

PERSBERICHT

Datum: 29 augustus 2014
Publicatie: Voor opening Euronext Amsterdam



EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. JAARRESULTATEN 2013/2014

De inkomsten (direct beleggingsresultaat) stegen met 1,7% over de twaalf maanden tot 30 juni 2014. Hierdoor kan een verhoging van het dividend naar € 1,94 per certificaat worden voorgesteld. De vastgoedwaarden stegen met 1,3% en de leegstand bleef onder de 1%-grens. De vastgoedmarkten zijn sterk, maar de huurgroei door indexering werd gedrukt door de uiterst lage inflatie.

Samenvatting van de resultaten

Nettovastgoedopbrengsten gestegen met 1,8%: De nettovastgoedopbrengsten stegen met 1,8% over de twaalf maanden tot 30 juni 2014 en kwamen uit op € 147,0 miljoen tegen € 144,4 miljoen in dezelfde periode tot 30 juni 2013.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gestegen met 1,5%: Hieronder staat een overzicht van huurgroei over de twaalf maanden tot 30 juni 2014 per land, op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte). De belangrijkste reden voor de relatief geringe groei is de indexering, die over het geheel genomen nihil was.

Alle landen	1,5%
Frankrijk	1,6%
Italië	0,8%
Zweden	2,8%

Winkelomzetten gestegen met 1,3%: Over het geheel genomen namen de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de twaalf maanden tot 30 juni 2014 met 1,3% toe ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

Direct beleggingsresultaat stijgt met 1,7%: Het directe beleggingsresultaat steeg in het boekjaar tot 30 juni 2014 met 1,7% naar € 82,9 miljoen. Het directe beleggingsresultaat per certificaat daalde met € 0,01 naar € 1,96. Dit is het gevolg van het grotere aantal uitstaande certificaten nadat in 2013 39% van het dividend in certificaten is opgenomen.

Dividend gestegen met 1,0%: Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,94 per certificaat, tegen € 1,92 in het boekjaar 2012/2013.

Vastgoedwaarderingen gestegen met 1,3%: De waarde van de vastgoedobjecten was op 30 juni 2014 1,3% hoger dan eind juni 2013 en 1,2% hoger dan eind december 2013. Gedurende het op 30 juni 2014 afgesloten boekjaar steeg de waarde van de objecten van Eurocommercial in Frankrijk met 1,7%, in Italië met 0,8% en in Zweden met 1,4%. De mutaties sinds december 2013 bedroegen 1,7% in Frankrijk, 0,6% in Italië en 1,3% in Zweden.

Aangepaste intrinsieke waarde gestegen met 0,7%: De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg op 30 juni 2014 € 36,74 – een stijging van 0,7% ten opzichte van 30 juni 2013 (€ 36,47), en van 3,6% ten opzichte van 31 december 2013 (€ 35,45).

Vastgoedtransacties: In oktober 2013 heeft Eurocommercial de verkoop van Passy Plaza in Parijs voor € 141 miljoen (4,7% boven de meest recente taxatiewaarde) afgerond. De opbrengst is inmiddels geherinvesteerd in het winkelcentrum Val Thoiry in de regio Genève, dat in juni 2013 is aangekocht voor een brutokostprijs van € 111,5 miljoen. In augustus 2013 heeft de Vennootschap voorts het pas gebouwde retailpark dat grenst aan haar winkelcentrum in Chasse-sur-Rhône aangekocht voor een totale kostprijs van € 24 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement van 7%. Kort na het einde van het boekjaar heeft de Vennootschap twee percelen grond aangekocht naast respectievelijk Les Atlantes in Tours en Val Thoiry ten behoeve van toekomstige uitbreidingen van de beide objecten. De totale kosten van beide aankopen bedroegen € 16 miljoen.

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

Gedetailleerde resultaten

Huurgroei

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de twaalf maanden tot 30 juni 2014 bedroeg voor de winkelportefeuille van Eurocommercial 1,5%. De grootste huurgroei werd gerealiseerd in Zweden (2,8%); de huurgroei in Frankrijk en Italië bedroeg respectievelijk 1,6% en 0,8%. Ter wille van de consistentie wordt voor de berekening van deze cijfers gekeken naar de huurdersoverzichten (dezelfde winkeloppervlakte) die de onafhankelijke taxateurs op de balansdata hebben gehanteerd. Naast huurgroei door nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen, omvat de huurgroei ook indexeringen en omzethuren, maar is deze exclusief sleutelgelden. De gemiddelde indexering over alle landen was nihil voor het kalenderjaar 2014; dit heeft in het afgelopen boekjaar gevolgen gehad voor de huurgroei en zal ook in het komende jaar de huurgroei drukken.

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis en het aantal nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen in de twaalf maanden tot 30 juni 2014.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Aantal nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen	% van totaal nieuwe overeenkomsten en verlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Totaal	1,5%	202	14%	8%
Frankrijk	1,6%	27	6%	30%
Italië	0,8%	113	16%	6%
Zweden	2,8%	62	22%	6%

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 2014 met 1,3% toe ten opzichte van dezelfde periode in 2013. De toename was het sterkst in Zweden (4,0%); daarna volgen Frankrijk (1,7%) en Italië (-0,1%). De algemene trend is gedurende het jaar verbeterd, zoals ook blijkt uit omzetcijfers over de periode van zes maanden tot juni 2014, die over de hele groep op gemiddeld 1,5% uitkwamen.

De sterkste groei werd gerealiseerd in de sector huishoudelijke artikelen (5,6%); de sportwinkels presteerden het slechtst (-2,1%). De omzet in de elektronicasector is na een lange periode van teruggang eindelijk weer in de plus, met een groei van 1,3% over de twaalf maanden tot juni 2014.

Winkelomzet per land*

	Twaalf maanden tot 30 juni 2014	Zes maanden tot 30 juni 2014
Totaal	1,3%	1,5%
Frankrijk	1,7%	1,8%
Italië	-0,1%	0,0%
Zweden	4,0%	4,4%

* Hypermarkten en uitbreidingen niet meegerekend

Winkelomzet per sector*

	Twaalf maanden tot 30 juni 2014	Zes maanden tot 30 juni 2014
Mode	1,2%	2,0%
Schoenen	3,1%	6,3%
Geschenken en sieraden	1,6%	3,6%
Drogisterij en parfumerie	2,7%	2,3%
Sport	-2,1%	-2,2%
Restaurants	-0,8%	-0,4%
Huishoudelijke artikelen	5,6%	6,4%
Elektronica	1,3%	-0,1%
Hyper/supermarkten	0,1%	-0,1%

* Exclusief uitbreidingen

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en huurdersdeel onroerendezaakbelasting gedeeld door de omzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten was per het einde van het boekjaar voor de Vennootschap als geheel 8,1%, in Frankrijk 8,0%, in Italië 8,3% en in Zweden 7,6%. Zonder de btw bedroegen die cijfers: totaal 9,7%, Frankrijk 9,6%, Italië 9,9% en Zweden 9,5%.

De verhoudingscijfers huisvestingskosten/omzet zijn in de afgelopen jaren geleidelijk gestegen. De oorzaak hiervan is dat de winkelomzetten tijdens de economische recessie onder druk zijn komen te staan. De langetermijnfilosofie van Eurocommercial om de verhouding huisvestingskosten/omzet op een redelijk niveau te houden, zodat de huren betaalbaar blijven voor huurders, heeft er echter voor gezorgd dat de winkeliers in haar centra de recessie goed hebben doorstaan.

Leegstand en huurachterstanden

De leegstand in de winkelobjecten van Eurocommercial bedraagt minder dan 1% van de huuropbrengsten – dit cijfers is sinds de oprichting van de Vennootschap altijd laag gebleven.

De Vennootschap blijft net als in het verleden voorzichtig. Dat houdt in dat zij er, ondanks het feit dat er in de nabije toekomst in geen van haar markten een significante toename van de leegstand wordt verwacht, op blijft toezien dat haar verhoudingscijfers huisvestingskosten/omzet redelijk blijven en dat de huren dus betaalbaar blijven voor de winkeliers. Dit heeft ook zijn weerslag op de huurachterstanden van meer dan 90 dagen: deze zijn met 1,2% van de huuropbrengsten nog altijd minimaal, al is het percentage iets gestegen ten opzichte van voorgaande perioden.

Op een totaal van 1.436 huurders zijn er vijf onder bewind gesteld – drie in Frankrijk en twee in Italië. In Zweden zijn geen huurders onder bewind gesteld.

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat steeg van € 81,5 miljoen in het boekjaar 2012/2013 naar € 82,9 miljoen in het op 30 juni 2014 afgesloten boekjaar. Dat is een stijging van 1,7%. Het directe beleggingsresultaat per certificaat over het boekjaar vertoonde echter een lichte daling van € 1,97 naar € 1,96 als gevolg van het grotere aantal uitstaande certificaten door de opname van stockdividend in 2013 (39%).

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, hoewel het directe beleggingsresultaat € 1,96 per certificaat bedraagt, het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,94 per certificaat (10 gewone aandelen). De directie is van mening dat zij er, door opnieuw deze voorzichtige aanpak te kiezen, op kan vertrouwen dat de Vennootschap, net als altijd het geval is geweest sinds haar oprichting, ook in de toekomst de dividenden ten minste op een gelijk niveau kan handhaven, ondanks mutaties in haar portefeuille na recente aan- en verkopen en een beperkte huurgroei als gevolg van een lage indexering.

De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 28 november 2014 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 31 oktober 2014 bekend worden gemaakt.

Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van Eurocommercial zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2014 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 2013, 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. In Frankrijk zijn dit jaar in een aantal departementen de registratierechten omhooggegaan van 6,2% naar 6,9%. Dit had een negatief effect van € 3,7 miljoen op de nettowaarderingen van onze Franse portefeuille.

	Waardeveranderingen		Nettorendement incl. aankoopkosten
	Twaalf maanden tot 30 juni 2014	Zes maanden tot 30 juni 2014	Per 30 juni 2014
Totaal	1,3%	1,2%	5,7%
Frankrijk	1,7%	1,7%	5,1%
Italië	0,8%	0,6%	6,3%
Zweden	1,4%	1,3%	5,6%

Onafhankelijke taxaties per object	Netto- taxatiewaarde juni 2014	Netto- taxatiewaarde juni 2013	Wijziging juni 2014 / juni 2013	Nettorendement incl. aankoopkosten	Kostprijs
Frankrijk (€ miljoen)					
Amiens Glisy, Amiens ⁵	47,50	46,80	1,5%	5,6%	16,07
Les Grands Hommes, Bordeaux ¹	17,80	17,80	0,0%	4,3%	18,22
Saint Douillard, Bourges ¹	39,10	39,00	0,3%	6,0%	49,67
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ²	56,00	55,00	1,8%	6,1%	60,04
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ⁵	40,50	41,00	-1,2%	5,9%	44,73
Les Trois Dauphins, Grenoble ⁵	36,80	35,80	2,8%	5,7%	25,69
Centr'Azur, Hyères ²	51,60	50,40	2,4%	5,5%	21,75
Plaine de France, Moisselles ²	75,20	75,20	0,0%	5,5%	62,77
Passage du Havre, Parijs ¹	324,10	306,60	5,7%	4,5%	189,26
74 rue de Rivoli, Parijs ⁵	56,30	53,60	5,0%	4,3%	20,64
Les Portes de Taverny, Taverny ⁵	61,50	59,30	3,7%	5,2%	25,12
Val Thoiry, Thoiry ²	107,70	111,40	-3,3%	5,5%	112,02
Les Atlantes, Tours ⁵	129,40	127,80	1,3%	5,1%	56,83
TOTAAL FRANKRIJK	1.043,50	1.019,70		5,1%	702,82
Italië (€ miljoen)					
Curno, Bergamo ²	97,40	96,20	1,2%	6,3%	34,60
Centro Lama, Bologna ⁴	36,20	36,20	0,0%	6,8%	29,71
Cremona Po, Cremona ⁴	80,20	80,40	-0,2%	6,8%	84,00
Il Castello, Ferrara ²	104,70	99,30	5,4%	6,3%	84,85
I Gigli, Florence ⁴	250,80	244,30	2,7%	6,4%	212,49
Centro Leonardo, Imola ²	66,50	66,20	0,5%	6,4%	65,04
La Favorita, Mantua ¹	43,90	45,00	-2,4%	6,7%	34,07
Carosello, Carugate, Milaan ¹	295,60	292,00	1,2%	5,7%	188,58
I Portali, Modena ⁴	40,80	41,20	-1,0%	6,6%	42,56
Centroluna, Sarzana ¹	24,60	25,20	-2,4%	6,8%	14,92
TOTAAL ITALIË	1.040,70	1.026,00		6,3%	790,82
Zweden (SEK miljoen) *					
421, Gothenburg ⁴	758,00	758,00	0,0%	5,6%	829,77
Eurostop, Halmstad ²	594,00	580,00	2,4%	5,8%	581,64
Kronan, Karlskrona ³	174,00	171,00	1,8%	6,1%	154,57
Bergvik, Karlstad ³	670,00	659,00	1,7%	5,5%	345,90
Mellby Center, Laholm ³	169,00	167,00	1,2%	6,0%	140,95
Ingelsta Shopping, Norrköping ³	990,00	969,00	2,2%	5,8%	888,48
Elins Esplanad, Skövde ³	720,00	705,00	2,1%	5,5%	549,47
Moraberg, Södertälje ²	408,00	397,00	2,8%	6,1%	365,52
Hälla Shopping, Västerås ⁴	153,00	151,00	1,3%	6,1%	197,46
Grand Samarkand, Växjö ³	910,00	879,00	3,5%	5,2%	736,72
TOTAAL ZWEDEN	5.546,00	5.436,00		5,6%	4.790,48

* 1 € = 9,176 SEK

Taxaties verricht door: ¹ CBRE, ² Cushman & Wakefield, ³ DTZ, ⁴ JLL, ⁵ Knight Frank

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaat

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2014 € 36,74 per certificaat, een stijging van 0,7% ten opzichte van 30 juni 2013 (€ 36,47) en 3,6% ten opzichte van 31 december 2013 (€ 35,45). 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 2014 € 32,77 per certificaat, tegen € 32,73 op 30 juni 2013 en € 32,11 op 31 december 2013. Hierin is rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Het hogere aantal uitstaande certificaten ten gevolge van de opname van stockdividend in 2013 (39%) is inbegrepen in zowel de aangepaste intrinsieke waarde als de IFRS-intrinsieke waarde per certificaat per 30 juni 2014. Het aantal uitstaande certificaten aan het einde van het boekjaar, na aftrek van ingekochte eigen certificaten, bedroeg 42.319.567.

Ondanks een stijging van vastgoedwaarden met € 33,1 miljoen voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2014, vergeleken met een stijging van € 6,6 miljoen voor het voorgaande boekjaar, daalde het totale beleggingsresultaat (IFRS-winst na belastingen) over het jaar naar € 99,8 miljoen, tegen € 123,3 miljoen over het voorgaande boekjaar. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de negatieve mutatie van de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) van € 12,6 miljoen (positieve mutatie van € 28,5 miljoen in het voorgaande boekjaar) als gevolg van lagere rentetarieven en aan een klein negatief resultaat uit hoofde van belastinglatenties van € 1,7 miljoen, daar waar er in het voorgaande boekjaar sprake was van een positief resultaat van € 18,6 miljoen wegens de verkoop van Bürlov Center in Zweden. De directie is van mening dat dit resultaat geen goede weergave is van de onderliggende inkomsten, omdat hierin ongerealiseerde mutaties van het 'vermogen' zijn verwerkt. Deze inkomsten worden beter weergegeven door het directe beleggingsresultaat, dat standaard wordt gebruikt om het bedrijfsresultaat van Nederlandse vastgoedinstellingen uit te drukken.

Financiering

In juni 2014 heeft Eurocommercial leningen voor een bedrag van € 93 miljoen bij een van haar Zweedse banken voor een periode van drie jaar verlengd. In het laatste kwartaal van het boekjaar heeft de Vennootschap ook met succes onderhandeld over aanpassing van de opslagen op bestaande leningen bij Italiaanse banken voor een bedrag van € 86 miljoen; de nieuwe opslagen weerspiegelen het gunstigere klimaat voor het verkrijgen van bankfinanciering voor partijen die financieel gezond zijn. Een soortgelijke positieve onderhandeling over de marge vond plaats na het einde van het boekjaar met betrekking tot een banklening van € 46 miljoen in Zweden.

De kortetermijnleningen daalden gedurende het boekjaar met € 161 miljoen, deels door de aflossing van de kortlopende leningen voor de financiering van de aankoop van Val Thoiry en deels door de hiervoor genoemde verlenging van enkele leningen in Zweden. De verhouding kortlopende/langlopende schuld verbeterde hierdoor aanzienlijk: op de balansdatum vormden kortlopende leningen slechts 11% van de totale leningenportefeuille. Per 30 juni was de gemiddelde looptijd van alle leningen bijna vijf jaar.

De verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen bedroeg op 30 juni 2014 70% (30 juni 2013: 81%) en de verhouding tussen nettoleningen en vastgoedwaarden bedroeg 40% (30 juni 2013: 44%). Beide verhoudingsgetallen zijn aanzienlijk lager dan op 30 juni 2013, doordat de opbrengst van de verkoop van Passy Plaza in Parijs is gebruikt voor het aflossen van de kortlopende leningen waarmee de aankoop van Val Thoiry is gefinancierd. Aan het eind van het boekjaar lag 82% van de rentekosten vast voor gemiddeld meer dan zeven jaar. De gemiddelde rente voor de totale leningenportefeuille bedroeg 3,95%, inclusief opslagen van gemiddeld 91 basispunten.

Inkoopprogramma

Op 5 juni 2014 startte Eurocommercial een programma voor het inkopen van eigen certificaten ter dekking van de verwachte uitoefening van de 657.303 aandelenopties van werknemers, die op 8 november 2013 beschikbaar zijn gekomen tegen een prijs van € 32,45. Doel hiervan is de kosten voor de Vennootschap zo laag mogelijk te houden. Dit programma werd vervolgens op 25 juni 2014 verlengd zodat hierin ook de 647.795 uitstaande aandelenopties van werknemers die op 11 november 2010 beschikbaar zijn gekomen tegen een prijs van € 37,28, konden worden opgenomen. Het programma wordt uitgevoerd door ABN AMRO Bank N.V.

Op de datum van dit persbericht heeft de Vennootschap het aantal van 1.163.300 certificaten ingekocht ter dekking van de mogelijke uitoefening van beide pakketten aandelenopties. Hiermee is het programma bijna afgesloten.

Commentaar per land

Frankrijk

De huurgroei over het boekjaar bedroeg 1,6%, waarvan 0,9% het gevolg was van nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen en 0,5% het gevolg was van indexering. Het restant was het gevolg van omzethuur en het opvullen van leegstand. Er werden tijdens het boekjaar 27 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen afgesloten; de nieuwe huurovereenkomsten (15) zorgden voor een gemiddelde stijging van 37%, de huurverlengingen (12) voor een stijging van 19%.

De Franse portefeuille blijft goed presteren; de omzetgroei gedurende het boekjaar bedroeg 1,7%. Van de 12 winkelcentra waarover gegevens zijn ontvangen, hebben er 11 omzetgroei gerealiseerd. De beste resultaten werden behaald door Amiens Glisy in Amiens (6,2%) en Centr'Azur in Hyères (4,3%) – beide hebben geprofiteerd van een nieuw prijsbeleid bij de Géant Casino-hypermarkten. Passage du Havre in Parijs en zijn anchorwinkel Fnac hebben de weg omhoog teruggevonden en zijn er absoluut in geslaagd zich staande te houden tegenover nieuwe concurrenten in de omgeving. Retailpark Chasse Sud in Chasse-sur-Rhône presteert goed sinds de opening vorige zomer en in het kleine winkelcentrum in St Douichard in Bourges werpen de renovatie en kleine uitbreiding duidelijk vruchten af.

Kort na het einde van het boekjaar heeft Eurocommercial een stuk grond van 23.000 m² naast Les Atlantes in Tours verworven voor een prijs van € 7 miljoen. Hiermee beschikken wij over de ruimte voor een omvangrijke uitbreiding van dit centrum, dat zich midden in de agglomeratie Tours bevindt. Les Atlantes is in 1992 geopend en in 2011 gerenoveerd, maar is nog nooit uitgebreid. De besprekingen met de autoriteiten zijn in een vergevorderd stadium en het is de bedoeling dat wij binnenkort officieel een bouwvergunning aanvragen.

In Val Thoiry in de regio Genève is begonnen met renovatiewerkzaamheden. Eurocommercial heeft bovendien een overeenkomst gesloten voor de aankoop van vier hectare grond tegenover het winkelcentrum voor een prijs van € 9 miljoen. Dit is bedoeld voor een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum. Er is een voorlopige bouwvergunning voor 12.500 m² bruto verhuurbare oppervlakte.

Bij Chasse Sud in Chasse-sur-Rhône heeft de Vennootschap bijna alle nodige vergunningen voor de uitbreiding van de kleine winkelgalerij bij de Géant-hypermarkt. We zijn begonnen met de voorverhuur. Wanneer we een bezetting van 70% hebben bereikt, willen we starten met de bouw. De kosten van het project worden geraamd op rond € 10 miljoen, met een rendement op de kosten van ongeveer 7%. We hebben een bouwvergunning verkregen voor een uitbreiding van 5.000 m² van Amiens Glisy in Amiens en zijn begonnen met de voorverhuur hiervan. Iedere uitbreiding zal vergezeld gaan van een omvangrijke renovatie.

In een omgeving met steeds meer concurrentie is het essentieel dat winkelcentra een frisse uitstraling houden en aantrekkelijk blijven voor het winkelende publiek. Daarom bereiden we renovaties voor van Les Portes de Taverny in Taverny en van Plaine de France in Moisselles.

Italië

De daling van de inflatie in Italië heeft geleid tot een lagere indexering van de huren en daardoor tot een geringere huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis: deze bedroeg slechts 0,8% over het boekjaar. De huurgroei was vooral te danken aan de stijging die is bereikt bij nieuwe huurovereenkomsten. Deze compenseerde de lagere omzethuur en de iets hogere leegstand.

Er werden tijdens het boekjaar 113 nieuwe huurovereenkomsten gesloten in de diverse Italiaanse winkelcentra van de Vennootschap. Op deze overeenkomsten werd een huurstijging van bijna 6% gerealiseerd. De 30 nieuwe huurders in de winkelcentra waren goed voor een meer dan gemiddelde huurstijging van 11% en droegen bovendien bij aan een verfrissing van het winkelaanbod.

De omzetten bleven over de hele portefeuille genomen gelijk; daarbij deden de winkelunits (+1%) het iets beter dan de anchorwinkels (-1%). Een interessant gegeven is dat bij die winkelunits de sector elektronica de beste resultaten liet zijn, vooral dankzij leveranciers van mobiele telefonie, die zich net zoveel richtten op klantenservice en de verkoop van abonnementen als op de verkoop van nieuwe toestellen. De hypermarkten (die geen eigendom zijn van Eurocommercial, behalve in Carosello) deden het dit boekjaar minder goed. Dit is niet toe te schrijven aan online verkoop, want die bestaat maar nauwelijks in de levensmiddelenbranche in Italië. Hypermarkten blijven belangrijk voor het aantrekken van bezoekers; alleen de grootste winkelcentra zijn minder afhankelijk van levensmiddelenverkoop.

In Cremona Po werd een perceel grond van 11.500 m² tussen het winkelcentrum en het retailpark gekocht. Dit zal worden gebruikt om de toegangsweg naar de belangrijkste parkeerruimte te verkorten, ongeveer 250 nieuwe bovengrondse parkeerplaatsen te creëren, en een groot speelterrein voor kinderen en een voetgangerspad tussen het retailpark en het winkelcentrum aan te leggen. De werkzaamheden zullen volgens de planning aan het einde van de zomer van 2014 van start gaan. De kosten bedragen rond € 2 miljoen, inclusief de aankoop van de grond.

In I Portali in Modena is gestart met de renovatie, die ongeveer € 4,5 miljoen zal gaan kosten. Deze heeft als doel de openbare ruimten te verbeteren door meer daglicht binnen te laten, de piazza's beter te benutten, nieuwe ingangen en toiletten voor bezoekers te creëren, evenals een hogere pui van de winkels voor een betere presentatie van het aanbod. Bij I Gigli in Florence zijn onze onderhandelingen met de plaatselijke autoriteiten over uitbreiding van de parkeerruimte in de afrondingsfase. Wij verwachten hiervoor in het najaar van 2014 toestemming te krijgen. Eind 2013 is de voetgangersverbinding tussen het retailpark en het winkelcentrum voltooid. Hierbij is tevens een groot speelterrein voor kinderen aangelegd, evenals een park, dat ook wordt gebruikt voor evenementen.

Eurocommercial is van plan in het najaar van 2014 een bouwvergunning aan te vragen voor een aanzienlijke uitbreiding van Carosello in Milaan.

Zweden

Ondanks het feit dat er nauwelijks enige indexering was, bereikten wij een sterke brutohuurgroei van 2,8%, tegen 1,2% vorig jaar. Deze was het resultaat van een zeer succesvol programma van huurverlengingen, een actieve roulatie van huurders en de verhuur van de paar leegstaande winkelruimtes in de portefeuille. In totaal heeft ons eigen verhuurteam met succes onderhandeld over 62 huurovereenkomsten. Dit heeft geleid tot een gemiddelde huurstijging van meer dan 6%. De grootste stijgingen werden bereikt bij 16 huurverlengingen in Elins Esplanad in Skövde, met een totale stijging van ruim 14%.

De winkelomzetten zijn steeds op een goed niveau gebleven en zijn in de loop van het boekjaar met 4% toegenomen. De uitschieters waren Grand Samarkand in Växjö met 10,5% en Eurostop in Halmstad met 6,3% en het retailpark Moraberg, Södertälje met 8,0%. Een bijzonder positieve ontwikkeling was het herstel in de sector elektronica met een groei van 11,5%. De omzetten van hypermarkten over het boekjaar bleven gelijk.

Er zijn gedurende het boekjaar geen objecten gekocht of verkocht. Het belangrijkste aandachtspunt blijft de uitbreiding van Eurostop, een winkelcentrum dat wij in augustus 2012 hebben gekocht en dat is gelegen aan de autoweg E6/E20 buiten Halmstad aan de westkust van Zweden. Het bestaande winkelcentrum omvat een Coop-hypermarkt van 10.800 m² met aangrenzend een winkelgalerij van 13.600 m² met 34 winkelbedrijven, waaronder Willys, H&M, KappAhl, Lindex en Systembolaget, plus een hotel. Onze aanvraag voor een bouwvergunning voor een uitbreiding van het centrum met 16.000 m² (bruto verhuurbare oppervlakte) is positief ontvangen door de gemeentelijke en regionale autoriteiten. Naar verwachting zal er binnenkort een nieuw bestemmingsplan komen, zodat we in 2015 met de bouw kunnen beginnen. De uitbreiding zal dan in de twee daaropvolgende jaren gefaseerd worden geopend. De besprekingen met bestaande en toekomstige anchorwinkels verlopen erg positief. Er zijn al voorlopige voorwaarden overeengekomen met Statoil, dat zijn huidige benzinestation met parkeerplaats voor vrachtauto's zal opgeven wanneer zijn nieuwe benzinestation gereed is. Hierdoor komt 14.000 m² grond die nu door Statoil wordt gehuurd, beschikbaar voor de toekomstige uitbreiding.

Ook een grondige renovatie van Bergvik bij Karlstad staat op de planning. Dit belangrijke regionale winkelcentrum, dat naast een Coop en een ICA Maxi-hypermarkt is gelegen, is nu 10 jaar oud. Het centrum presteert uitstekend: de waarde is bijna verdubbeld sinds Eurocommercial het in 2005 heeft gekocht, en het behaalt van alle centra in de portefeuille nog altijd de hoogste omzet per vierkante meter. De afgelopen twee jaar is de ontwikkeling van de winkelomzetten echter afgevlakt als gevolg van concurrentie van externe winkelboxen. Een nieuwe buitengevel met nieuwe ingangen, en nieuwe vloeren, plafonds en verlichting zullen het centrum de hoognodige facelift geven en ervoor zorgen dat het eerste keus blijft voor nationale en internationale winkelbedrijven die zich in Värmland in West-Zweden willen vestigen.

Marktcommentaar en vooruitzichten

Hoewel er her en der nog steeds economische problemen zijn, zien we in de Europese landen, waaronder onze markten Frankrijk, Italië en Zweden, tekenen van een herstel van het consumentenvertrouwen en de consumentenbestedingen, zoals ook blijkt uit de groei van de winkelomzetten in onze centra van 1,3% over het voorbije boekjaar. Er is praktisch geen inflatie in onze markten. Omdat alle huren geïndexeerd zijn, betekent dit dat de totale huurgroei het komende jaar bescheiden zal zijn. Bij huurherzieningen zullen echter nog altijd stijgingen van gemiddeld 5-10% haalbaar zijn, zoals ook dit jaar het geval was.

De vraag naar goede objecten is groter dan ooit tevoren nu de rendementen op vastgoed aantrekkelijker zijn dan alternatieve beleggingsmogelijkheden, met name staatsobligaties, waar de gemiddelde Europese 10-jaarsrendementen lager zijn dan 2% en 10-jaars renteswaps een rendement hebben van minder dan 1,5%.

Uiteraard zullen de rentepercentages uiteindelijk weer omhooggaan, al is niet zeker wanneer dat gebeurt. We moeten daarom met beide benen op de grond blijven staan, ondanks de huidige populariteit en schaarste van goede vastgoedobjecten. Daarom blijven we ons richten op de essentiële factoren voor duurzame inkomsten in onze drie markten, die ondanks de huidige onrust, in de basis stabiel, welvarend en toegankelijk zijn.

Voorgestelde benoemingen Raad van Commissarissen

Op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 4 november 2014 zal worden voorgesteld mevrouw Brigitte Carrière, van Franse nationaliteit, de heer Richard Foulkes, van Britse nationaliteit en de heer Bas Steins Bisschop, van Nederlandse nationaliteit, te benoemen als leden van de Raad van Commissarissen van Eurocommercial. Zij zullen de heren Willem van Hassel, voorzitter van de Raad van Commissarissen, en André Teeuw, die volgens rooster aftreden en niet beschikbaar zijn voor herverkiezing, opvolgen. De Raad van Commissarissen zal dan uit zes leden bestaan, met de Franse, Italiaanse, Zweedse, Nederlandse en Britse nationaliteit. Deze samenstelling is in overeenstemming met het internationale profiel van de Raad, zoals afgestemd in de aandeelhoudersvergadering van november 2012. De Raad van Commissarissen is voornemens de heer Bas Steins Bisschop als zijn nieuwe voorzitter te verkiezen. Op 19 september 2014, wanneer de officiële oproep voor de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders wordt gepubliceerd, zullen cv's en achtergrondinformatie beschikbaar zijn.

Financiële agenda

19 september 2014	Publicatie jaarverslag 2013/2014
31 oktober 2014	Bekendmaking prijs stockdividend
4 november 2014, 14:00 uur	Jaarlijkse algemene vergadering in het Amstel InterContinental Hotel, Amsterdam
6 november 2014	Ex-dividenddatum
7 november 2014	Resultaten eerste kwartaal 2014/2015
28 november 2014	Betalbaarstelling dividend
6 februari 2015	Resultaten eerste halfjaar 2014/2015
8 mei 2015	Resultaten derde kwartaal 2014/2015
28 augustus 2015	Jaarresultaten 2014/2015

Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, 29 augustus 2014 om 9:00 (VK) / 10:00 (CET), een conference call en audiowebcast 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 **75213580**. Een opname van de conference call zal in de vorm van een audiowebcast beschikbaar worden gesteld via www.eurocommercialproperties.com/financial/webcast.

Kort voor aanvang van de conference call zal op de website van de Vennootschap (www.eurocommercialproperties.com/financial/presentations) een begeleidende presentatie beschikbaar zijn die u kunt downloaden.

Voor het overige is het management bereikbaar onder de nummers +31 (0)20 530 6030 of +44 (0)207925 7860.

GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013
Huuropbrengsten	174.899	172.596	43.959	44.545
Opbrengsten servicekosten	26.368	28.418	5.811	6.090
Servicekosten	(29.229)	(31.325)	(6.663)	(6.578)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.060)	(25.321)	(6.844)	(7.605)
Nettovastgoedopbrengsten	146.978	144.368	36.263	36.452
Rentebaten	1.330	2.479	341	591
Rentelasten	(54.004)	(54.248)	(13.849)	(13.275)
Nettofinancieringslasten	(52.674)	(51.769)	(13.508)	(12.684)
Bedrijfskosten	(11.206)	(10.576)	(3.216)	(2.626)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	83.098	82.023	19.539	21.142
Vennootschapsbelasting	(228)	(505)	(26)	(194)
Direct beleggingsresultaat	82.870	81.518	19.513	20.948
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	33.084	4.867	30.338	17.001
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(12.592)	20.479	(13.031)	22.688
Herwaarderingskosten	(1.867)	(2.134)	(1.444)	(922)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	18.625	23.212	15.863	38.767
Belastinglatenties	(1.705)	18.578	(1.110)	(1.192)
Indirect beleggingsresultaat	16.920	41.790	14.753	37.575
Totaal beleggingsresultaat	99.790	123.308	34.266	58.523
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,96	1,97	0,46	0,50
Indirect beleggingsresultaat	0,40	1,01	0,34	0,92
Totaal beleggingsresultaat	2,36	2,98	0,80	1,42

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-06-2014	30-06-2013
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.386.632	1.366.064
Afgeleide financiële instrumenten	132.379	120.350
Latente belastingverplichtingen	36.795	36.192
Latente belastingvorderingen	(800)	(284)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.555.006	1.522.322
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	42.319.567	41.740.054
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	32,77	32,73
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,74	36,47
Beurskoersen - € per certificaat	36,02	28,20

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS geconsolideerde cijfers. De vergelijkende cijfers voor juni 2013 zijn aangepast voor het actuariële resultaat op de pensioenregeling onder IAS 19R.

**Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 42.311.667 tegen 41.410.071 in het voorgaande boekjaar.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013
Huuropbrengsten	174.899	172.596	43.959	44.545
Opbrengsten servicekosten	26.368	28.418	5.811	6.090
Servicekosten	(29.229)	(31.325)	(6.663)	(6.578)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.060)	(25.321)	(6.844)	(7.605)
Nettovastgoedopbrengsten	146.978	144.368	36.263	36.452
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	33.084	4.867	30.338	17.001
Rentebaten	1.330	2.479	341	591
Rentelasten	(54.004)	(54.248)	(13.849)	(13.275)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(12.592)	20.479	(13.031)	22.688
Nettofinancieringslasten	(65.266)	(31.290)	(26.539)	10.004
Bedrijfskosten	(11.120)	(10.261)	(3.130)	(2.311)
Herwaarderingskosten	(1.953)	(2.449)	(1.530)	(1.237)
Winst voor belastingen	101.723	105.235	35.402	59.909
Vennootschapsbelasting	(228)	(505)	(26)	(194)
Belastinglatenties	(1.705)	18.578	(1.110)	(1.192)
Totaal belasting	(1.933)	18.073	(1.136)	(1.386)
Winst na belastingen	99.790	123.308	34.266	58.523
Gegevens per certificaat (€)**				
Winst na belastingen	2,36	2,98	0,80	1,42
Verwaterde winst na belastingen	2,28	2,87	0,78	1,36

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2013
Winst na belastingen	99.790	123.308	34.266	58.523
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)	(14.291)	(3.573)	(8.009)	(16.084)
Actuarieel resultaat op pensioenregeling	55	(389)	55	(389)
Totaal overig resultaat	(14.236)	(3.962)	(7.954)	(16.473)
Totaal resultaat	85.554	119.346	26.312	42.050
Gegevens per certificaat (€)**				
Totaal resultaat	2,03	2,87	0,62	1,01
Verwaterd totaal resultaat	1,97	2,77	0,60	0,97

* De vergelijkende cijfers voor juni 2013 zijn aangepast voor het actuariële resultaat op de pensioenregeling onder IAS 19R.

**De aandelen van de Vennootschap zijn in de vorm van certificaten aan toonder genoteerd aan Euronext Amsterdam. Eén certificaat aan toonder vertegenwoordigt tien gewone aandelen.

GECONSOLIDEERDE BALANS*

(x € 1.000)	30-06-2014	30-06-2013
Vastgoedbeleggingen	2.688.603	2.640.423
Vastgoedbelegging in ontwikkeling	0	24.600
Materiële vaste activa	1.906	2.034
Vorderingen	234	245
Latente belastingvorderingen	800	284
Totaal vaste activa	2.691.543	2.667.586
Vorderingen	30.168	29.019
Liquide middelen	85.372	51.422
Totaal vlottende activa	115.540	80.441
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	0	141.000
Totaal activa	2.807.083	2.889.027
Crediteuren	65.464	66.505
Leningen	131.935	293.280
Totaal kortlopende schulden	197.399	359.785
Crediteuren	10.733	11.137
Leningen	1.041.301	993.643
Afgeleide financiële instrumenten	132.379	120.350
Latente belastingverplichtingen	36.795	36.192
Voorziening voor pensioenen	1.844	1.856
Totaal langlopende schulden	1.223.052	1.163.178
Totaal verplichtingen	1.420.451	1.522.963
Intrinsieke waarde	1.386.632	1.366.064
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	213.875	208.890
Agioreserve	385.838	393.547
Overige reserves	687.129	640.319
Onverdeelde winst	99.790	123.308
Intrinsieke waarde	1.386.632	1.366.064
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	42.319.567	41.740.054

* De vergelijkende cijfers voor juni 2013 zijn aangepast voor het actuariële resultaat op de pensioenregeling onder IAS 19R.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT*

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2013
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	99.790	123.308
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(1.325)	(6.469)
Toename crediteuren	7.444	211
Rentebaten	(1.330)	(2.479)
Rentelasten	54.004	54.248
Mutatie toegekende aandelenopties en prestatieaandelen	(78)	1.117
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(32.604)	2.985
Afgeleide financiële instrumenten	12.592	(20.479)
Belastinglatenties	1.705	(18.578)
Vennootschapsbelasting	228	505
Overige mutaties	725	(3.483)
	141.151	130.886
Kasstroom uit activiteiten		
Betaalde vennootschapsbelasting	(390)	(254)
Afgeleide financiële instrumenten	0	(8.038)
Kosten van leningen	(599)	(980)
Betaalde rente	(54.426)	(54.194)
Ontvangen rente	1.205	2.866
	86.941	70.286
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankoop vastgoed	0	(196.404)
Geactiveerde kosten	(24.593)	(50.598)
Verkoop vastgoed	141.000	125.301
Mutatie materiële vaste activa	(591)	(2.008)
	115.816	(123.709)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	155.867	278.469
Aflossing leningen	(259.178)	(243.909)
Uitgekeerd dividend	(48.620)	(54.670)
Uitgeoefende personeelsopties	4.796	124
Ingekochte eigen certificaten	(21.084)	0
Afname/toename langlopende crediteuren	(27)	4.270
	(168.246)	(15.716)
Nettokasstroom		
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(561)	(393)
Toename/afname liquide middelen	33.950	(69.532)
Liquide middelen begin boekjaar	51.422	120.954
Liquide middelen einde boekjaar	85.372	51.422

* De vergelijkende cijfers voor juni 2013 zijn aangepast voor het actuariële resultaat op de pensioenregeling onder IAS 19R.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN*

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2014 was als volgt:

(x € 1.000)					
	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2013	208.890	393.547	640.319	123.308	1.366.064
Winst na belastingen				99.790	99.790
Overig resultaat			(14.291)		(14.291)
Actuariële winst op pensioenregeling			55		55
Totaal resultaat			(14.236)	99.790	85.554
Uitgegeven aandelen	4.985	(4.985)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			74.749	(74.749)	0
Uitgekeerd dividend		(61)		(48.559)	(48.620)
Ingekochte eigen certificaten			(21.084)		(21.084)
Uitgeoefende personeelsopties			4.796		4.796
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		(78)			(78)
Niet beschikbaar gekomen personeelsopties		(2.585)	2.585		0
30-06-2014	213.875	385.838	687.129	99.790	1.386.632

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar eindigend op 30 juni 2013 was als volgt:

(x € 1.000)					
	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2012	204.983	396.385	710.897	(12.118)	1.300.147
Winst na belastingen				123.308	123.308
Overig resultaat			(3.573)		(3.573)
Actuarieel verlies op pensioenregeling			(389)		(389)
Totaal resultaat			(3.962)	123.308	119.346
Uitgegeven aandelen	3.907	(3.907)			0
Resultaat voorgaand boekjaar			(12.118)	12.118	0
Uitgekeerd dividend		(48)	(54.622)		(54.670)
Uitgeoefende personeelsopties			124		124
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		1.117			1.117
30-06-2013	208.890	393.547	640.319	123.308	1.366.064

* De vergelijkende cijfers voor juni 2013 zijn aangepast voor het actuariële resultaat op de pensioenregeling onder IAS 19R.

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Voor de twaalf maanden geëindigd op 30-06	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Huuropbrengsten	61.939	57.726	74.647	73.384	38.313	41.486	0	0	174.899	172.596
Opbrengsten servicekosten	7.065	7.057	8.197	8.285	11.106	13.076	0	0	26.368	28.418
Servicekosten	(8.262)	(8.394)	(8.197)	(8.285)	(12.770)	(14.646)	0	0	(29.229)	(31.325)
Exploitatiekosten vastgoed	(6.982)	(7.256)	(12.523)	(12.265)	(5.555)	(5.800)	0	0	(25.060)	(25.321)
Nettovastgoedopbrengsten	53.760	49.133	62.124	61.119	31.094	34.116	0	0	146.978	144.368
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	17.463	34.112	8.092	(25.000)	7.651	(6.656)	(122)	2.411	33.084	4.867
Segmentresultaat	71.223	83.245	70.216	36.119	38.745	27.460	(122)	2.411	180.062	149.235
Nettofinancieringslasten									(65.266)	(31.290)
Bedrijfskosten									(11.120)	(10.261)
Herwaarderingskosten									(1.953)	(2.449)
Winst voor belastingen									101.723	105.235
Vennootschapsbelasting									(228)	(505)
Belastinglatenties									(1.705)	18.578
Winst na belastingen									99.790	123.308

Op 30-06-2014 (30-06-2013)

Vastgoedbeleggingen	1.043.500	995.100	1.040.700	1.026.000	604.403	619.323	0	0	2.688.603	2.640.423
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	24.600	0	0	0	0	0	0	0	24.600
Materiële vaste activa	351	317	1.278	1.352	141	198	136	167	1.906	2.034
Vorderingen	20.993	20.486	6.007	5.600	2.414	2.446	988	732	30.402	29.264
Latente belastingvorderingen	0	0	800	284	0	0	0	0	800	284
Liquide middelen	2.288	3.730	746	21.302	15.704	10.634	66.634	15.756	85.372	51.422
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	0	141.000	0	0	0	0	0	0	0	141.000
Totaal activa	1.067.132	1.185.233	1.049.531	1.054.538	622.662	632.601	67.758	16.655	2.807.083	2.889.027

Crediteuren	26.912	33.058	16.211	16.682	15.127	14.658	7.214	2.107	65.464	66.505
Langlopende crediteuren	8.641	9.332	2.081	1.792	11	13	0	0	10.733	11.137
Leningen	371.328	395.021	548.142	590.360	233.766	246.542	20.000	55.000	1.173.236	1.286.923
Afgeleide financiële instrumenten	17.960	23.441	98.354	84.405	16.065	12.504	0	0	132.379	120.350
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	36.795	36.192	0	0	36.795	36.192
Voorziening voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.844	1.856	1.844	1.856
Totaal verplichtingen	424.841	460.852	664.788	693.239	301.764	309.909	29.058	58.963	1.420.451	1.522.963
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	(134.695)	169.443	6.398	11.034	4.813	(60.616)	0	0	(123.484)	119.861

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

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(%)	30-06-2014	30-06-2013
Frankrijk	39	41
Italië	39	37
Zweden	22	22
	100	100

EXPLOITATIEKOSTEN VASTGOED

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

(x € 1.000)	30-06-2014	30-06-2013
Directe exploitatiekosten vastgoed		
Dubieuze debiteuren	323	599
Marketingkosten centra	2.186	2.446
Verzekeringspremies	657	585
Vergoeding vastgoedbeheerders	1.951	1.952
Onroerendezaakbelasting	2.736	2.750
Reparatie- en onderhoudskosten	1.345	1.310
Niet doorbelaste servicekosten	398	303
	9.596	9.945
Indirecte exploitatiekosten vastgoed		
Administratiekosten	409	398
Accountantskosten	265	291
Afschrijving op vaste activa	528	380
Schadeloosstellingen	581	993
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	1.247	1.564
Honoraria juridische en overige adviseurs	1.467	1.728
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	1.571	1.856
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	1.387	1.471
Pensioenpremies	136	97
Lonen, salarissen en bonussen	4.573	3.670
Sociale lasten	1.785	1.448
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2)	(89)	187
Reiskosten	577	547
Overige lokale belastingen	772	562
Overige kosten	255	184
	15.464	15.376
	25.060	25.321

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2014 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal op 19 september 2014 worden gepubliceerd op www.eurocommercialproperties.com. Op de in dit persbericht opgenomen cijfers is geen accountantscontrole toegepast.