

PERSBERICHT

Datum: 8 mei 2015

Publicatie: voor opening Euronext Amsterdam



EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATEN NEGENMAANDSPERIODE 2014/2015

Direct beleggingsresultaat stijgt met 2,7%

Winkelomzetten stijgen met 1,9% over 12 maanden en 3,9% over 3 maanden

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat over de negen maanden tot 31 maart 2015 steeg met 2,7% naar € 65,1 miljoen, tegen € 63,4 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 het IFRS-resultaat na belastingen, die ook ongerealiseerde waardeveranderingen en –dalingen dient te bevatten. Het direct beleggingsresultaat per certificaat over de negen- maandenperiode tot 31 maart 2015 bedroeg € 1,54, een stijging vergeleken met € 1,50 in dezelfde voorgaande periode.

Huurgroei

Nettovastgoedopbrengsten

De nettovastgoedopbrengsten over de negen maanden tot 31 maart 2015 waren gedaald naar € 107,9 miljoen vergeleken met € 110,7 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar. Deze daling was voornamelijk het gevolg van de verkoop van Passy Plaza (impact: € 2,3 miljoen) in oktober 2013 en de zwakkere koers van de Zweedse kroon tegenover de euro (impact: € 1,2 miljoen).

Huurgroei – op vergelijkbaar gemaakte basis

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de panden van de Vennootschap bedroeg 0,7% over de twaalfmaandsperiode tot 31 maart 2015, hetgeen het ontbreken van indexatie van huren weerspiegelt.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Totaal	0,7%	171	4%
Frankrijk	0,9%	27	18%
Italië	0,2%	108	2%
Zweden	1,5%	36	2%

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 groei van de winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) in de winkelcentra van Eurocommercial voor de drie en twaalf maanden tot 31 maart 2015 is terug te vinden in de tabellen hieronder.

De winkelomzetten in Frankrijk waren vooral heel sterk in de twee winkelcentra bij de Zwitserse grens; onze objecten in Parijs hebben negatieve gevolgen ondervonden van de terroristische aanslagen in januari. De winkelomzetten in Italië en Zweden blijven zich positief ontwikkelen.

Omzetten in winkelgalerijen per land*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2015	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2015
Alle landen	+3,9%	+1,9%
Frankrijk	+1,7%	+0,8%
Italië	+5,0%	+2,0%
Zweden	+5,1%	+3,4%

* Exclusief hypermarkten en uitbreidingsprojecten

Omzetten in winkelgalerijen per sector*

	Drie maanden tot en met 31 maart 2015	Twaalf maanden tot en met 31 maart 2015
Mode	+0,9%	+0,2%
Schoenen	+2,2%	+1,7%
Geschenken en sieraden	+6,4%	+5,2%
Drogisterij en parfumerie	+5,1%	+3,4%
Sport	+5,9%	-1,4%
Restaurants	+1,6%	+0,9%
Huishoudelijke artikelen	+4,8%	+3,9%
Elektronica	+7,0%	+3,6%

* Exclusief uitbreidingsprojecten

Verhouding huisvestingskosten/omzet

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

	Verhouding huisvestingskosten/omzet*	
	Inclusief btw op omzet	Exclusief btw op omzet
Alle landen	8,1%	9,8%
Frankrijk	8,2%	9,8%
Italië	8,1%	9,7%
Zweden	8,0%	10,1%

* Exclusief hypermarkten en Systembolaget

Leegstand en huurachterstanden

De leegstand in de totale portefeuille bedroeg op 31 maart 2015 0,4% van de huuropbrengsten, een van de laagste percentages in de geschiedenis van de Vennootschap.

De huurachterstanden van meer dan 90 dagen bedroegen op 31 maart 2015 voor de volledige portefeuille van Eurocommercial minder dan 1% van de huuropbrengsten. Op een totaal van 1.465 huurders waren er acht huurders onder bewind gesteld. Zes 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 2014 en weerspiegelt slechts lopende inkomsten en valutakoersverschillen. Alle vastgoedobjecten zullen extern worden getaxeerd op 30 juni 2015.

De aangepaste intrinsieke waarde per 31 maart 2015 bedroeg € 36,80 per certificaat, tegen € 36,45 per 31 december 2014 en € 35,85 per 31 maart 2014. 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 2015, met inbegrip van belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en van de reële waarde van rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 31,84 per certificaat, vergeleken met € 31,91 per 31 december 2014 en € 32,22 per 31 maart 2014. De afname van de IFRS intrinsieke waarde wordt veroorzaakt door de voortdurende daling van de rentetarieven gedurende de periode. Het gevolg is een ongerealiseerde negatieve mutatie in de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten voor een bedrag van € 18,7 miljoen.

Financiering

De Vennootschap heeft samen met haar banken grote voortgang geboekt om haar rentelasten terug te dringen en de looptijden van haar leningen te verlengen. Een lening van € 150 miljoen, die afloopt in 2016, is heronderhandeld en verlengd met zeven jaren en onderhandelingen zijn gaande om een groot deel van de leningen die in 2017 aflopen te verlengen. Twee bestaande leningen op Italiaans vastgoed die afliepen in 2015 zijn geherfinancierd met een nieuwe vijfjaars lening voor een bedrag van € 65 miljoen. Daarnaast is recent ook voor een bedrag van € 55 miljoen aan nieuwe leningen in Italië afgesloten.

Twee tienjaars leningen voor een totaal bedrag van € 59 miljoen welke over vijf respectievelijk zes jaar zouden aflopen met vaste rentecoupons van 4,06% respectievelijk 4,6% zijn omgezet in een nieuwe lening van €70 miljoen met een looptijd van 15 jaar en een vaste rentecoupon van 2,1%. Voor het vereffenen van de schuld waren er afkoopkosten van € 8,7 miljoen, maar de nieuwe condities zullen resulteren in significante jaarlijkse besparingen in rentelasten. De totale rentelasten voor de negenmaands periode daalden met 13,7% tot € 34,7 miljoen vergeleken met de vorige negenmaands periode.

De gemiddelde totale rente voor de Vennootschap bedroeg op 31 maart 2015 3,4%, inclusief opslagen van gemiddeld 89 basispunten. De verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde was op 31 maart 2015 74% (2014: 71%) bij een verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden van 42% (2014: 41%).

In 2014 werden 1.305.098 certificaten door Eurocommercial ingekocht ter dekking van mogelijk uit te oefenen personeelsopties. Per 31 maart 2015 hebben medewerkers in totaal 837.443 opties uitgeoefend, zodat de Vennootschap aan het einde van deze verslagperiode 42.872.921 certificaten bij derden heeft uitstaan (31 maart 2014: 42.736.972). Het aantal ingekochte certificaten bedraagt 467.655.

Vastgoedcommentaar

Frankrijk

Eurocommercial is in januari 2015 een joint venture aangegaan met AXA Real Estate, namens AXA Insurance Companies, door de verwerving van een aandeel van 50% in het Centre Commercial Shopping Etrembières in Frankrijk tegen totale kosten van € 43,3 miljoen, hetgeen overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van circa 5,2%. Dit winkelcentrum is gevestigd op een prominente locatie bij de aansluiting van de autosnelwegen A40 (Lyon – Chamonix) op de A411 (vanuit Genève), op 2 km van de Zwitserse grens, ten zuiden van Genève. Het centrum vormt een mooie aanvulling op winkelcentrum Val Thoiry ten noorden van Genève, dat Eurocommercial al bezit. Vervolgens is een klein perceel grond naast het winkelcentrum aangekocht ten behoeve van een uitbreiding, onder voorbehoud dat de gebruikelijke bouwvergunningen worden verkregen. Shopping Etrembières heeft in de drie maanden tot en met maart 2015 zeer goede resultaten geboekt, met een omzetgroei van bijna 11% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.

Met de interne renovatie van Val Thoiry is goede voortgang geboekt. De werkzaamheden aan de buitenzijde en die voor de nieuwe uitgangen en de centrale piazza zullen in de zomerperiode beginnen. De plannen voor een grote uitbreiding van het centrum liggen op schema.

Onlangs is gestart met de bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding van het retailpark in Chasse-sur-Rhône met 5.500 m². De nieuwe units zijn al voor een groot deel verhuurd en zullen volgens de planning over ongeveer een jaar opengaan. De totale kosten worden geraamd op rond € 10 miljoen, hetgeen overeenkomt met een nettorendement van ten minste 7%.

Italië

De werkzaamheden buiten winkelcentrum Cremona Po waarbij de toegangsweg wordt verbeterd, 250 parkeerplaatsen worden toegevoegd en een speelterrein voor kinderen wordt aangelegd, zijn bijna afgerond. Wij verwachten dat deze verbeteringen de sterke prestaties van het centrum, dat in de afgelopen 12 maanden een omzetgroei van 6% heeft gerealiseerd, verder zullen ondersteunen.

In februari 2015 heeft Eurocommercial bekendgemaakt dat zij in april 2016 de aankoop zal afronden van de hypermarkt en de delen van de winkelgalerij in I Gigli in Florence die zij nog niet in bezit heeft. De aankoopkosten bedragen € 82 miljoen. Met de verbouwing van een deel van de hypermarkt tot winkelunits en de renovatie van het gehele winkelcentrum zullen naar verwachting in totaal nog € 18 miljoen gemoeid zijn. De verhuur van de nieuwe winkelgalerij ruimte is vergevorderd, waaronder de onderhandelingen met twee voornamelijk internationale winkelketens voor grote units, waardoor I Gigli zijn positie als populairste winkelcentrum van Italië, met 18,7 miljoen bezoekers per jaar, kan behouden.

Zweden

De vergunningen voor de uitbreiding van Eurostop in Halmstad, voor een bedrag van € 75 miljoen, zijn verkregen en er is een begin gemaakt met de werkzaamheden. Het tankstation wordt verplaatst om ruimte te maken voor een uitbreiding van het winkelcentrum en de parkeerruimte. Bovendien wordt hierdoor de toegang tot de noordkant van het centrum sterk verbeterd. In de komende twee jaar wordt een extra netto verhuurbare oppervlakte van 16.000 m² gerealiseerd. De voorverhuur loopt goed. De uitbreiding zal naar verwachting een nettorendement op de kosten van 7% opleveren.

De renovatie van Bergvik, buiten Karlstad, voor een bedrag van € 5 miljoen, gaat in mei van start en is volgens de planning gereed in oktober. De renovatie behelst een nieuwe buitengevel en nieuwe entrees, evenals nieuwe vloeren, plafonds en verlichting. Er komen verscheidene nieuwe huurders, waaronder Clas Ohlson, die voor zeven jaar een nieuwe unit van 1.500 m² gaat huren. Ook de Coop-hypermarkt en haar galerij (niet in ons bezit) worden gerenoveerd. Gezamenlijk zullen deze werkzaamheden ervoor zorgen dat Bergvik het belangrijkste regionale winkelcentrum van Värmland blijft, voor een verzorgingsgebied van rond 300.000 mensen. In maart 2015 heeft Eurocommercial de verkoop van Hälla Shopping in Västerås voor SEK 118,4 miljoen (ca. € 13 miljoen) afgerond.

Marktcommentaar

Als gevolg van de lage rentetarieven wenden kopers zich nog steeds naar vastgoedmarkten, waar de rendementen dalen en de prijzen stijgen onder invloed van de vraag. Prime rendementen voor goede voorstedelijke winkelcentra dalen in sommige West-Europese landen nu tot onder de 5%-grens, waarbij de rendementen voor de beste panden gelegen in het centrum van hoofdsteden naar 3% tenderen. Wij blijven van mening dat objecten in Noord-Italië op dit moment het gunstigst geprijsd zijn, maar voeren in alle drie van onze markten onderhandelingen over mogelijke investeringen.

Voor nadere informatie:

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

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERD DIRECT, INDIRECT EN TOTAAL BELEGGINGSRESULTAAT*

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2015	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2015	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014
Huuropbrengsten	128.879	130.940	43.065	43.125
Opbrengsten servicekosten	20.329	20.557	6.125	5.539
Servicekosten	(22.255)	(22.566)	(6.627)	(6.091)
Exploitatiekosten vastgoed	(19.005)	(18.216)	(6.586)	(6.089)
Rentebaten	334	989	76	356
Rentelasten	(34.661)	(40.155)	(11.007)	(13.367)
Bedrijfskosten	(8.570)	(7.990)	(3.165)	(2.462)
Vennootschapsbelasting	(519)	(202)	(203)	(94)
Direct beleggingsresultaat 100% eigendom	64.532	63.357	21.678	20.917
Direct beleggingsresultaat joint ventures	528	0	528	0
Direct beleggingsresultaat	65.060	63.357	22.206	20.917
Verkoop vastgoedbeleggingen	(2.110)	174	(2.110)	0
Herwaardering beleggingen	39.546	2.572	318	224
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(45.053)	439	(18.721)	(13.144)
Schuldvereffening	(8.721)	0	(8.721)	0
Herwaarderingskosten	(374)	(423)	(71)	(45)
Belastinglatenties	(1.635)	(595)	(425)	146
Indirect beleggingsresultaat 100% eigendom	(18.347)	2.167	(29.730)	(12.819)
Indirect beleggingsresultaat joint ventures	62	0	62	0
Totaal Indirect beleggingsresultaat	(18.285)	2.167	(29.668)	(12.819)
Totaal beleggingsresultaat	46.775	65.524	(7.462)	8.098
Gegevens per certificaat (€)**				
Direct beleggingsresultaat	1,54	1,50	0,52	0,49
Indirect beleggingsresultaat	(0,43)	0,06	(0,70)	(0,30)
Totaal beleggingsresultaat	1,11	1,56	(0,18)	0,19

OVERZICHT AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	31-03-2015	30-06-2014	31-03-2014
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.365.287	1.386.632	1.376.842
Afgeleide financiële instrumenten	175.182	132.379	119.694
Latente belastingverplichtingen	38.322	36.795	36.424
Latente belastingvorderingen	(1.129)	(800)	(632)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.577.662	1.555.006	1.532.328
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	42.872.921	42.319.567	42.736.972
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	31,84	32,77	32,22
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	36,80	36,74	35,85
Beurskoersen - € per certificaat	42,66	36,02	31,90

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

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 42.197.575, een stijging van 0,02% vergeleken met 42.187.575 voor de negen maanden tot 31-03-14.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)

	Negen maanden geëindigd op 31-03-2015	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2015	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014
Huuropbrengsten	128.879	130.940	43.065	43.125
Opbrengsten servicekosten	20.329	20.557	6.125	5.539
Servicekosten	(22.255)	(22.566)	(6.627)	(6.091)
Exploitatiekosten vastgoed	(19.005)	(18.216)	(6.586)	(6.089)
Nettovastgoedopbrengsten	107.948	110.715	35.977	36.484
Resultaat joint ventures	590	0	590	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	(2.110)	174	(2.110)	0
Herwaardering beleggingen	39.546	2.572	318	224
Rentebaten	334	989	76	356
Rentelasten	(34.661)	(40.155)	(11.007)	(13.367)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(45.053)	439	(18.721)	(13.144)
Schuldvereffening	(8.721)	0	(8.721)	0
Nettofinancieringslasten	(88.101)	(38.727)	(38.373)	(26.155)
Bedrijfskosten	(8.534)	(7.990)	(3.093)	(2.462)
Herwaarderingkosten	(410)	(423)	(143)	(45)
Resultaat voor belastingen	48.929	66.321	(6.834)	8.046
Vennootschapsbelasting	(519)	(202)	(203)	(94)
Belastinglatenties	(1.635)	(595)	(425)	146
Totale belasting	(2.154)	(797)	(628)	52
Resultaat na belastingen	46.775	65.524	(7.462)	8.098
Gegevens per certificaat (€)*				
Resultaat na belastingen	1,11	1,56	(0,18)	0,19
Verwaterd resultaat na belastingen	1,08	1,50	(0,18)	0,18

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)

	Negen maanden geëindigd op 31-03-2015	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2015	Derde kwartaal geëindigd op 31-03-2014
Resultaat na belastingen	46.775	65.524	(7.462)	8.098
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verlies rekening)	(4.227)	(6.282)	3.192	(3.286)
Actuarieel resultaat op pensioenregeling (niet verwerkt via winst- en verliesrekening)	(1.159)	0	0	0
Totaal overig resultaat	(5.386)	(6.282)	3.192	(3.286)
Totaal resultaat	41.389	59.242	(4.270)	4.812
Gegevens per certificaat (€)				
Totaal resultaat	0,98	1,41	(0,10)	0,11
Verwaterd totaal resultaat	0,96	1,37	(0,10)	0,11

* De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan 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)	31-03-2015	30-06-2014
Vastgoedbeleggingen	2.739.503	2.688.603
Beleggingen in joint ventures	43.875	0
Materiële vaste activa	1.771	1.906
Vorderingen	241	234
Afgeleide financiële instrumenten	29	0
Latente belastingvorderingen	1.129	800
Totaal vaste activa	2.786.548	2.691.543
Vorderingen	33.321	30.168
Liquide middelen	23.586	85.372
Totaal vlottende activa	56.907	115.540
Totaal activa	2.843.455	2.807.083
Crediteuren	63.405	65.464
Leningen	169.828	131.935
Totaal kortlopende schulden	233.233	197.399
Crediteuren	10.344	10.733
Leningen	1.017.823	1.041.301
Afgeleide financiële instrumenten	175.211	132.379
Latente belastingverplichtingen	38.322	36.795
Voorziening voor pensioenen	3.235	1.844
Totaal langlopende schulden	1.244.935	1.223.052
Totaal verplichtingen	1.478.168	1.420.451
Intrinsieke waarde	1.365.287	1.386.632
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	216.703	213.875
Agioreserve	383.323	385.838
Overige reserves	718.486	687.129
Onverdeelde winst	46.775	99.790
Intrinsieke waarde	1.365.287	1.386.632

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Negen maanden geëindigd op 31-03-2015	Negen maanden geëindigd op 31-03-2014
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	46.775	65.524
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(3.201)	(3.692)
Toename crediteuren	433	4.389
Rentebaten	(334)	(989)
Rentelasten	34.661	40.155
Mutatie toegekende personeelsopties en prestatieaandelen	317	156
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(39.426)	(2.727)
Resultaat verkoop vastgoed	2.110	(174)
Afgeleide financiële instrumenten	53.774	(439)
Belastinglatenties	1.635	595
Vennootschapsbelasting	519	202
Overige mutaties	832	1.181
Uitkeringen en andere vorderingen uit joint ventures	(590)	0
	97.505	104.181
Kasstroom uit activiteiten		
Betaalde vennootschapsbelasting	(439)	(390)
Afgeleide financiële instrumenten	(2.035)	0
Schuldvereffening	(8.721)	0
Kosten van leningen	(683)	(326)
Betaalde rente	(35.237)	(39.224)
Ontvangen rente	410	910
	50.800	65.151
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Geactiveerde kosten	(34.496)	(19.857)
Verkoop vastgoed	12.902	141.000
Beleggingen in joint ventures	(43.285)	0
Mutatie materiële vaste activa	(426)	(464)
	(65.305)	120.679
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	129.047	54.242
Aflossingen leningen	(112.030)	(146.959)
Uitgeoefende personeelsopties	23.742	0
Ingekochte eigen certificaten	(26.766)	0
Uitgekeerd dividend	(60.414)	(48.620)
Afname langlopende crediteuren	(461)	(760)
	(46.882)	(142.097)
Nettokasstroom	(61.387)	43.733
Valutakoersverschillen op liquide middelen	(399)	(228)
Afname/ toename liquide middelen	(61.786)	43.505
Liquide middelen begin verslagperiode	85.372	51.422
Liquide middelen einde verslagperiode	23.586	94.927

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in de negenmaandsperiode eindigend op 31 maart 2015 was als volgt:

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2014	213.875	385.838	687.129	99.790	1.386.632
Winst na belasting				46.775	46.775
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)			(4.227)		(4.227)
Actuarieel resultaat op pensioenregeling (niet verwerkt via winst- en verliesrekening)			(1.159)		(1.159)
Totaal resultaat			(5.386)	46.775	41.389
Uitgegeven aandelen	2.828	(2.828)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			39.380	(39.380)	0
Ingekochte eigen certificaten			(26.766)		(26.766)
Uitgekeerd dividend		(4)		(60.410)	(60.414)
Toegekende prestatieaandelen		317			317
Uitgeoefende personeelsopties			24.129		24.129
31-03-2015	216.703	383.323	718.486	46.775	1.365.287

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

(x € 1.000)	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2013	208.890	393.547	640.708	122.919	1.366.064
Winst na belasting				65.524	65.524
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)			(6.282)		(6.282)
Totaal resultaat			(6.282)	65.524	59.242
Uitgegeven aandelen	4.985	(4.985)			0
Nettowinst voorgaand boekjaar			74.360	(74.360)	0
Uitgekeerd dividend		(61)		(48.559)	(48.620)
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		156			156
Niet beschikbaar gekomen personeelsopties		(2.585)	2.585		0
31-03-2014	213.875	386.072	711.371	65.524	1.376.842

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Negenmaandsperiode eindigend op 31/03	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Huuropbrengsten	45.337	46.934	56.186	55.547	27.356	28.459	0	0	128.879	130.940
Opbrengsten servicekosten	6.432	6.335	5.932	5.908	7.965	8.314	0	0	20.329	20.557
Servicekosten	(7.440)	(7.180)	(5.862)	(5.908)	(8.953)	(9.478)	0	0	(22.255)	(22.566)
Exploitatiekosten vastgoed	(5.416)	(5.121)	(9.715)	(9.107)	(3.874)	(3.988)	0	0	(19.005)	(18.216)
Nettovastgoedopbrengsten	38.913	40.968	46.541	46.440	22.494	23.307	0	0	107.948	110.715
Resultaat joint ventures	590	0	0	0	0	0	0	0	590	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	(2.110)	174	0	0	(2.110)	174
Herwaardering beleggingen	22.204	(201)	11.356	1.696	6.300	1.132	(314)	(55)	39.546	2.572
Segmentresultaat	61.707	40.767	57.897	48.136	26.684	24.613	(314)	(55)	145.974	113.461
Nettofinancieringslasten									(88.101)	(38.727)
Bedrijfskosten									(8.534)	(7.990)
Herwaarderingskosten									(410)	(423)
Winst voor belastingen									48.929	66.321
Vennootschapsbelasting									(519)	(202)
Belastinglatenties									(1.635)	(595)
Winst na belastingen									46.775	65.524

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Per	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14
Vastgoedbeleggingen	1.088.132	1.043.500	1.060.041	1.040.700	591.330	604.403	0	0	2.739.503	2.688.603
Beleggingen in joint ventures	43.875	0	0	0	0	0	0	0	43.875	0
Materiële vaste activa	385	351	1.118	1.278	106	141	162	136	1.771	1.906
Vorderingen	23.561	20.993	6.055	6.007	2.847	2.414	1.099	988	33.562	30.402
Afgeleide financiële instrumenten	0	0	29	0	0	0	0	0	29	0
Latente belastingvordering	0	0	1.129	800	0	0	0	0	1.129	800
Liquide middelen	7.344	2.288	802	746	13.945	15.704	1.495	66.634	23.586	85.372
Totaal activa	1.163.297	1.067.132	1.069.174	1.049.531	608.228	622.662	2.756	67.758	2.843.455	2.807.083

Crediteuren	29.194	26.912	15.514	16.211	16.455	15.127	2.242	7.214	63.405	65.464
Langlopende crediteuren	8.635	8.641	1.684	2.081	25	11	0	0	10.344	10.733
Leningen	399.820	371.328	539.872	548.142	217.959	233.766	30.000	20.000	1.187.651	1.173.236
Afgeleide financiële instrumenten	15.515	17.960	140.013	98.354	19.683	16.065	0	0	175.211	132.379
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	38.322	36.795	0	0	38.322	36.795
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	3.235	1.844	3.235	1.844
Totaal verplichtingen	453.164	424.841	697.083	664.788	292.444	301.764	35.477	29.058	1.478.168	1.420.451

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland*		Totaal	
Voor de negen maanden geëindigd op 31-03-15 (twaalf maanden geëindigd op 30-06-14)	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14	31-03-15	30-06-14
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	22.075	(134.695)	7.797	6.398	(14.321)	4.813	0	0	15.551	(123.484)

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE: GEOGRAFISCHE SPREIDING

%	31-03-2015	31-03-2014
Frankrijk	41	38
Italië	38	39
Zweden	21	23
	100	100

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