winkelomzetten en de huurgroei in Italië positief zijn en dat de leegstand minimaal is, zodat er weinig indicaties zijn dat winkelbedrijven echt in problemen verkeren. Over het geheel genomen zijn de huurachterstanden totaal 0,8% van de inkomsten op 30 juni 2013.

Op een totaal van 1.400 huurders zijn er drie huurders onder bewind gesteld in Frankrijk en geen in Italië en Zweden.

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat over het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar steeg met 2,5% naar € 81,5 miljoen, tegen € 79,5 miljoen in het voorgaande boekjaar. Het directe beleggingsresultaat per certificaat voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar bedroeg € 1,97. Door de opname van stockdividend (30%) in 2012 zijn er meer geplaatste certificaten, waardoor het directe beleggingsresultaat per certificaat met 1,5% is gestegen (30 juni 2012: € 1,94 per certificaat).

Het directe beleggingsresultaat wordt gedefinieerd als 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 het IFRS-resultaat na belastingen, waarin ook ongerealiseerde waardeinstijgingen en -dalingen moeten worden opgenomen.

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend per certificaat (10 gewone aandelen) te handhaven op € 1,92, niettegenstaande het direct beleggingsresultaat van € 1,97 per certificaat. De directie is van mening dat onder de huidige omstandigheden deze voorzichtige aanpak er voor zorgt dat er met vertrouwen kan worden gezegd dat het ononderbroken patroon van ten minste gelijkblijvende dividenden kan worden gehandhaafd, ondanks perioden van beperkte huurgroei als gevolg van lagere indexatie.

De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 29 november 2013 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 1 november 2013 bekend worden gemaakt.

Vastgoedwaarderingen

De onafhankelijke taxatieresultaten voor juni 2013 laten de robuustheid zien van de waarde van goede winkelcentra in moeilijke economische omstandigheden. Taxateurs hebben in het bijzonder rekening gehouden met inkomenszekerheid, die voor Eurocommercial hoog ligt, gegeven onze lage verhouding huisvestingskosten/omzet.

Alle objecten van Eurocommercial zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2013 getaxeerd door onafhankelijke, gerenommeerde internationale kantoren volgens de normen van het 'Red Book' van 'The Royal Institution of Chartered Surveyors'. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de veranderingen in de waarden van de vastgoedobjecten sinds december en juni 2012, samen met de nettorendementen. De nettorendementen worden berekend door de verwachte nettovastgoedopbrengsten voor het komende jaar te delen door de taxatiewaarde, waaraan dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt toegevoegd. Wij willen hiermee dezelfde berekeningsmethodiek aanhouden als professionele institutionele beleggers.

	Waardeveranderingen		Nettorendement incl. aankoopkosten
	Twaalf maanden tot en met 30 juni 2013	Zes maanden tot en met 30 juni 2013	Per 30 juni 2013
Alle landen	-0,1%	0,4%	5,7%
Frankrijk	2,7%	1,5%	5,2%
Italië	-2,6%	-0,6%	6,3%
Zweden	-1,0%	0,0%	5,8%

Taxatie per object

	Netto- taxatiewaarde juni 2013	Netto- taxatiewaarde juni 2012	Wijziging juni 2012/juni 2013	Nettorendement met inbegrip van aankoopkosten	Kostprijs
Frankrijk (€ miljoen)					
Amiens Glisy, Amiens ⁵	46,80	46,30	1,1%	5,5%	16,01
Les Grands Hommes, Bordeaux ¹	17,80	NVT	NVT	4,9%	18,15
Saint Douillard, Bourges ¹	39,00	36,00	8,3%	5,9%	48,87
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ²	*55,00	30,00	83,3%	6,2%	59,09
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ⁵	41,00	40,60	1,0%	5,9%	44,78
Les Trois Dauphins, Grenoble ⁵	35,80	35,70	0,3%	5,8%	25,47
Centr'Azur, Hyères ²	50,40	47,40	6,3%	5,5%	21,74
Plaine de France, Moisselles ²	75,20	72,80	3,3%	5,6%	62,92
Passage du Havre, Parijs ¹	306,60	288,00	6,5%	4,7%	187,37
Passy Plaza, Parijs**	141,00	131,30	7,4%	5,0%	75,41
74 rue de Rivoli, Parijs ⁵	53,60	51,90	3,3%	4,5%	20,72
Les Portes de Taverny, Taverny ⁵	59,30	56,50	5,0%	5,4%	24,33
Val Thoiry, Thoiry ²	111,40	NVT	NVT	5,6%	110,99
Les Atlantes, Tours ⁵	127,80	122,20	4,6%	5,0%	56,03
Totaal Frankrijk	1.160,70	958,70		5,2%	771,88
Italië (€ miljoen)					
Curno, Bergamo ²	96,20	96,20	0%	6,4%	34,50
Centro Lame, Bologna ⁴	36,20	38,10	-5,0%	6,9%	29,70
Cremona Po, Cremona ²	80,40	80,60	-0,2%	6,9%	82,61
Il Castello, Ferrara ²	99,30	101,20	-1,9%	6,6%	84,74
I Gigli, Florence ⁴	244,30	256,10	-4,6%	6,4%	209,26
Centro Leonardo, Imola ²	66,20	72,30	-8,4%	6,6%	65,07
La Favorita, Mantua ¹	45,00	47,40	-5,1%	6,7%	33,89
Carosello, Carugate, Milaan ¹	292,00	281,40	3,8%	5,8%	187,84
I Portali, Modena ⁴	41,20	43,20	-4,6%	6,5%	41,98
Centroluna, Sarzana ¹	25,20	25,40	-0,8%	6,8%	14,82
Totaal Italië	1.026,00	1.041,90		6,3%	784,41
Zweden (SEK miljoen) ***					
421, Gothenburg ³	758,00	743,00	2,0%	5,8%	828,91
Eurostop, Halmstad ²	580,00	NVT	NVT	5,8%	573,69
Kronan, Karlskrona ²	171,00	182,00	-6,0%	6,2%	154,10
Bergvik, Karlstad ²	659,00	653,00	0,9%	5,4%	346,32
Mellby Center, Laholm ³	167,00	171,00	-2,3%	6,0%	141,19
Ingelsta Shopping, Norrköping ³	969,00	984,00	-1,5%	5,8%	880,25
Elins Esplanad, Skövde ³	705,00	668,00	5,5%	5,7%	541,61
Moraberg, Södertälje ²	397,00	434,00	-8,5%	6,2%	362,19
Hälla Shopping, Västerås ³	151,00	213,00	-29,1%	7,1%	192,58
Grand Samarkand, Växjö ³	879,00	847,00	3,8%	5,4%	726,76
Totaal Zweden	5.436,00	4.895,00		5,8%	4.747,60

* Inclusief de aankoop van 17.800 m² retail park voor € 24 miljoen tijdens het verslagjaar

** De verkoop wordt naar verwachting in oktober 2013 afgerond

*** 1 € = 8,7773 SEK

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaten

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2013 € 36,47 per certificaat, een stijging van 3,4% ten opzichte van 31 December 2012 (€ 35,28) en een daling van 1,2% ten opzichte van 30 juni 2012 (€ 36,92). In de aangepaste intrinsieke waarde wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties en met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) die worden gebruikt om rentelasten te stabiliseren.

De IFRS-intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2013 € 32,73 per certificaat, tegen € 30,71 op 31 december 2012 en € 31,75 op 30 juni 2012. Deze getallen houden rekening met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Het hoger aantal uitstaande certificaten ten gevolge van de opname van stockdividend (30%) in 2012 is inbegrepen in zowel de aangepaste intrinsieke waarde per certificaat als de IFRS-intrinsieke waarde per certificaat.

Het totale beleggingsresultaat (IFRS-resultaat na belastingen) voor het boekjaar steeg naar € 123 miljoen, tegen negatief € 12,1 miljoen over het voorgaande boekjaar. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de aanzienlijke positieve ongerealiseerde verandering van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten gedurende het verslagjaar. Aangezien in dit resultaat ongerealiseerde mutaties van het 'vermogen' zijn verwerkt, is het naar het oordeel van de directie geen goede weergave van de onderliggende inkomsten. Deze worden beter weergegeven door het direct beleggingsresultaat, dat standaard wordt gebruikt om het bedrijfsresultaat van Nederlandse vastgoedinstellingen uit te drukken.

Financiering

Hoewel de Europese banken in het algemeen nog altijd terughoudend zijn met het verstrekken van leningen, omdat ze sinds de crisis van 2008 nog bezig zijn hun balansen te herstellen, heeft Eurocommercial nieuwe financieringsovereenkomsten gesloten waarbij bewust is gekozen voor relatief kleine kredietfaciliteiten van € 50 miljoen of minder, die binnen de mogelijkheden van veel banken liggen zonder de complicaties en kosten van syndicaatsleningen.

De financieringsmogelijkheden zijn uitgebreid met een aantal grote verzekeringsmaatschappijen die naar de markt komen en leningen kunnen verstrekken met een looptijd van meer dan tien jaar en daar soms zelfs een voorkeur voor hebben.

Dankzij kortetermijntarieven van minder dan 1% en 10-jaarsswaps van minder dan 2% kon Eurocommercial haar totale rentelasten inclusief opslagen onder 4% per jaar houden.

De verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen bedroeg op 30 juni 2013 81%; dat is hoger dan op 31 maart (76%), maar is volledig toe te schrijven aan de kortetermijnfinanciering van de aankoop van het winkelcentrum Val Thoiry. De verwachting is dat dit verhoudingscijfer weer op het oude niveau komt wanneer de kortetermijnschuld is afbetaald uit de opbrengsten van de verkoop van Passy Plaza. Om dezelfde reden bedroeg de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden aan het eind van het boekjaar 44% en zal deze naar verwachting in oktober weer dalen naar 41%. Als voorzorgsmaatregel tegen verdere marktonzekerheden is de Vennootschap voornemens de gemiddelde totale looptijd van iets minder dan vijf jaar geleidelijk te verlengen naar het historische gemiddelde van ongeveer zeven jaar.

Commentaar per land

Frankrijk

De huurgroei over het boekjaar bedroeg 4,1%. Er was een stijging van 3,4% als gevolg van indexering en van 1,8% door nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen. Daartegenover stonden een marginale stijging van de leegstand naar 0,9% van de huuropbrengsten en een iets lagere omzethuur (-0,2%). Gedurende het jaar waren er 32 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten, met een gemiddelde huurstijging van 22%. Deze transacties waren gelijkmatig gespreid over de portefeuille en over de verschillende sectoren. Verder zijn er negen nieuwe huurovereenkomsten gesloten voor het retailpark in Chasse sur Rhône en zes voor de uitbreiding van Saint Doulchard.

De winkelomzetten over 12 maanden tot 30 juni 2013 in de Franse winkelcentra van Eurocommercial groeiden licht met 0,1%. De omzetten van de boetieks namen met 0,9% toe en die van grote winkels daalden met 1,1% als gevolg van de negatieve resultaten in de elektronica-sector.

In juni zijn de overeenkomsten getekend voor de verkoop van Passy Plaza in Parijs voor een bedrag van € 141 miljoen (4,7% boven de boekwaarde). Dit winkelcentrum, dat we in 1999 hebben gekocht voor € 70 miljoen, heeft ons gedurende de periode dat we het in bezit hadden, een interne opbrengstvoet van 15% op jaarbasis opgeleverd. De opbrengst van deze verkoop is al geherinvesteerd in het Franse winkelcentrum Val Thoiry aan de Zwitserse grens, in de regio rond Genève. Naar onze overtuiging biedt dit centrum veel potentieel voor uitbreiding. Er is al begonnen met de renovatie van het centrum en met de ontwerpen voor een aanzienlijke uitbreiding, waarvoor uiteraard eerst de vereiste bouwvergunningen moeten worden verkregen.

Onder de andere nieuwe beleggingen van dit boekjaar bevindt zich het succesvol geopende, nieuwe 17.800 m² grote retailpark in Chasse-sur-Rhône, dat een rendement van bijna 7% oplevert gerekend met een totale prijs van € 24 miljoen. De uitbreiding met 1.000 m² van Saint Doulchard in Bourges is voltooid tegen kosten van € 5,4 miljoen en levert ook een rendement op van 7%. De aankoop van winkelcentrum Les Grands Hommes, in het meest prestigieuze winkelgebied van het centrum van Bordeaux, vond plaats tegen een prijs van € 18 miljoen.

Italië

Op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg de huurgroei over het boekjaar 2,6%; het grootste deel hiervan werd bereikt door de indexering van 1,9%, de rest door huurverhogingen bij verlengingen en een stijging van de omzethuren. Er zijn in het boekjaar 115 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend, waarmee een totale stijging van 9% ten opzichte van het vorige huurniveau is gerealiseerd. Van deze nieuwe overeenkomsten zijn er 39 gesloten met nieuwe huurders, zodat ook de huurdersmix is vernieuwd. Een interessant gegeven is dat de huren bij nieuwe huurders bijna drie keer zoveel stegen als bij huurverlengingen voor bestaande huurders. Dit groeicijfer is een indicatie van de kwaliteit van onze portefeuille, nu het in sommige delen van de markt moeilijker wordt om huurgroei te realiseren.

De omzet groeide tijdens het boekjaar met 0,4%. Deze positieve prestatie moet worden beoordeeld tegen de achtergrond van de benchmark voor Italiaanse winkelcentra, die tot maart 2013 een daling van 4,2%* te zien gaf, terwijl de Italiaanse centra van Eurocommercial in dezelfde periode een omzetstijging van 0,2% boekten. De nationale winkelomzetontwikkeling van -2,4% is toe te schrijven aan een zwakke vraag als gevolg van de algemene macro-economische teruggang. Met uitzondering van I Portali in Modena is de impuls door extra koopzondagen bijna verdwenen, omdat het aantal koopzondagen ongeveer gelijk was aan vorig jaar.

De investeringsmarkt vertoont tekenen van activiteit na een lange, rustige periode, ofschoon investeerders nog altijd bezorgd zijn over de politieke en economische situatie en omdat alleen objecten van topkwaliteit, zowel klein als groot, erin slagen de beste winkelbedrijven aan te trekken en te behouden. Eurocommercial heeft gedurende het boekjaar geen objecten in Italië gekocht. Wel is in juli 2012 een perceel grond van 35.000 m² naast Carosello in Milaan aangekocht. Dit zal worden ingericht als parkeerplaats, of, wat waarschijnlijker is, worden gebruikt voor de uitbreiding van het centrum met een retailpark of als onderdeel van een groter ontwikkelingsproject voor een nieuwe uitbreiding van de winkelgalerij van Carosello. Er is nog geen definitief besluit genomen over uitbreiding, maar Eurocommercial is al wel in gesprek met de plaatselijke en regionale autoriteiten.

* CNCC, 12 maanden tot eind maart 2013.

Zweden

De huurgroei was dit boekjaar bescheiden, met 1,2%, voornamelijk als gevolg van de lagere indexatie van 0,4% in 2013, tegen 2,5% vorig jaar. Daarnaast was een 'kalendereffect': er waren dit boekjaar maar 28 huurovereenkomsten die afliepen en moesten worden verlengd, tegen 54 vorig jaar en 77 volgend jaar. Desondanks zorgden de 28 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen nog voor een gemiddelde verhoging met 8%. De sterkste huurgroei werd gerealiseerd in winkelcentrum Bergvik in Karlstad, dat met zijn dominante marktpositie van alle objecten in onze portefeuille nog altijd de hoogste omzet per vierkante meter realiseert. De winkelomzet, die in 2012 nog daalde, nam over de 12 maanden tot 30 juni 2013 met 1,8% toe. Met de stevige omzetgroei van 1,2% tot en met maart 2013 deden de winkelcentra van Eurocommercial het beter dan de benchmark voor Zweedse winkelcentra (+0,7%*).

In september heeft Eurocommercial het winkelcentrum Burlöv in Malmö verkocht voor SEK 1.158 miljoen (€ 134 miljoen). Het centrum is in 2001 gekocht en heeft na aftrek van de renovatiekosten een interne opbrengstvoet van 20% per jaar opgeleverd over de periode dat wij het object in bezit hadden. Een deel van de opbrengst van deze verkoop is geherinvesteerd in het winkelcentrum Eurostop, dat in 1990 is geopend aan de westkust van Zweden, buiten Halmstad. Het omvat een Coop-hypermarkt van 10.800 m² en een aangrenzende galerij van 13.600 m² met 34 winkels, waaronder Willys, H&M, KappAhl, Lindex en Systembolaget, plus een hotel. De aankoopprijs bedroeg SEK 560 miljoen (€ 64 miljoen) en het netto-aanvangsrendement 6%. Het object biedt de mogelijkheid om de bestaande oppervlakte van 24.000 m² uit te breiden met 21.000 m² aan bruto bebouwbare winkelruimte. In december 2012 is een bouwvergunning aangevraagd, waarover naar verwachting in de eerste helft van 2014 zal worden beslist. Er is al veel vraag van bestaande huurders die willen uitbreiden en hun andere formules willen introduceren, maar ook van nieuwe huurders die zich willen verzekeren van een plaats in wat straks het enige regionale winkelcentrum zal zijn, met een verzorgingsgebied van 200.000 mensen.

Marketing en voorzieningen in de winkelcentra van Eurocommercial

Eurocommercial werkt harder dan ooit om te zorgen dat haar winkelcentra aantrekkelijk blijven voor bezoekers. Onze marketingteams werken nauw samen met de huurders om campagnes door voortdurende verbetering en differentiatie via de marketingmix, klantenservice, advertentiecampagnes, loyaliteitsprogramma's en evenementen doeltreffend te laten zijn.

Naast traditionele communicatiekanalen, zoals kranten, televisie, radio en reclameborden, biedt ook digitale communicatie geweldige mogelijkheden om in contact te komen met consumenten. De meeste winkelcentra van Eurocommercial bieden inmiddels al geruime tijd wifi, 80% zet sociale media in en 20% heeft mobiele apps. Deze percentages zullen naar verwachting nog verder stijgen.

Bij zes van onze winkelcentra in Frankrijk zijn nieuwe websites en apps voor mobiele telefoons ontwikkeld en zijn Facebook-pagina's en nieuwsbrieven gemaakt of vernieuwd. Alle gegevens worden ingevoerd in een gecentraliseerd klantbeheersysteem (CRM), waarin de informatie efficiënt wordt verzameld en beheerd. De resultaten worden vervolgens geanalyseerd en er worden kruisverbanden gelegd tussen verschillende winkelcentra, zodat huurders ten volle kunnen profiteren van trends die zich aftekenen en nieuwe mogelijkheden voor acties en evenementen kunnen ontdekken. In juli 2013 introduceerde Google "Google Indoor Maps" in Italië. De plattegronden van winkelcentra van Eurocommercial zijn in Google Maps opgenomen om klanten te helpen zich voorafgaand aan hun bezoek alvast te oriënteren. CBS Outdoor gaat in drie van de winkelcentra van Eurocommercial in Italië digitale schermen plaatsen. Hierop zal een combinatie van algemene reclame en specifieke marketinguitingen voor het centrum worden getoond. In Zweden zijn alle websites van de winkelcentra onlangs verbeterd. Dit heeft tot een stijging van het aantal bezoekers aan die websites geleid. Zo is de website van Grand Samarkand, buiten Växjö, door 200.000 mensen bezocht, een stijging van 23% ten opzichte van het vorige jaar. Het aantal fans van de Facebook-pagina van het centrum is met 20% toegenomen.

Eind 2012 zijn in Frankrijk cadeaubonnen voor de winkelcentra geïntroduceerd, die in verschillende winkels kunnen worden ingewisseld. Het initiatief verkeert nog in een vrij pril stadium, maar de eerste reacties zijn positief. Ook klantenkaarten zijn populair gebleken. Diverse winkelbedrijven in onze Franse centra melden al dat een aanmerkelijk deel van hun omzet is toe te schrijven aan deze manier van promotie.

In Italië is in mei 2012 in winkelcentrum I Gigli in Florence de "Gigli Pass" klantenkaart geïntroduceerd. De kaart is buitengewoon in trek bij klanten: in het eerste jaar werden er meer dan 24.000 uitgegeven en mede daardoor heeft dit loyaliteitsprogramma in 2012 de prestigieuze "Best of the Best" marketingprijs van de CNCC gewonnen. Ook won het programma zilver in de categorie 'Alternatieve omzet' bij de Europese SOLAL-marketingprijzen 2013 van ICSC.

* Köpcentrumbarometern, 12 maanden tot eind maart 2013.

Verscheidene van de grotere centra in Zweden hebben nu cadeaubonnen en besteden meer aandacht aan kinderopvang, personal shoppers en optredens van lokale artiesten. Evenementen ter gelegenheid van feestdagen en verjaardagen doen het altijd goed en blijken een succesvol middel om meer bezoekers te trekken. Eurocommercial volgt alle marketinginspanningen op de voet. Uit enquêtes onder klanten blijkt dat bezoekers van winkelcentra steeds beter op de hoogte zijn van marketinginitiatieven. CFI, dat onderzoek doet onder grote huurders in winkelcentra in heel Zweden, bevestigt dat de kwaliteit van de marketing van de winkelcentra van Eurocommercial duidelijk boven de nationale benchmark uitsteekt.

Wat maakt een winkelcentrum tot een succes?

Er is de laatste tijd naar aanleiding van de ontwikkeling van internetverkoop veel discussie over de toekomst van winkelcentra. Sommigen pleiten voor heel grote centra met een groot aanbod van amusement, terwijl anderen meer zien in kleine buurtcentra of zelfs kleinere winkels op toplocaties. In onze ervaring geven de huur- en omzetontwikkelingen weinig reden om te vrezen voor veel verlies van omzet aan internet, met uitzondering van de sectoren elektronica, boeken en dvd's. Er zijn in onze landen geen grote winkelketens die levensmiddelen bezorgen; online aankopen worden door de kopers afgehaald bij de hypermarkten zelf of bij aangrenzende afhaalpunten ('drives'). Wij zijn er daarom van overtuigd dat winkelcentra met een hypermarkt of een supermarkt als anchorwinkel door hun constante stroom regelmatig terugkerende bezoekers de beste bescherming bieden tegen de concurrentie van internetverkoop.

Alle soorten winkelruimten hebben hun eigen plaats op de markt, mits altijd en overal aan een aantal basiscriteria wordt voldaan. Uit een recente enquête* onder 10.000 winkelbezoekers in Europa door een van de grootste consultancybedrijven in winkelvastgoed blijkt dat klanten de volgende prioriteiten hanteren bij de keuze van een winkelcentrum:

- Gemakkelijk toegankelijk met goede gratis parkeermogelijkheden
- Aantrekkelijke prijzen
- Schoon en veilig

Wij onderschrijven deze uitkomsten, maar willen hieraan vanuit beleggingsoogpunt nog enkele belangrijke criteria toevoegen:

- De ligging van het object moet optimaal zijn – het moet in een welvarende, gezonde stad liggen en gemakkelijk te bereiken zijn voor klanten via een goed wegennet en met een goede zichtbaarheid. Veel gratis parkeerruimte met een overzichtelijk intern wegennetwerk. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is een pluspunt, maar niet essentieel, behalve in de stadscentra.
- Het winkelcentrum moet schoon, veilig en goed verlicht zijn en klanten aantrekkelijke faciliteiten bieden, zoals voorzieningen voor baby's en kinderen, goede toiletten, duidelijk bewegwijzering. Kort gezegd, het centrum moet gastvrij, aangenaam en efficiënt zijn. Waar nodig moeten renovaties worden uitgevoerd en moet worden gezocht naar mogelijkheden voor uitbreiding van het centrum om deze doelen te behouden
- Er moet in het verzorgingsgebied niet te veel winkelruimte zijn in verhouding tot de bevolkingsomvang.
- De omvang van het centrum moet passen bij haar doel en haar verzorgingsgebied – niet te groot en niet te klein. De indeling van het centrum moet logisch en duidelijk zijn met anchorwinkels op de juiste locaties. Er mogen niet te veel ingangen zijn, en behalve in zeer grote centra, moeten alle winkels zich op één verdieping bevinden.
- De winkelmix moet geschikt zijn voor het verzorgingsgebied. Zo is een hypermarkt heel aantrekkelijk in voorsteden, maar veel minder geschikt in een stadscentrum, ook niet als er wel ruimte voor is. Er moet een goede balans tussen de verschillende soorten winkels zijn en de aangeboden producten moeten aansluiten op het uitgavenpatroon in het verzorgingsgebied.
- Er moeten voorzieningen zijn die bezoekers stimuleren langer in het centrum te blijven, zoals restaurants, cafés en – in grotere centra – bioscopen, bowlingbanen e.d., maar die mogen niet ten koste gaan van de zichtbaarheid van winkelgevels en moeten economisch levensvatbaar zijn.

* CBRE, How we shop – Inside the minds of Europe's consumers

- De huren moeten zorgvuldig worden afgestemd op de winkelomzetten in het centrum, die maandelijks door de huurders moeten worden doorgegeven, zodat een passende en duurzame verhouding huisvestingskosten/omzet kan worden bereikt. Dat maakt het mogelijk de winkelmix te beoordelen en waar nodig aan te passen.
- Het management van het centrum moet voortdurend de tevredenheid van de klanten meten. Er moet blijvend aandacht zijn voor bestaand of toekomstig concurrerend winkelaanbod om te zorgen dat het centrum zijn status behoudt en aantrekkelijk blijft voor klanten. De basiskwaliteiten van het centrum moeten worden ondersteund met moderne elektronische hulpmiddelen voor marketing en klantgegevens.

Marktcommentaar en vooruitzichten

Ondanks het feit dat de Europese economieën in het algemeen zwak zijn, is het bepalende kenmerk van de vastgoedmarkten in Frankrijk, Italië en Zweden paradoxaal genoeg dat er onvoldoende winkelcentra van goede kwaliteit beschikbaar zijn om te voorzien in de aanhoudend sterke vraag van institutionele beleggers. Daardoor zijn de prijzen op peil gebleven en in Frankrijk zelfs licht gestegen.

De vooruitzichten voor huurgroei worden uiteraard beïnvloed door de zwakke economie in Frankrijk en Italië; voor Zweden wordt een groei tussen 1% en 2% verwacht. De huren in onze landen zijn ook gekoppeld aan de inflatie en omdat deze laag blijft (tussen 0% en 1,5%) wordt in het algemeen niet verwacht dat de huurgroei ver boven dit percentage zal uitkomen. Naast indexatie zullen de basishuren bij huuraanpassingen en huurverlengingen naar verwachting nog altijd stijgen ten opzichte van de huren die vijf jaar of langer geleden zijn vastgesteld.

De algemene verwachting is daarom dat de totale rendementen (huren en waardeinstijgingen samen) van goede winkelobjecten op jaarbasis op 6 tot 8% zullen uitkomen. Dit is een goed resultaat gezien de geringe inflatie en in vergelijking met de verwachte opbrengsten van investeringen in andere beleggingscategorieën.

Eurocommercial blijft zich richten op het kopen van winkelcentra in haar huidige landen, ongeacht hun omvang, die huurgroei- en uitbreidingspotentieel hebben.

Financiële agenda

20 september 2013	Publicatie Jaarverslag 2012/2013
1 november 2013	Bekendmaking prijs stockdividend
5 november 2013, 14:00 uur	Jaarlijkse algemene vergadering in het Amstel InterContinental Hotel, Amsterdam
7 november 2013	Ex-dividenddatum
8 november 2013	Resultaten eerste kwartaal 2013/2014
29 november 2013	Betaalbaarstelling dividend
7 februari 2014	Halfjaarresultaten 2013/2014
9 mei 2014	Resultaten derde kwartaal 2013/2014
29 augustus 2014	Jaarresultaten 2013/2014

Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, vrijdag 30 augustus 2013 om 9:00 (VK) / 10:00 (CET), een conference call en een audio webcast organiseren ten behoeve van beleggers en analisten.

Om aan deze conference call deel te nemen kunt u 5-10 minuten voorafgaand aan de conferentie het volgende nummer kiezen: **+44 (0)1452 555 566** en vragen om te worden verbonden met de Eurocommercial-conference call onder vermelding van conference ID-nummer **27098772**. De conference call zal ook te beluisteren zijn via de website www.eurocommercialproperties.com.

Een bij deze conference call behorende presentatie in het Engels zal kort voor aanvang van de conference call op de website van de Vennootschap worden geplaatst (www.eurocommercialproperties.com/financial/presentations).

De conference call zal gedurende een week nadat deze heeft plaatsgevonden, te beluisteren zijn door te bellen naar +44 (0)1452 550 000. Ook hiervoor is het conference ID-nummer vereist.

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

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012
Huuropbrengsten	172.596	163.030	44.545	42.124
Opbrengsten servicekosten	28.418	27.428	6.090	6.284
Servicekosten	(31.325)	(29.561)	(6.578)	(6.646)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.321)	(21.544)	(7.605)	(6.282)
Nettovastgoedopbrengsten	144.368	139.353	36.452	35.480
Rentebaten	2.479	2.155	591	940
Rentelasten	(54.248)	(51.055)	(13.275)	(13.520)
Nettofinancieringslasten	(51.769)	(48.900)	(12.684)	(12.580)
Bedrijfskosten	(10.576)	(10.707)	(2.626)	(3.348)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	82.023	79.746	21.142	19.552
Vennootschapsbelasting	(505)	(231)	(194)	70
Direct beleggingsresultaat	81.518	79.515	20.948	19.622
Verkoop vastgoedbeleggingen	(1.696)	0	(1.696)	0
Herwaardering beleggingen	6.563	5.138	18.697	(4.154)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	20.479	(93.109)	22.688	(15.617)
Herwaarderings- en bedrijfskosten	(2.523)	(2.115)	(1.311)	(1.372)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	22.823	(90.086)	38.378	(21.143)
Belastinglatenties	18.578	(1.547)	(1.192)	(2.598)
Indirect beleggingsresultaat	41.401	(91.633)	37.186	(23.741)
Totaal beleggingsresultaat	122.919	(12.118)	58.134	(4.119)
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,97	1,94	0,50	0,48
Indirect beleggingsresultaat	1,00	(2,24)	0,91	(0,58)
Totaal beleggingsresultaat	2,97	(0,30)	1,41	(0,10)

OVERZICHT AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-06-2013	30-06-2012
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.366.064	1.300.147
Afgeleide financiële instrumenten	120.350	148.616
Latente belastingverplichtingen	36.192	63.864
Latente belastingvorderingen	(284)	(751)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.522.322	1.511.876
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	41.740.054	40.953.515
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,73	31,75
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,47	36,92
Beurskoersen - € per certificaat	28,20	27,25

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

** Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 41.410.071, tegen 40.895.429 in het voorgaande boekjaar.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012
Huuropbrengsten	172.596	163.030	44.545	42.124
Opbrengsten servicekosten	28.418	27.428	6.090	6.284
Servicekosten	(31.325)	(29.561)	(6.578)	(6.646)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.321)	(21.544)	(7.605)	(6.282)
Nettovastgoedopbrengsten	144.368	139.353	36.452	35.480
Verkoop vastgoedbeleggingen	(1.696)	0	(1.696)	0
Herwaardering beleggingen	6.563	5.138	18.697	(4.154)
Rentebaten	2.479	2.155	591	940
Rentelasten	(54.248)	(51.055)	(13.275)	(13.520)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	20.479	(93.109)	22.688	(15.617)
Nettofinancieringslasten	(31.290)	(142.009)	10.004	(28.197)
Bedrijfskosten	(10.650)	(11.694)	(2.700)	(4.335)
Herwaarderingskosten	(2.449)	(1.128)	(1.237)	(385)
Resultaat voor belastingen	104.846	(10.340)	59.520	(1.591)
Vennootschapsbelasting	(505)	(231)	(194)	70
Belastinglatenties	18.578	(1.547)	(1.192)	(2.598)
Totale belasting	18.073	(1.778)	(1.386)	(2.528)
Resultaat na belastingen	122.919	(12.118)	58.134	(4.119)
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	2,97	(0,30)	1,41	(0,10)
Verwaterd resultaat na belastingen	2,86	(0,30)	1,35	(0,09)

* De aandelen van de Vennootschap zijn in de vorm van certificaten aan toonder genoteerd aan de Amsterdamse effectenbeurs, NYSE Euronext Amsterdam. Eén certificaat aan toonder vertegenwoordigt tien gewone aandelen op naam.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000)	30-06-2013	30-06-2012
Vastgoedbeleggingen	2.640.423	2.558.581
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	24.600	0
Materiële vaste activa	2.034	836
Vorderingen	245	786
Afgeleide financiële instrumenten	0	6
Latente belastingvorderingen	284	751
Totaal vaste activa	2.667.586	2.560.960
Vorderingen	29.019	29.153
Liquide middelen	51.422	120.954
Totaal vlottende activa	80.441	150.107
Vastgoed voor verkoop	141.000	131.886
Totaal activa	2.889.027	2.842.953
Crediteuren	66.505	65.696
Leningen	293.280	103.603
Totaal kortlopende schulden	359.785	169.299
Crediteuren	11.137	9.982
Leningen	993.643	1.149.141
Afgeleide financiële instrumenten	120.350	148.622
Latente belastingverplichtingen	36.192	63.864
Voorziening voor pensioenen	1.856	1.898
Totaal langlopende schulden	1.163.178	1.373.507
Totaal verplichtingen	1.522.963	1.542.806
Intrinsieke waarde	1.366.064	1.300.147
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	208.890	204.983
Agioreserve	393.547	396.385
Overige reserves	640.708	710.897
Onverdeelde winst	122.919	(12.118)
Intrinsieke waarde	1.366.064	1.300.147
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	41.740.054	40.953.515

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	122.919	(12.118)
Aanpassingen:		
Afname/toename vorderingen	(6.469)	3.654
Afname/toename crediteuren	211	(16.093)
Rentebaten	(2.479)	(2.155)
Rentelasten	54.248	51.055
Mutatie personeelsopties	1.117	1.106
Herwaardering vastgoedbeleggingen	2.985	(6.527)
Afgeleide financiële instrumenten	(20.479)	93.109
Belastinglatenties	(18.578)	1.547
Vennootschapsbelasting	505	231
Overige mutaties	(3.094)	402
	130.886	114.211
Kasstroom uit activiteiten		
Betaalde vennootschapsbelasting	(254)	0
Afgeleide financiële instrumenten	(8.038)	0
Kosten van leningen	(980)	(1.383)
Betaalde rente	(54.194)	(50.526)
Ontvangen rente	2.866	1.661
	70.286	63.963
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	(196.404)	(58.944)
Geactiveerde kosten	(50.598)	(29.360)
Verkoop vastgoed	125.301	0
Mutatie materiële vaste activa	(2.008)	(282)
	(123.709)	(88.586)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	278.469	299.652
Aflossingen leningen	(243.909)	(199.982)
Uitgekeerd dividend	(54.670)	(72.008)
Uitgeoefende personeelsopties	124	0
Toename langlopende crediteuren	4.270	519
	(15.716)	28.181
Nettokasstroom		
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(393)	4.420
Toename/afname liquide middelen	(69.532)	7.978
Liquide middelen begin boekjaar	120.954	112.976
Liquide middelen einde boekjaar	51.422	120.954

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2012	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2012
Resultaat na belastingen	122.919	(12.118)	58.134	(4.119)
Valutakoersverschillen	(3.573)	13.017	(16.084)	2.612
Totaal overig resultaat	(3.573)	13.017	(16.084)	2.612
Totaal resultaat	119.346	899	42.050	(1.507)

Gegevens per certificaat (€)

Totaal resultaat	2,87	0,02	1,01	(0,04)
Verwaterd totaal resultaat	2,77	0	0,97	(0,04)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 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
Resultaat na belastingen				122.919	122.919
Overig resultaat			(3.573)		(3.573)
Totaal resultaat			(3.573)	122.919	119.346
Uitgegeven aandelen	3.907	(3.907)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			(12.118)	12.118	0
Uitgekeerd dividend		(48)	(54.622)		(54.670)
Toegekende personeelsopties			124		124
Toegekende aandelenopties		1.117			1.117
30-06-2013	208.890	393.547	640.708	122.919	1.366.064

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 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 boekjaar				(12.118)	(12.118)
Overig resultaat			13.017		13.017
Totaal resultaat			13.017	(12.118)	899
Uitgegeven aandelen	700	(700)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			129.280	(129.280)	0
Uitgekeerd dividend		(11)		(71.997)	(72.008)
Toegekende personeelsopties		1.106			1.106
30-06-2012	204.983	396.385	710.897	(12.118)	1.300.147

Gesegmenteerde informatie

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Huuropbrengsten	57.726	53.682	73.384	69.174	41.486	40.174	0	0	172.596	163.030
Opbrengsten servicekosten	7.057	6.509	8.285	7.059	13.076	13.860	0	0	28.418	27.428
Servicekosten	(8.394)	(7.592)	(8.285)	(7.059)	(14.646)	(14.910)	0	0	(31.325)	(29.561)
Exploitiatiekosten vastgoed	(7.256)	(6.440)	(12.265)	(9.591)	(5.800)	(5.513)	0	0	(25.321)	(21.544)
Nettovastgoedopbrengsten	49.133	46.159	61.119	59.583	34.116	33.611	0	0	144.368	139.353
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	(1.696)	0	0	0	(1.696)	0
Herwaarderingskosten	34.112	13.105	(25.000)	(25.026)	(4.960)	17.133	2.411	(74)	6.563	5.138
Segmentresultaat	83.245	59.264	36.119	34.557	27.460	50.744	2.411	(74)	149.235	144.491
Nettofinancieringslasten									(31.290)	(142.009)
Bedrijfskosten									(10.650)	(11.694)
Herwaarderingskosten									(2.449)	(1.128)
Resultaat voor belastingen									104.846	(10.340)
Vennootschapsbelasting									(505)	(231)
Belastinglatenties									18.578	(1.547)
Resultaat na belastingen									122.919	(12.118)

Vastgoedbeleggingen	995.100	958.700	1.026.000	1.041.900	619.323	557.981	0	0	2.640.423	2.558.581
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	24.600	0	0	0	0	0	0	0	24.600	0
Materiële vaste activa	317	345	1.352	89	198	28	167	374	2.034	836
Vorderingen	20.486	21.456	5.600	5.971	2.446	1.344	732	1.168	29.264	29.939
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6
Latente belastingvordering	0	0	284	751	0	0	0	0	284	751
Liquide middelen	3.730	3.848	21.302	519	10.634	12.403	15.756	104.184	51.422	120.954
Vastgoed voor verkoop	141.000	0	0	0	0	131.886	0	0	141.000	131.886
Totaal activa	1.185.233	984.349	1.054.538	1.049.236	632.601	703.642	16.655	105.726	2.889.027	2.842.953

Crediteuren	33.058	25.777	16.682	20.420	14.658	17.535	2.107	1.964	66.505	65.696
Langlopende crediteuren	9.332	7.660	1.792	2.310	13	12	0	0	11.137	9.982
Leningen	395.021	354.450	590.360	581.212	246.542	317.082	55.000	0	1.286.923	1.252.744
Afgeleide financiële instrumenten	23.441	29.242	84.405	97.731	12.504	21.649	0	0	120.350	148.622
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	36.192	63.864	0	0	36.192	63.864
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.856	1.898	1.856	1.898
Totaal verplichtingen	460.852	417.129	693.239	701.673	309.909	420.142	58.963	3.862	1.522.963	1.542.806
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	169.443	25.582	11.034	98.272	(60.616)	10.521	0	0	119.861	134.375

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

Vastgoedportefeuille: geografische spreiding

%	30-06-2013	30-06-2012
Frankrijk	41	36
Italië	37	39
Zweden	22	25
	100	100

EXPLOITATIEKOSTEN VASTGOED

De exploitatiekosten vastgoed in het boekjaar kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	30-06-2013	30-06-2012
Directe exploitatiekosten vastgoed		
Dubieuze debiteuren	599	433
Marketingkosten centra	2.446	2.374
Verzekeringspremies	585	501
Vergoeding vastgoedbeheerders	1.952	1.808
Onroerendezaakbelasting	2.750	1.657
Reparatie- en onderhoudskosten	1.310	1.485
Niet doorbelaste servicekosten	303	378
	9.945	8.636
Indirecte exploitatiekosten vastgoed		
Administratiekosten	398	428
Accountantskosten	291	267
Afschrijving op vaste activa	380	85
Schadeloosstellingen	993	583
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	1.564	1.452
Honoraria juridische en overige adviseurs	1.728	1.339
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	1.856	1.657
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	1.471	973
Pensioenpremies	97	87
Lonen, salarissen en bonussen	3.670	3.287
Sociale lasten	1.448	1.250
Toegekende personeelsopties (IFRS 2)	187	186
Reiskosten	547	567
Overige lokale belastingen	562	578
Overige kosten	184	169
	15.376	12.908
	25.321	21.544

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2013 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal 20 september 2013 worden gepubliceerd op www.eurocommercialproperties.com. Op de cijfers opgenomen in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.