

## PERSBERICHT



Datum: 9 mei 2014

Publicatie: voor opening NYSE Euronext Amsterdam

## EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2013/2014

*Direct beleggingsresultaat stijgt met 4,6%*

*Nettovastgoedopbrengsten stijgen met 2,6%*

*Huurgroei op jaarbasis is +1,9% (op vergelijkbaar gemaakte basis)*

*Winkelomzetten stijgen met 1,5% over 12 maanden en 2,2% over 3 maanden*

Zowel de omzetten als de huuroopbrengsten maakten een relatief sterke groei door tegen de achtergrond van een stagnerende economie. Zowel de leegstand als huurachterstanden bleven gemiddeld rond de 1% van de totale huuroopbrengsten.

Er is nog altijd veel vraag naar goede winkelbeleggingen in Frankrijk, Italië en Zweden.

### Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2014 steeg met 4,6% naar € 63,4 miljoen, tegen € 60,6 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 waardeinstijgingen en –dalingen dient te bevatten. Het direct beleggingsresultaat per certificaat over de negenmaandsperiode tot 31 maart 2014 bedroeg € 1,50, een stijging vergeleken met € 1,47 in dezelfde voorgaande periode.

### Huurgroei

#### Nettovastgoedopbrengsten

De nettovastgoedopbrengsten over de negen maanden tot 31 maart 2014 waren € 110,7 miljoen vergeleken met € 107,9 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar zijn deze gestegen met 2,6%.

#### Huurgroei – op vergelijkbaar gemaakte basis

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de panden van de Vennootschap bedroeg 1,9% over de twaalfmaandsperiode tot 31 maart 2014.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis*	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
<b>Totaal</b>	<b>+1,9%</b>	<b>205</b>	<b>+9%</b>
Frankrijk	+1,8%	36	+31%
Italië	+1,5%	113	+6%
Zweden	+3,0%	56	+7%

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

#### London

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

#### Milano

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

#### Paris

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

#### Stockholm

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

## Winkelomzetten

De winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de winkelcentra van Eurocommercial voor de drie en twaalf maanden tot 31 maart 2014 vergeleken met diezelfde perioden in 2013 namen toe met respectievelijk 2,2% en 1,5%. De omzetgroei bleef in al onze landen positief, ondanks het feit dat Pasen vorig jaar in maart viel en dit jaar in april, wat de omzetten over maart van dit jaar negatief beïnvloedt.

De winkelomzetgroei per land en per sector is terug te vinden in de tabellen hieronder.

## Omzetten in winkelgalerijen per land\*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2014	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2014
<b>Alle landen</b>	<b>+2,2%</b>	<b>+1,5%</b>
Frankrijk	+1,6%	+1,4%
Italië	+1,1%	+0,2%
Zweden	+5,6%	+4,2%

\* Exclusief uitbreidingsprojecten

## Omzetten in winkelgalerijen per sector\*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2014	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2014
Mode	+2,9%	+1,6%
Schoenen	+9,8%	+3,1%
Geschenken en sieraden	+6,2%	+2,3%
Drogisterij en parfumerie	+2,1%	+3,1%
Sport	+0,7%	-0,1%
Restaurants	-0,5%	-1,2%
Huishoudelijke artikelen	+9,7%	+5,4%
Elektronica	-0,5%	+0,7%

\* Exclusief uitbreidingsprojecten

## Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van de verslagperiode 8,1% als geheel inclusief btw en 9,7% exclusief btw.

	Verhouding huisvestingskosten/omzet	
	Inclusief btw op omzet	Exclusief btw op omzet
<b>Alle landen</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,7%</b>
Frankrijk	8,1%	9,7%
Italië	8,3%	9,9%
Zweden	7,7%	9,5%

## **Leegstand en huurachterstanden**

De leegstand in de totale portefeuille bedroeg op 31 maart 2014 0,9% van de huuropbrengsten.

De huurachterstanden van meer dan 90 dagen bedroegen op 31 maart 2014 voor de volledige portefeuille van Eurocommercial 1% van de huuropbrengsten. Op een totaal van 1.400 huurders waren er vijf huurders onder bewind gesteld. Drie hiervan voldoen nog altijd volledig aan hun lopende huurverplichtingen.

## **Aangepaste en IFRS intrinsieke waarden**

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 2013 en weerspiegelt slechts lopende inkomsten en valutakoersverschillen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 30 juni 2014.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2014 bedroeg € 35,85 per certificaat, tegen € 35,45 per 31 december 2013 en € 36,04 per 31 maart 2013. 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 2014, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 32,22 per certificaat, vergeleken met € 32,11 per 31 december 2013 en € 31,71 per 31 maart 2013.

## **Financiering**

De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 31 maart 2014 71% bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 41%. Leningen die in Italië en Zweden in dit laatste kwartaal aflopen, worden verlengd. Daar is een totaal bedrag van € 122 miljoen mee gemoeid en zal de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille verbeteren. Per 31 maart 2014 was die gemiddelde looptijd bijna vijf jaar en is 84% van de leningenportefeuille afgedekt voor renterisico voor een gemiddelde looptijd van zeven jaar.

Het aantal uitstaande certificaten bedroeg 42.736.972 per 31 maart 2014, tegen 41.735.054 per 31 maart 2013, als gevolg van de opname van het stockdividend in november 2013.

## Vastgoedcommentaar

### Frankrijk

De huurgroei in de 12 maanden tot 31 maart 2014 op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg 1,8%, vergeleken met dezelfde periode in 2013. De leegstand is nog altijd op een niveau van rond 1%. De gemiddelde huurstijging bij 36 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten (gemiddelde huurtermijn 10 jaar) bedroeg 31%. 12 van die huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten werden getekend in het op 31 maart geëindigde kwartaal; daarvan bedroeg de gemiddelde huurstijging 14%. Dit betrof 8 nieuwe huurovereenkomsten en 4 huurverlengingen, waarvan de gemiddelde huurstijging respectievelijk 16% en 11% bedroeg. Dit is een duidelijke indicatie dat er nog altijd veel vraag is naar units in goede winkelcentra in Frankrijk.

Ondanks de moeilijke economische omstandigheden in Frankrijk waren de winkelomzetten 1,4% hoger voor de 12 maanden tot 31 maart 2014 en 1,6% hoger voor de 3 maanden tot 31 maart 2014, vergeleken met dezelfde perioden in 2013.

De renovatie van Centre Commercial Val Thoiry begint volgende maand en er wordt goede vooruitgang geboekt met de plannen voor de uitbreiding van de galerij.

### Italië

De omzetgroei in de Italiaanse winkelcentra van Eurocommercial is verder verbeterd. Deze bedroeg 0,2% voor de 12 maanden tot 31 maart 2014 en 1,1% voor de 3 maanden tot 31 maart 2014 ten opzichte van de overeenkomstige perioden in 2013. De huurgroei in de 12 maanden tot 31 maart 2014 bedroeg 1,5%, vergeleken met dezelfde periode van het vorige jaar. De leegstand bedroeg 0,8% van de totale huuropbrengsten, en de gemiddelde huurstijging bij 113 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten (gemiddelde huurtermijn: 5 jaar) bedroeg 6%.

Er is gestart met de renovatie van I Portali, Modena, waarvan de kosten zijn begroot op € 4 miljoen. Deze renovatie zal naar verwachting aan het eind van het kalenderjaar zijn voltooid. Wij zijn in onderhandeling over de aankoop van het gedeelte van I Gigli dat nog niet in bezit is van Eurocommercial. Dat stelt ons in staat om de winkelgalerij uit te breiden mits de benodigde vergunningen worden verkregen.

Eurocommercials plannen voor de aankoop bij voltooiing van het regionale winkelcentrum in Rome, vorderen. De ontwikkelaar praat nu verder met de autoriteiten over de details, nadat in 2013 de voorlopige bouwvergunningen zijn verleend.

Ook worden constructieve besprekingen met de autoriteiten gevoerd over toestemming voor de uitbreiding van winkelcentrum Carosello in Milaan met nog eens 25.000m<sup>2</sup>; wij streven ernaar in 2016 met de bouwwerkzaamheden te kunnen beginnen.

### Zweden

Ondanks het feit dat er in 2014 geen positieve indexatie heeft plaatsgevonden, bedroeg de huurgroei in Zweden over de 12 maanden tot 31 maart 2014 3,0%, vergeleken met dezelfde periode in 2013. De gemiddelde huurstijging bij 56 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten (gemiddelde huurtermijn: 5 jaar) bedroeg 7%. Er zijn nog altijd slechts twee leegstaande units in de portefeuille; er zijn geen huurders die onder bewind zijn gesteld en er zijn geen huurachterstanden. De winkelomzetten stegen respectievelijk met 4,2% en 5,6% over de periode van 12 en van 3 maanden tot 31 maart 2014 met in het bijzonder goede prestaties van Grand Samarkand, Växjö en Moraberg, Södertälje.

De planning voor de voorgestelde uitbreiding van Eurostop in Halmstad met 16.000m<sup>2</sup> bruto verhuurbare oppervlakte vordert goed. Het project heeft de steun van de gemeente, die de positie van Halmstad als de belangrijkste winkelbestemming in de regio graag wil versterken. De eerste gesprekken met potentiële nieuwe anchorwinkels en de reactie van bestaande huurders zijn zeer positief.

## Marktcommentaar

De beleggingsmarkt voor winkelvastgoed van goede kwaliteit wordt vooral gekenmerkt door de schaarste en de grote hoeveelheid geld die door beleggers aan dit soort activa wordt gealloceerd.

Institutionele beleggers zijn teruggekeerd op de Italiaanse markt en de rendementen zijn al gaan dalen naar niveaus van voor het begin van de financiële crisis van 2008. De rendementen in Frankrijk en Zweden hebben deze niveaus al meer dan een jaar geleden bereikt, en zijn sindsdien alleen maar verder gedaald.

Ook de marges voor hypothecaire langetermijnfinancieringen van Europese banken zijn lager geworden. De belangstelling van die banken voor dat soort leningen van goede kwaliteit is weer zo goed als normaal.

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
Vicki Bradley	Directeur Investor Relations	+44 20 7925 7860

Website: [www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)

## OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT\*

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013
Huuropbrengsten	130.940	128.051	43.125	42.416
Opbrengsten servicekosten	20.557	22.328	5.539	7.007
Servicekosten	(22.566)	(24.747)	(6.091)	(7.644)
Exploitatiekosten vastgoed	(18.216)	(17.716)	(6.089)	(5.843)
Nettovastgoedopbrengsten	110.715	107.916	36.484	35.936
Rentebaten	989	1.888	356	361
Rentelasten	(40.155)	(40.973)	(13.367)	(13.016)
Nettofinancieringslasten	(39.166)	(39.085)	(13.011)	(12.655)
Bedrijfskosten	(7.990)	(7.950)	(2.462)	(2.406)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	63.559	60.881	21.011	20.875
Vennootschapsbelasting	(202)	(311)	(94)	(121)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>63.357</b>	<b>60.570</b>	<b>20.917</b>	<b>20.754</b>
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	2.746	(12.134)	224	1.066
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	439	(2.209)	(13.144)	13.336
Herwaarderingskosten	(423)	(1.212)	(45)	(784)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	2.762	(15.555)	(12.965)	13.618
Belastinglatenties	(595)	19.770	146	(1.648)
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>2.167</b>	<b>4.215</b>	<b>(12.819)</b>	<b>11.970</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>65.524</b>	<b>64.785</b>	<b>8.098</b>	<b>32.724</b>
<b>Gegevens per certificaat (€)**</b>				
Direct beleggingsresultaat	1,50	1,47	0,49	0,50
Indirect beleggingsresultaat	0,06	0,09	(0,30)	0,28
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>0,19</b>	<b>0,78</b>

## OVERZICHT AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE\*

(x € 1.000)	31-03-2014	30-06-2013	31-03-2013
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.376.842	1.366.064	1.323.605
Afgeleide financiële instrumenten	119.694	120.350	143.845
Latente belastingverplichtingen	36.424	36.192	37.042
Latente belastingvorderingen	(632)	(284)	(544)
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.532.328</b>	<b>1.522.322</b>	<b>1.503.948</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	42.736.972	41.740.054	41.735.054
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,22	32,73	31,71
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	35,85	36,47	36,04
Beurskoersen - € per certificaat	31,90	28,20	28,56

\* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS verkorte 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. Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 42.187.575, een stijging van 1,9% vergeleken met 41.410.071 voor de negen maanden tot 31/03/13.

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013
Huuropbrengsten	130.940	128.051	43.125	42.416
Opbrengsten servicekosten	20.557	22.328	5.539	7.007
Servicekosten	(22.566)	(24.747)	(6.091)	(7.644)
Exploitatiekosten vastgoed	(18.216)	(17.716)	(6.089)	(5.843)
Nettovastgoedopbrengsten	110.715	107.916	36.484	35.936
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	2.746	(12.134)	224	1.066
Rentebaten	989	1.888	356	361
Rentelasten	(40.155)	(40.973)	(13.367)	(13.016)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	439	(2.209)	(13.144)	13.336
Nettofinancieringslasten	(38.727)	(41.294)	(26.155)	681
Bedrijfskosten	(7.990)	(7.950)	(2.462)	(2.406)
Herwaarderingskosten	(423)	(1.212)	(45)	(784)
Winst voor belastingen	66.321	45.326	8.046	34.493
Vennootschapsbelasting	(202)	(311)	(94)	(121)
Belastinglatenties	(595)	19.770	146	(1.648)
Totale belasting	(797)	19.459	52	(1.769)
<b>Winst na belastingen</b>	<b>65.524</b>	<b>64.785</b>	<b>8.098</b>	<b>32.724</b>
<b>Gegevens per certificaat (€)*</b>				
Winst na belastingen	1,56	1,56	0,19	0,78
Verwaterde winst na belastingen	1,50	1,51	0,18	0,76

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2013
Winst na belastingen	65.524	64.785	8.098	32.724
Valutakoersverschillen (verwerkt door winst- en verlies rekening)	(6.282)	12.511	(3.286)	8.726
Totaal overig resultaat	(6.282)	12.511	(3.286)	8.726
<b>Totaal resultaat</b>	<b>59.242</b>	<b>77.296</b>	<b>4.812</b>	<b>41.450</b>
<b>Gegevens per certificaat (€)</b>				
Totaal resultaat	1,41	1,86	0,11	0,99
Verwaterd totaal resultaat	1,37	1,80	0,11	0,96

\* 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)	31-03-2014	30-06-2013	31-03-2013
Vastgoedbeleggingen	2.666.852	2.640.423	2.548.682
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	24.600	13.269
Materiële vaste activa	1.993	2.034	2.002
Vorderingen	244	245	366
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	17
Latente belastingvorderingen	632	284	544
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.669.721</b>	<b>2.667.586</b>	<b>2.564.880</b>
Vorderingen	32.564	29.019	28.036
Liquide middelen	94.927	51.422	55.658
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>127.491</b>	<b>80.441</b>	<b>83.694</b>
Vastgoed voor verkoop	0	141.000	134.737
<b>Totaal activa</b>	<b>2.797.212</b>	<b>2.889.027</b>	<b>2.783.311</b>
Crediteuren	61.981	66.505	62.986
Leningen	209.488	293.280	112.059
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>271.469</b>	<b>359.785</b>	<b>175.045</b>
Crediteuren	10.562	11.137	12.454
Leningen	980.300	993.643	1.089.492
Afgeleide financiële instrumenten	119.694	120.350	143.862
Latente belastingverplichtingen	36.424	36.192	37.042
Voorziening voor pensioenen	1.921	1.856	1.811
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.148.901</b>	<b>1.163.178</b>	<b>1.284.661</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.420.370</b>	<b>1.522.963</b>	<b>1.459.706</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.376.842</b>	<b>1.366.064</b>	<b>1.323.605</b>
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	213.875	208.890	208.890
Agioreserve	386.072	393.547	393.262
Overige reserves	711.371	640.708	656.668
Onverdeelde winst	65.524	122.919	64.785
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1.376.842</b>	<b>1.366.064</b>	<b>1.323.605</b>



## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Negen maanden geëindigd op 31-03-2013
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Winst na belastingen	65.524	64.785
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(3.692)	(5.421)
Toename crediteuren	4.389	298
Rentebaten	(989)	(1.888)
Rentelasten	40.155	40.973
Toegekende personeelsopties en prestatie aandelen	156	832
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(2.727)	13.905
Afgeleide financiële instrumenten	(439)	2.209
Belastinglatenties	595	(19.770)
Vennootschapsbelasting	202	311
Overige mutaties	1.007	1.948
	<b>104.181</b>	<b>98.182</b>
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>		
Betaalde vennootschapsbelasting	(390)	(133)
Afgeleide financiële instrumenten	0	(8.038)
Kosten van leningen	(326)	(522)
Betaalde rente	(39.224)	(40.422)
Ontvangen rente	910	2.410
	<b>65.151</b>	<b>51.477</b>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoed	0	(85.411)
Geactiveerde kosten	(19.857)	(39.568)
Verkoop vastgoed	141.000	125.301
Mutatie materiële vaste activa	(464)	(1.652)
	<b>120.679</b>	<b>(1.330)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen leningen	54.242	165.753
Aflossingen leningen	(146.959)	(230.043)
Uitgekeerd dividend	(48.620)	(54.670)
Afname/toename langlopende crediteuren	(760)	3.139
	<b>(142.097)</b>	<b>(115.821)</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>43.733</b>	<b>(65.674)</b>
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(228)	378
Toename/afname liquide middelen	43.505	(65.296)
Liquide middelen begin verslagperiode	51.422	120.954
Liquide middelen einde verslagperiode	94.927	55.658

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaandsperiode eindigend op 31 maart 2014 was als volgt:

(x € 1.000)	<b>Geplaatst aandelen- kapitaal</b>	<b>Agio- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Onverdeelde winst</b>	<b>Totaal</b>
30-06-2013	<b>208.890</b>	<b>393.547</b>	<b>640.708</b>	<b>122.919</b>	<b>1.366.064</b>
Nettowinst verslagperiode				<b>65.524</b>	<b>65.524</b>
Overig resultaat			<b>(6.282)</b>		<b>(6.282)</b>
Totaal resultaat			<b>(6.282)</b>	<b>65.524</b>	<b>59.242</b>
Uitgegeven aandelen	<b>4.985</b>	<b>(4.985)</b>			<b>0</b>
Nettowinst voorgaand boekjaar			<b>74.360</b>	<b>(74.360)</b>	<b>0</b>
Uitgekeerd dividend		<b>(61)</b>		<b>(48.559)</b>	<b>(48.620)</b>
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		<b>156</b>			<b>156</b>
Beschikbaar gekomen personeelsopties		<b>(2.585)</b>	<b>2.585</b>		<b>0</b>
31-03-2014	<b>213.875</b>	<b>386.072</b>	<b>711.371</b>	<b>65.524</b>	<b>1.376.842</b>

Het verloop van de post eigen vermogen in de voorgaande negen maanden 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
Nettowinst 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 en prestatieaandelen		832			832
31-03-2013	208.890	393.262	656.668	64.785	1.323.605

## GESEGMENTEERDE INFORMATIE

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Negenmaandsperiode eindigend op 31/03/	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Huuropbrengsten	46.934	42.377	55.547	54.329	28.459	31.345	0	0	130.940	128.051
Opbrengsten servicekosten	6.335	6.281	5.908	6.083	8.314	9.964	0	0	20.557	22.328
Servicekosten	(7.180)	(7.405)	(5.908)	(6.083)	(9.478)	(11.259)	0	0	(22.566)	(24.747)
Exploitatiekosten vastgoed	(5.121)	(4.912)	(9.107)	(8.669)	(3.988)	(4.135)	0	0	(18.216)	(17.716)
<b>Nettovastgoedopbrengsten</b>	<b>40.968</b>	<b>36.341</b>	<b>46.440</b>	<b>45.660</b>	<b>23.307</b>	<b>25.915</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110.715</b>	<b>107.916</b>
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	(201)	13.567	1.696	(20.922)	1.306	(5.943)	(55)	1.164	2.746	(12.134)
<b>Segmentresultaat</b>	<b>40.767</b>	<b>49.908</b>	<b>48.136</b>	<b>24.738</b>	<b>24.613</b>	<b>19.972</b>	<b>(55)</b>	<b>1.164</b>	<b>113.461</b>	<b>95.782</b>
Nettofinancieringslasten									(38.727)	(41.294)
Bedrijfskosten									(7.990)	(7.950)
Herwaarderingskosten									(423)	(1.212)
<b>Winst voor belastingen</b>									<b>66.321</b>	<b>45.326</b>
Vennootschapsbelasting									(202)	(311)
Belastinglatenties									(595)	19.770
<b>Winst na belastingen</b>									<b>65.524</b>	<b>64.785</b>

Op 31/03/2014 (30/06/2013)

Vastgoedbeleggingen	1.024.130	995.100	1.031.958	1.026.000	610.764	619.323	0	0	2.666.852	2.640.423
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	24.600	0	0	0	0	0	0	0	24.600
Materiele vaste activa	357	317	1.314	1.352	155	198	167	167	1.993	2.034
Vorderingen	22.140	20.486	6.458	5.600	3.164	2.446	1.046	732	32.808	29.264
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering	0	0	632	284	0	0	0	0	632	284
Liquide middelen	2.286	3.730	942	21.302	15.162	10.634	76.537	15.756	94.927	51.422
Vastgoed voor verkoop	0	141.000	0	0	0	0	0	0	0	141.000
<b>Totaal activa</b>	<b>1.048.913</b>	<b>1.185.233</b>	<b>1.041.304</b>	<b>1.054.538</b>	<b>629.245</b>	<b>632.601</b>	<b>77.750</b>	<b>16.655</b>	<b>2.797.212</b>	<b>2.889.027</b>

Crediteuren	29.125	33.058	15.079	16.682	15.732	14.658	2.045	2.107	61.981	66.505
Langlopende crediteuren	8.653	9.332	1.897	1.792	12	13	0	0	10.562	11.137
Leningen	373.268	395.021	546.177	590.360	240.352	246.542	29.991	55.000	1.189.788	1.286.923
Afgeleide financiële instrumenten	19.643	23.441	86.108	84.405	13.943	12.504	0	0	119.694	120.350
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	36.424	36.192	0	0	36.424	36.192
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.921	1.856	1.921	1.856
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>430.689</b>	<b>460.852</b>	<b>649.261</b>	<b>693.239</b>	<b>306.463</b>	<b>309.909</b>	<b>33.957</b>	<b>58.963</b>	<b>1.420.370</b>	<b>1.522.963</b>

<b>Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)</b>	<b>(136.592)</b>	<b>169.443</b>	<b>3.940</b>	<b>11.034</b>	<b>2.212</b>	<b>(60.616)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(130.440)</b>	<b>119.861</b>
---	------------------	----------------	--------------	---------------	--------------	-----------------	----------	----------	------------------	----------------

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

## VASTGOEDPORTEFEUILLE: GEOGRAFISCHE SPREIDING

%	31-03-2014	31-03-2013
Frankrijk	38	38
Italië	39	38
Zweden	23	24
	<b>100</b>	<b>100</b>

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