

PERSBERICHT

Datum: 28 augustus 2015
Publicatie: Voor opening Euronext Amsterdam



EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. JAARRESULTATEN 2014/2015

Alle belangrijke cijfers voor het boekjaar 2014/2015 waren positief. De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat steeg met 6,8% en de vastgoedwaarden met 4,8%. Het directe beleggingsresultaat per certificaat steeg in de 12 maanden tot juni 2015 met 4,1%, terwijl de winkelomzetten in onze centra 2,9% hoger uitkwamen. De vastgoedmarkten zijn zeer solide, waarbij de vraag van beleggers het aanbod van goede winkelpanden overtreft.

Samenvatting van de resultaten

Aangepaste intrinsieke waarde gestegen met 6,8%: De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat bedroeg op 30 juni 2015 € 39,24 – een stijging van 6,8% ten opzichte van 30 juni 2014 (€ 36,74), en van 7,7% ten opzichte van 31 december 2014 (€ 36,45).

Vastgoedwaarderingen gestegen met 4,8%: De waarde van de vastgoedobjecten was op 30 juni 2015 4,8% hoger dan eind juni 2014 en 3,2% hoger dan eind december 2014. De waarderingen stegen in Frankrijk met 5,1%, in Italië met 4,4% en in Zweden met 4,8%. De mutaties sinds december 2014 bedroegen 3,0% in Frankrijk, 3,3% in Italië en 3,3% in Zweden.

Direct beleggingsresultaat stijgt met 5,5%: Het directe beleggingsresultaat steeg in het boekjaar tot 30 juni 2015 met 5,5% naar € 87,4 miljoen. Met inachtneming van de uitbreiding van het aandelenkapitaal in de loop van het boekjaar kwam het directe beleggingsresultaat per certificaat 4,1% hoger uit, op € 2,04.

Winkelverkoppen gestegen met 2,9%: Over het geheel genomen namen de winkelverkoppen op vergelijkbaar gemaakte basis in de centra van Eurocommercial in de 12 maanden tot 30 juni 2015 met 2,9% toe ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De winkelverkoppen in de zes maanden tot 30 juni 2015 stegen met 4,4%.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gestegen met 1,0%: De huurgroei over de 12 maanden tot 30 juni 2015 per land, op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) was in totaal 1,0%. De belangrijkste reden voor de relatief bescheiden groei is de indexering, die over het geheel genomen uitkwam op nihil, omdat er in onze landen geen inflatie was.

Dividend gestegen met 2,1%: Voorgesteld wordt het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,98 per certificaat, tegen € 1,94 over het boekjaar 2013/2014.

Vastgoedtransacties: De Venootschap is in januari 2015 een joint venture met AXA Real Estate aangegaan door de verwerving van een aandeel van 50% in het winkelcentrum Shopping Etrembières niet ver van Genève voor € 43,3 miljoen. Ook heeft Eurocommercial overeenkomsten gesloten voor de overname van 50% van een groot winkelcentrum in Milaan – Centro Commerciale Fiordaliso – van Gruppo Finiper voor € 135 miljoen, en voor de aankoop van de hypermarkt en aangrenzende galerijwinkels in I Gigli in Florence van Gruppo PAM voor € 82 miljoen. De verwachting is dat deze twee transacties respectievelijk eind oktober 2015 en eind april 2016 zullen worden afgerond.

Uitbreiding eigen vermogen: Om de vastgoedtransacties te financieren heeft Eurocommercial in mei 2015 € 164,5 miljoen opgehaald via een versnelde aandelenuitgifte voor een uitgifteprijs van € 38,00 per certificaat.

Gedetailleerde resultaten

Huurgroei

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de 12 maanden tot 30 juni 2015 bedroeg voor de winkelportefeuille van Eurocommercial 1,0%. De cijfers in de onderstaande tabel zijn gebaseerd op de vergelijking van huurdersoverzichten (zelfde vloeroppervlakte) per de balansdata. In de huurgroei cijfers zijn naast verlengingen en nieuwe huurovereenkomsten ook indexeringen en omzethuren inbegrepen. Sleutelgelden zijn hierin niet opgenomen. De gemiddelde indexering over alle landen was nihil voor het kalenderjaar 2015; dit heeft in het afgelopen boekjaar gevolgen gehad voor de huurgroei en dat zal ook in het komende jaar weer het geval zijn.

	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Aantal nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen	% van totaal nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
Totaal	1,0%	176	12%	6%
Frankrijk	0,5%	22	4%	15%
Italië	1,1%	115	17%	6%
Zweden	1,5%	39	17%	4%

Toename van winkerverkopen

Over het geheel genomen en op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde vloeroppervlakte) namen de winkerverkopen in de centra van Eurocommercial over de 12 maanden tot 30 juni 2015 met 2,9% toe ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De toename was het sterkst in zowel Italië met 3,9% als Zweden met 3,6% met daarop volgend Frankrijk met 1,0%. De algemene trend is gedurende het jaar geleidelijk verbeterd, zoals ook blijkt uit cijfers over zes en drie maanden tot juni 2015 in de tabel hieronder.

De toename van winkerverkopen ontwikkelden zich in alle sectoren positief gedurende het jaar. Met name de sector elektronica gaf een sterk herstel te zien, met de beste prestatie ooit in de portefeuille van Eurocommercial.

Toename van winkerverkopen per land*

	Twaalf maanden tot 30 juni 2015	Zes maanden tot 30 juni 2015	Drie maanden tot 30 juni 2015
Totaal	2,9%	4,4%	4,9%
Frankrijk	1,0%	2,2%	2,6%
Italië	3,9%	6,0%	7,1%
Zweden	3,6%	4,6%	4,3%

* Hypermarkten, Systembolaget en uitbreidingen niet meegerekend

Toename van winkerverkopen per sector*

	Twaalf maanden tot 30 juni 2015	Zes maanden tot 30 juni 2015	Drie maanden tot 30 juni 2015
Mode	0,8%	2,3%	3,5%
Schoenen	2,4%	4,1%	5,7%
Geschenken en sieraden	6,6%	6,9%	7,2%
Drogisterij en parfumerie	3,6%	4,4%	3,5%
Sport	1,6%	7,2%	8,5%
Restaurants	1,3%	1,0%	1,2%
Huishoudelijke artikelen	4,8%	5,7%	6,6%
Elektronica	5,0%	6,9%	6,9%
Hyper/supermarkten	1,3%	0,5%	-1,6%

* Exclusief uitbreidingen

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en huurdersdeel onroerendezaakbelasting gedeeld door de winkelomzet inclusief btw) voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief hypermarkten en Systembolaget was per het einde van het boekjaar voor de Vennootschap als geheel 8,1%, in Frankrijk 8,1%, in Italië 8,0% en in Zweden 8,1%. Zonder de btw bedroegen die cijfers: totaal 9,7%, Frankrijk 9,8%, Italië 9,6% en Zweden 10,1%.

Leegstand en huurachterstanden

In juni 2015 bedroeg de leegstand in de winkelobjecten van Eurocommercial 0,4% van de huuropbrengsten, een van de laagste percentages in de geschiedenis van de Vennootschap; het gemiddelde over de laatste 15 jaar lag ongeveer op 1%.

Eurocommercial blijft er op toezien dat haar verhoudingscijfers huisvestingskosten/omzet redelijk blijven en dat de huren dus betaalbaar blijven voor haar huurders. Dit blijkt uit de huurachterstanden van meer dan 90 dagen: deze zijn met 1,5% van de huuropbrengsten nog altijd minimaal, al is het percentage iets gestegen ten opzichte van voorgaande perioden. Op een totaal van 1.469 huurders zijn er 12 onder bewind gesteld waarvan er zeven nog huur betalen.

Nettovastgoedopbrengsten

De nettovastgoedopbrengsten inclusief die uit joint ventures daalden met 1,0% over het boekjaar 2014/2015 en kwamen uit op € 145,5 miljoen, tegen € 147,0 miljoen in het vorige boekjaar. Deze daling was voornamelijk het gevolg van de verkoop van Passy Plaza in oktober 2013 en Hälla Shopping in maart 2015, en van de zwakkere koers van de Zweedse kroon vergeleken met de euro.

Direct beleggingsresultaat

Het directe beleggingsresultaat steeg met 5,5% van € 82,9 miljoen in het boekjaar 2013/2014 naar € 87,4 miljoen in het op 30 juni 2015 afgesloten boekjaar, voornamelijk vanwege lagere rentelasten. Het directe beleggingsresultaat per certificaat over het boekjaar steeg met 4,1% van € 1,96 naar € 2,04 ondanks het grotere aantal uitstaande certificaten door de opname van stockdividend in 2014 (25,7%) en de aandelenuitgifte van 9,9% van het geplaatste aandelenkapitaal in mei 2015.

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 waardestijgingen en –dalingen moeten worden opgenomen.

Dividend

De directie stelt voor om het jaarlijkse dividend te verhogen naar € 1,98 per certificaat (10 gewone aandelen) vergeleken met € 1,94 per certificaat over het voorgaande boekjaar.

De Vennootschap zal haar certificaathouders opnieuw de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten, dat op 30 november 2015 betaalbaar wordt gesteld, te kiezen voor nieuwe certificaten ten laste van de agioreserve. De prijs van deze certificaten zal op 30 oktober 2015 bekend worden gemaakt.

Groei in vastgoedwaarderingen

Alle objecten van Eurocommercial zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2015 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 juni en december 2014, 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.

	Waardegroei		Nettorendement incl. aankoopkosten
	Twaalf maanden tot 30 juni 2015	Zes maanden tot 30 juni 2015	Per 30 juni 2015
Totaal	4,8%	3,2%	5,4%
Frankrijk	5,1%	3,0%	4,8%
Italië	4,4%	3,3%	6,0%
Zweden	4,8%	3,3%	5,4%

Onafhankelijke taxaties per object

	Netto- taxatiewaarde juni 2015	Netto- taxatiewaarde juni 2014	Nettorendement incl. aankoopkosten	Kostprijs
Frankrijk (€ miljoen)				
Passage du Havre, Parijs ¹	366,50	324,10	4,1%	189,44
Les Atlantes, Tours ⁴	*139,30	129,40	4,9%	64,71
Val Thoiry, Thoiry ²	*122,80	107,70	5,1%	131,59
Plaine de France, Moisselles ²	76,10	75,20	5,6%	63,29
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ²	**65,90	56,00	5,5%	66,65
74 rue de Rivoli, Parijs ⁴	64,50	56,30	3,7%	20,72
Les Portes de Taverny, Taverny ⁴	62,60	61,50	5,0%	25,78
Centr'Azur, Hyères ²	53,70	51,60	5,1%	21,69
Amiens Glisy, Amiens ⁴	48,90	47,50	5,5%	16,17
Shopping Etrembières, Etrembières ³	*46,80	-	5,1%	49,97
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ⁴	43,50	40,50	5,5%	44,68
Saint Doulchard, Bourges ¹	39,70	39,10	6,0%	49,69
Les Trois Dauphins, Grenoble ⁴	39,70	36,80	5,3%	26,62
Les Grands Hommes, Bordeaux ¹	18,00	17,80	4,3%	18,26
TOTAAL FRANKRIJK	1.188,00	1.043,50	4,8%	789,26

Italië (€ miljoen)

Carosello, Carugate, Milaan ¹	302,30	295,60	5,6%	189,58
I Gigli, Florence ⁴	280,20	250,80	6,0%	215,89
Il Castello, Ferrara ⁴	106,90	104,70	6,2%	84,92
Curno, Bergamo ²	103,30	97,40	6,1%	34,78
Cremona Po, Cremona ⁴	83,10	80,20	6,5%	86,25
Centro Leonardo, Imola ²	67,90	66,50	6,1%	64,97
I Portali, Modena ⁴	47,50	40,80	5,9%	46,78
La Favorita, Mantua ¹	44,60	43,90	6,5%	34,22
Centro Lame, Bologna ¹	38,60	36,20	6,4%	30,04
Centroluna, Sarzana ²	24,70	24,60	6,4%	14,92
TOTAAL ITALIË	1.099,10	1.040,70	6,0%	802,35

Zweden (SEK miljoen) ***

Ingelsta Shopping, Norrköping ⁴	1.044,00	990,00	5,5%	891,05
Grand Samarkand, Växjö ³	996,00	910,00	4,9%	736,87
421, Gothenburg ⁴	762,00	758,00	5,5%	831,60
Elins Esplanad, Skövde ³	758,00	720,00	5,3%	549,78
Bergvik, Karlstad ³	689,00	670,00	5,3%	364,45
Eurostop, Halmstad ²	666,00	594,00	5,5%	615,89
Moraberg, Södertälje ²	440,00	408,00	5,7%	365,52
Kronan, Karlskrona ³	186,00	174,00	5,6%	162,20
Mellby Center, Laholm ³	178,00	169,00	5,7%	141,37
TOTAAL ZWEDEN	5.719,00	5.393,00	5,4%	4.658,73

* Inclusief grondaankopen

** Inclusief ontwikkeling retailpark en aankoop winkelmagazijn

*** € = 9,2149 SEK

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

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-resultaat

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2015 € 39,24 per certificaat, een stijging van 6,8% ten opzichte van 30 juni 2014 (€ 36,74) en 7,7% ten opzichte van 31 december 2014 (€ 36,45). 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 2015 € 34,99 per certificaat, tegen € 32,77 op 30 juni 2014 en € 31,91 op 31 december 2014. Hierin is rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten).

Zowel de aangepaste intrinsieke waarde als de IFRS-intrinsieke waarde per certificaat per 30 juni 2015 weerspiegelen het grotere aantal geplaatste certificaten ten gevolge van de opname van stockdividend in 2014 (25,7%) en de plaatsing van 9,9% nieuwe aandelen in mei 2015. Het aantal uitstaande certificaten, onder aftrek van de 282.105 ingekochte eigen certificaten, bedroeg aan het einde van het boekjaar 47.388.471.

Het totale beleggingsresultaat (IFRS-winst na belastingen) voor het boekjaar steeg van € 99,8 miljoen in het vorige boekjaar naar € 167,8 miljoen, voornamelijk als gevolg van een toename van de herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen van € 33,1 miljoen voor de 12 maanden tot 30 juni 2014 naar € 129,8 miljoen voor de 12 maanden tot 30 juni 2015. Dit is toe te schrijven aan hogere vastgoedwaarderingen. Daarnaast was er sprake van, een minder negatieve mutatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (renteswapcontracten) van € 1,4 miljoen als gevolg van hogere rentes (tegen € 12,6 miljoen negatief in het voorgaande boekjaar), en lagere rentelasten van € 46,2 miljoen (vorig boekjaar € 54,0 miljoen). Deze drie posten compenseren het negatieve effect van de stijging van de belastinglatenties van € 1,7 miljoen naar € 33,5 miljoen, die werd veroorzaakt door stijgende vastgoedwaarden in Italië en Zweden, en schuldvereffeningskosten van € 8,7 miljoen. De directie is van mening dat het totale beleggingsresultaat 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

Eurocommercial heeft van de gunstige marktomstandigheden geprofiteerd om gedurende het jaar aanzienlijke bedragen aan zowel eigen vermogen als schuld te verkrijgen of te herfinancieren. De Vennootschap heeft in de afgelopen 12 maanden voor een totaalbedrag van € 540 miljoen (ongeveer de helft van de totale schuld van de Vennootschap) negen schuld(her)financieringstransacties afgesloten. Ook is in mei 2015 met succes een aandelenplaatsing uitgevoerd, waarbij 4,33 miljoen nieuwe certificaten tegen een prijs van € 38,00 zijn uitgegeven en een bedrag van € 164,5 miljoen is opgehaald. Op 30 juni 2015 bedroeg de nettoschuld derhalve in totaal € 991 miljoen.

De Vennootschap is er door het overeenkomen van nieuwe voorwaarden voor een aantal leningen, het sluiten van nieuwe leningen tegen zeer gunstige voorwaarden en de uitvoering van een 'blend and extend' en 'unwinding' - programma voor swaps die op korte termijn afliepen, in geslaagd haar rentelasten voor het boekjaar met 14,5% te verlagen tot € 46,2 miljoen ten opzichte van het vorige boekjaar. Er werd in totaal € 8,7 miljoen aan kosten gemaakt voor het openbreken van langlopende leningen, maar de gewijzigde voorwaarden voor de betrokken leningen zullen aanzienlijke toekomstige jaarlijkse besparingen op rentelasten opleveren. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is toegenomen tot zes jaar, en aan het eind van het boekjaar lag 80% van de rentekosten vast voor een gemiddelde van meer dan acht jaar.

De opbrengst van de aandelenplaatsing is gebruikt voor de aflossing van kortetermijnleningen, waardoor de verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen aan het eind van het jaar was gedaald naar 53% (30 juni 2014: 70%) en de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden naar 34% (30 juni 2014: 40%). Deze vermindering van de kortetermijnleningen heeft echter ook geleid tot een tijdelijke stijging van het gemiddelde totale rentepercentage voor de leningenportefeuille als geheel naar 3,6%, inclusief marges van gemiddeld 91 basispunten (30 juni 2014: 89 basispunten), tegen 3,4% per 31 maart 2015 (30 juni 2014: 3,9%).

Eurocommercial is in juni 2014 gestart met een programma voor de inkoop van eigen aandelen ter dekking van de verwachte uitoefening van aandelenopties van medewerkers. In de 12 maanden tot 30 juni 2015 heeft de Vennootschap 728.098 certificaten ingekocht, naast de 577.000 certificaten die in het voorgaande boekjaar zijn ingekocht. Medewerkers hebben gedurende het boekjaar in totaal 901.398 aandelenopties uitgeoefend, zodat er op 30 juni 2015 nog 282.105 ingekochte eigen certificaten waren.

EPRA-prestatie-indicatoren

Eurocommercial is een actief lid van de European Public Real Estate Association (EPRA), een orgaan dat zich ten doel stelt de beursgenoteerde vastgoedsector te bevorderen, ontwikkelen en vertegenwoordigen. De Vennootschap gebruikt de EPRA-prestatie-indicatoren, die zijn vastgesteld om de transparantie, vergelijkbaarheid en relevantie van de gepubliceerde resultaten van beursgenoteerde vastgoedbedrijven te verbeteren. Meer informatie over de berekening van deze cijfers is te vinden op de pagina 11.

	2014/2015	2013/2014
EPRA-inkomsten per certificaat	€ 2,04	€ 1,96
EPRA-NAV per certificaat	€ 38,95	€ 35,71
EPRA-NNAV per certificaat	€ 35,24	€ 32,13
EPRA-netto-aanvangsrendement	5,4%	5,7%
EPRA 'topped-up' netto-aanvangsrendement	5,4%	5,7%
EPRA-leegstandspercentage	0,4%	0,7%

Commentaar per land

Frankrijk

De huurgroei bedroeg dit jaar slechts 0,5% als gevolg van een inflatie van praktisch nul. Het klimaat voor de detailhandel was vrij vlak, waardoor winkelbedrijven voorzichtig waren met het verlengen van bestaande huurovereenkomsten tegen hogere huren. Dat heeft geleid tot langere doorlooptijden voor transacties. Desalniettemin hebben de huurverlengingen in de panden van Eurocommercial gemiddeld een huurstijging van 4% opgeleverd, terwijl nieuwe huurovereenkomsten goed waren voor een stijging van bijna 20%. Daarnaast werd 70% van de uitbreiding van het 5.500 m² retailpark in Chasse Sud voorverhuurd. Onder de voornaamste winkelketens bevinden zich een grote winkel van Beaumanoir van 1.020 m², Armand Thierry, Picard Surgelés en restaurantketens Memphis Coffee en Buffalo Grill.

De winkelomzetten in de winkelgalerijen in de centra van Eurocommercial stegen in het boekjaar met 1,0%. De trend was positief: de omzetgroei voor de zes- en de driemaandsperiode tot 30 juni 2015 bedroegen respectievelijk 2,2% en 2,6%, aanzienlijk beter dan de index van de Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) voor de zes maanden tot juni 2015 (0,8%). De drie winkelcentra in de regio Rhône-Alpes hebben bijzonder goede resultaten behaald. Ondanks ingrijpende werkzaamheden in zowel Val Thoiry als Chasse Sud zijn de winkelomzetten in deze twee centra en in Shopping Etrembières in de zes maanden tot eind juni 2015 gemiddeld met 11% gestegen. De leegstand in de Franse centra van Eurocommercial bedraagt in totaal slechts 0,6% van de huuropbrengsten.

De Vennootschap is in januari 2015 een joint venture met AXA Real Estate aangegaan door de aankoop van een belang van 50% in het winkelcentrum Shopping Etrembières voor € 43,3 miljoen, hetgeen overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van 5,2%. Shopping Etrembières is een bekend winkelcentrum niet ver ten oosten van Genève, dat buitengewoon goed zichtbaar is vanaf de autosnelweg van Lyon naar Chamonix en de Alpen. De anchorwinkel is een Migros-hypermarkt van 5.500 m², die niet in de overname was inbegrepen. Nadat de Vennootschap het winkelcentrum heeft verworven, is een stuk grond van 3.600 m² direct aan de voorzijde van het centrum aangekocht om een uitbreiding mogelijk te maken.

In de loop van het jaar heeft de Vennootschap nog drie strategisch gelegen stukken grond naast haar winkelcentra verworven. Bij Les Atlantes en Val Thoiry is grond gekocht voor uitbreidingsprojecten waarmee naar verwachting binnen de komende drie jaar zal worden gestart. In Chasse Sud is in mei 2015 een logistiekmagazijn van 5.650 m² naast het bestaande object van de Vennootschap aangekocht. Dit zal worden gebruikt om de zichtbaarheid van dit groeiende winkelgebied vanaf de A7-autosnelweg te vergroten.

Italië

Eurocommercial heeft in de 12 maanden tot juni 2015 een totale huurgroei van 1,1% bereikt. De grootste bijdrage hieraan werd geleverd door huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten. Mede hiermee kon het negatieve effect van iets lagere omzethuren worden gecompenseerd. In de loop van het jaar werden 115 nieuwe huurovereenkomsten getekend verspreid over de verschillende winkelcentra; deze resulteerden in een huurstijging van ongeveer 6%. De beste totaalresultaten werden geboekt door I Gigli, Cremona Po en I Portali. Het leegstandspercentage in Italië is gedurende het boekjaar opnieuw verbeterd en bedroeg in juni 2015 slechts 0,2%. Vermeldenswaard is de komst tijdens het boekjaar van winkels van Vans, America Graffiti, Liu Jo en O bag; al deze nieuwe huurders presteren goed.

De winkelomzetgroei is in het verslagjaar aanzienlijk verbeterd, en bedraagt nu 3,9% over de 12 maanden tot juni 2015, waarbij de prestaties tijdens het jaar gestaag beter werden: de cijfers voor de zes- en de driemaandsperiode tot 30 juni 2015 bedragen respectievelijk 6,0% en 7,1%. De sector geschenken & sieraden gaf de beste prestaties te zien, voor een belangrijk deel dankzij de komst van Pandora. De prestaties van de hypermarkten (die, met uitzondering van die in Carosello, geen eigendom zijn van Eurocommercial) gingen achteruit. De hypermarkten blijven echter belangrijk voor het genereren van toeloop, zij het dat dit in de grote centra wat minder het geval is, omdat daar de algehele aantrekkingskracht van de bestemming de hoofdrol speelt.

In december 2014 is overeenstemming bereikt met Gruppo PAM over de aankoop door Eurocommercial van de hypermarkt van 15.800 m² en 9.000 m² galerijwinkels in I Gigli in Florence voor € 82 miljoen, waarmee wij voor 100% eigenaar zullen worden van het centrum. Wanneer de transactie in april 2016 zal zijn voltooid, wordt de hypermarkt verkleind tot een bruto verhuurbare oppervlakte van ongeveer 10.000 m² en terugverhuurd aan PAM. Eurocommercial maakt dan in de vrijgekomen hypermarktruimte nieuwe winkelunits. Besprekingen met belangrijke internationale winkelketens over de huur van de nieuwe ruimte zijn in een vergevorderd stadium.

De Vennootschap heeft in de loop van het jaar ook overeenstemming bereikt met de belangrijke hyper- en supermarktketen Gruppo Finiper over de verwerving van een belang van 50% in Centro Commerciale Fiordaliso in het zuiden van Milaan, samen met een aangrenzend retailpark, voor een totale prijs van € 135 miljoen, hetgeen overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van rond 5,8%. Het centrum dateert uit 1992 en is in 2010 uitgebreid naar zijn huidige omvang van 55.800 m², waaronder een Iper-hypermarkt van 11.800 m² (niet inbegrepen in de acquisitie) en 12.000 m² externe winkelunits. De overname zal naar verwachting eind oktober 2015 worden afgerond.

Fiordaliso is een van de beste winkelcentra in de regio Milaan. Met de verwerving ervan versterken wij onze positie in de tweede stad van Italië, die tevens het belangrijkste zakelijke centrum van het land is. Fiordaliso heeft een goede openbaarvervoersverbinding met het centrum van de stad en is ook goed bereikbaar vanuit de voorsteden, omdat het direct aan de ringweg (Tangenziale) rond Milaan is gelegen. Het centrum telt meer dan 125 winkels, trekt 8,6 miljoen bezoekers per jaar en heeft als anchorwinkels Iper, Media World, Scarpe & Scarpe, H&M, Leroy Merlin, Decathlon, OVS, Zara, Apple, GAP en McDonalds. Eurocommercial wordt verantwoordelijk voor de incasso van huren en de verhuuractiviteiten. Plannen worden ontwikkeld voor een renovatie van het winkelcentrum en een verbetering van de merchandising.

Zweden

Hoewel er nauwelijks sprake was van indexering, werd er een huurgroei bereikt van 1,5%. Er werden 39 huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten gesloten; deze leidden tot een gemiddelde stijging van ongeveer 4%. De omzethuren stegen marginaal gedurende de verslagperiode, met name dankzij de ICA Maxi hypermarkt in 421 en de galerij in Grand Samarkand, waar 20 huurders, al na drie jaar na de herontwikkeling van het centrum omzethuren betalen.

De winkelomzetten waren erg sterk in de winkelgalerijen, met een stijging van 3,6% over het gehele boekjaar en respectievelijk 4,6% en 4,3% over de zes- en driemaandsperiode tot 30 juni 2015. De beste prestaties werden opnieuw geleverd door Grand Samarkand met 9,5%. Ook Ingelsta Shopping leverde een belangrijke bijdrage; dit centrum is duidelijk bezig zijn marktaandeel te vergroten ten koste van zwakkere externe concurrenten met een stijging van de winkelomzetten met 9% voor de zes maanden tot juni. De winkelomzetten van de vier ICA Maxi hypermarkten in ons bezit stegen met 3,6% gedurende het boekjaar, opnieuw een bewijs van de dominante positie van ICA op de Zweedse levensmiddelenmarkt.

De meeste aandacht ging de afgelopen 12 maanden uit naar het Eurostop-project aan de E6/E20-autosnelweg buiten Halmstad. Vorig jaar is een nieuw bestemmingsplan goedgekeurd voor een uitbreiding van de winkelgalerij met 16.000 m². De bestaande galerij van 13.600 m² met onder meer Willys, H&M, KappAhl, Lindex en Systembolaget zal gelijktijdig met de uitbreiding worden gerenoveerd. Er is onder de huurders veel vraag naar wat straks het enige buiten de stad gelegen winkelcentrum zal zijn voor een verzorgingsgebied van ongeveer 200.000 mensen. De eerste huurovereenkomsten zijn al rond en wij verwachten later in dit kalenderjaar onze voorverhuurdoelen te bereiken, zodat wij eind 2017 dit project van € 75 miljoen kunnen openen.

In mei is een begin gemaakt met de renovatie van Bergvik buiten Karlstad voor een bedrag van € 5 miljoen, die naar verwachting dit najaar zal worden voltooid. De werkzaamheden omvatten een nieuwe gevel en nieuwe entrees, nieuwe vloeren en nieuwe plafonds. In de loop van het jaar werden winkelunits teruggenomen van huurders waarvan de prestaties achterbleven; deze zijn vervolgens weer verhuurd aan Clas Ohlson en Cubus, waardoor de huurdersmix is verbeterd. De aangrenzende Coop hypermarkt (niet in ons bezit) zal worden verkleind, waarna de winkelgalerij zal

worden uitgebreid met merken die nu nog ontbreken in Bergvik. Hierdoor zal het centrum aanzienlijk worden versterkt en kan het zijn positie als het belangrijkste regionale winkelcentrum in Värmland handhaven.

In het kader van Eurocommercials ontwikkelingsprogramma zijn sinds 2006 zeven van haar Zweedse winkelcentra gerenoveerd en/of uitgebreid. Voor drie daarvan - in Växjö, Norrköping en Skövde - bieden zich nu kansen aan voor een tweede ronde uitbreidingen van in totaal zo'n 25.000 m², die zullen zorgen voor een gestage ontwikkelingspijplijn voor de portefeuille op middellange termijn.

Hälla Shopping in Västerås is in maart 2015 verkocht. Het besluit hiertoe werd genomen omdat het centrum weinig potentie voor toekomstige huurgroei bood, vooral nadat Ikea uit het winkelgebied was vertrokken. Wij achtten het verstandig het centrum voor SEK 118,4 miljoen (ca. € 13 miljoen) te verkopen op een moment waarop het pand nog volledig verhuurd was.

Commentaar op de markt en de portefeuille

Markt

De Europese investeringsmarkten zijn in het algemeen krachtig gebleven, waarbij de vraag naar objecten van goede kwaliteit, met name in de winkelsector, het aanbod overtreft. Als gevolg daarvan zijn de rendementen in uiteenlopende mate gedaald. De concurrentie voor grote portefeuilles is buitengewoon fel, omdat staatsfondsen en grote vermogensbeheerders hun beleggingsquota proberen te halen.

De Griekse schulden crisis had geen effect op de institutionele markt voor vastgoedbeleggingen in Europa, en dat is ook logisch gezien de geringe omvang van de Griekse economie. De vrees voor 'besmetting' is geen werkelijkheid geworden omdat Ierland, Portugal en Spanje, in tegenstelling tot Griekenland, de harde maatregelen hebben getroffen die nodig waren om de economische stabiliteit te herstellen. Italië heeft uiteraard nooit behoord tot de landen die steun van buitenaf nodig hadden, aangezien dit land weliswaar een hoge overheidsschuld heeft, maar een begrotingstekort van slechts 3% van het BBP.

Ook de afkeer van kleinere winkelcentra is verdwenen, nu er in Frankrijk en Zweden weinig of geen kwaliteitscentra beschikbaar zijn met een rendement van meer dan 5%. Kleinere Italiaanse centra zijn nog altijd verkrijgbaar tegen een rendement van rond 6%, maar die markt beweegt zich in dezelfde richting als Frankrijk en Zweden.

Slechts een klein aantal langetermijnbeleggers heeft schuldfinanciering nodig, behalve voor fiscale doeleinden. De markt wordt dus niet bepaald door kopers met veel schulden die afhankelijk zijn van goedkope financiering, maar beleggers reageren op de lagere rendementen elders, hetzij op obligatiemarkten, hetzij op aandelenmarkten.

Portefeuille van Eurocommercial

Het is over het geheel genomen een goed jaar geweest voor Eurocommercial. Onze huren zijn, ondanks een indexering van bijna nul, gestegen dankzij huurherzieningen. Deze waren mogelijk doordat succesvolle huurders een winkelomzetgroei hebben gerealiseerd die ruim boven het inflatiepercentage ligt, waardoor de omzetstijgingen in onze winkels gedurende het boekjaar bijna 3% bedroegen. Onze bezettingsgraad is meer dan 99,5%, hoger dan ooit, en voor het vijftiende achtereenvolgende jaar fors boven het gemiddelde van de sector.

Wij denken dat dit record aan een aantal factoren is toe te schrijven – een goede selectie van objecten, een goed beheer van onze winkelcentra en sterke banden met de nationale, regionale en lokale winkelbedrijven die onze centra gevarieerd en levendig houden. Samen zetten wij ons ervoor in onze klanten in een veilige, plezierige, goed bereikbare omgeving de goederen en diensten te leveren die zij wensen.

We hebben dit jaar onderhandelingen gevoerd over de aankoop van extra objecten van topkwaliteit met een gunstig toekomstpotentieel ondanks toenemende concurrentie van andere centra en van onlineverkoop, en veranderende voorkeuren van de consument. De beleggingsmarkten zijn zeer krachtig als gevolg van lage rentes en een sterkere groei van het BBP. Het is belangrijker dan ooit om selectief te zijn, nu er in Europa vrij middelmatige objecten tegen recordprijzen worden verkocht. Net als we altijd hebben gedaan, zullen wij ook in de toekomst de basiskwaliteiten van mogelijke aankopen zorgvuldig blijven bestuderen, waarbij we onder meer kijken naar demografische gegevens, toegankelijkheid, huur- en winkelomzetniveaus, huurdersmix, huurvoorwaarden en concurrentie.

De uitbreiding van ons eigen vermogen in mei van dit jaar is zeer succesvol verlopen met een uitgifteprijs die boven de intrinsieke waarde lag. De opbrengsten zijn gereserveerd voor nieuwe investeringen, waarmee we volgens de planning voortgang boeken. We maken gebruik van de huidige lage rentestanden om niet alleen de kosten van onze schulden

terug te dringen, maar ook om de looptijden aanzienlijk te verlengen en onze leningen te beschermen tegen toekomstige stijgingen van de rente.

Vooruitzichten

De rente zal in Europa waarschijnlijk nog enige tijd laag blijven, maar uiteindelijk de trend van de VS en het VK volgen, waar de economische groei op dit moment hoger is dan bij ons. Wij verwachten niet dat de tarieven voor 10-jaarsrenteswap uit de eurozone of de rendementen op staatsobligaties het komende jaar significant zullen stijgen. Voor een effect op de rendementen op investeringen in winkelcentra van topkwaliteit is naar onze mening een stijging van de Duitse bunds tot boven 3% nodig, tenzij er een recessie komt. Als deze verwachtingen juist blijken, denken wij dat de Europese vastgoedmarkten krachtig zullen blijven, maar dat de rendementen waarschijnlijk niet meer significant zullen dalen, behalve misschien in Italië, waar de prijzen aan het herstellen zijn van de euro-zorgen van de afgelopen jaren.

Financiële agenda

18 september 2015	Publicatie jaarverslag 2014/2015
30 oktober 2015	Bekendmaking prijs stockdividend
3 november 2015, 09:00 uur	Jaarlijkse algemene vergadering, Hotel Schiphol A4, Rijksweg A4 3, Hoofddorp
5 november 2015	Ex-dividenddatum
6 november 2015	Resultaten eerste kwartaal 2015/2016
30 november 2015	Betaalbaarstelling dividend
12 februari 2016	Resultaten eerste halfjaar 2015/2016
13 mei 2016	Resultaten derde kwartaal 2015/2016
26 augustus 2016	Jaarresultaten 2015/2016

Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, vrijdag 28 augustus 2015 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 **90612393**. Een opname van de conference call zal in de vorm van een audio-webcast 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 30-06-2015	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2015	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014
Huuropbrengsten	172.753	174.899	43.874	43.959
Opbrengsten servicekosten	25.520	26.368	5.191	5.811
Servicekosten	(28.168)	(29.229)	(5.913)	(6.663)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.697)	(25.060)	(6.692)	(6.844)
Rentebaten	420	1.330	86	341
Rentelasten	(46.200)	(54.004)	(11.539)	(13.849)
Bedrijfskosten	(12.297)	(11.206)	(3.727)	(3.216)
Vennootschapsbelasting	(51)	(228)	468	(26)
Direct beleggingsresultaat 100% eigendom	86.280	82.870	21.748	19.513
Direct beleggingsresultaat joint ventures	1.120	0	592	0
Totaal direct beleggingsresultaat	87.400	82.870	22.340	19.513
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	129.835	33.084	92.399	30.338
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(1.448)	(12.592)	43.605	(13.031)
Schuldverheffing	(8.721)	0	0	0
Herwaarderingskosten	(3.982)	(1.867)	(3.608)	(1.444)
Belastinglatenties	(33.459)	(1.705)	(31.824)	(1.110)
Indirect beleggingsresultaat 100% eigendom	82.225	16.920	100.572	14.753
Indirect beleggingsresultaat joint ventures	(1.851)	0	(1.913)	0
Totaal indirect beleggingsresultaat	80.374	16.920	98.659	14.753
Totaal beleggingsresultaat	167.774	99.790	120.999	34.266
Gegevens per certificaat (€)**				
Totaal direct beleggingsresultaat	2,04	1,96	0,50	0,46
Totaal indirect beleggingsresultaat	1,87	0,40	2,30	0,34
Totaal beleggingsresultaat	3,91	2,36	2,80	0,80

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE*

(x € 1.000)	30-06-2015	30-06-2014
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.658.245	1.386.632
Afgeleide financiële instrumenten	131.723	132.379
Latente belastingverplichtingen	69.369	36.795
Latente belastingvorderingen	0	(800)
Aangepaste intrinsieke waarde	1.859.337	1.555.006
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	47.388.471	42.319.567
Intrinsieke waarde - € per certificaat (IFRS)	39,99	32,77
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	39,24	36,74
Beurskoersen - € per certificaat	37,41	36,02

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS-jaarrekening.

** Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 42.916.246 tegen 42.311.667 in het voorgaande boekjaar.

EPRA-PRESTATIE-INDICATOREN *

	Totaal (x € 1.000)		Per certificaat (€)	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
EPRA-inkomsten **	87.400	82.870	2,04	1,96
EPRA NAV***	1.859.337	1.555.006	38,95	35,71
EPRA NNNAV***	1.682.177	1.398.739	35,24	32,13

AANSLUITING NAV, EPRA-NAV en EPRA-NNNAV*

	Totaal (x € 1.000)		Per certificaat (€)	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Eigen vermogen volgens balans	1.658.245	1.386.632	34,99	32,77
Afgeleide financiële instrumenten	131.723	132.379		
Latente belastingverplichtingen	69.369	36.795		
Latente belastingvorderingen	0	(800)		
EPRA NAV***	1.859.337	1.555.006	38,95	35,71
Afgeleide financiële instrumenten	(131.723)	(132.379)		
Latente belastingverplichtingen****	(34.608)	(11.039)		
Latente belastingvorderingen	0	800		
Reële waarde leningen****	(10.829)	(13.649)		
EPRA NNNAV***	1.682.177	1.398.739	35,24	32,13

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie en maken geen deel uit van de IFRS-jaarrekening.

** Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 42.916.246 tegen 42.311.667 in het voorgaande boekjaar.

*** EPRA-NAV en EPRA-NNNAV per certificaat zijn gebaseerd op het verwaterde aantal certificaten. Het verwaterde aantal geplaatste certificaten bedroeg op 30 juni 2015 47.736.252, tegen 43.539.813 op 30 juni 2014.

**** Bij de berekening van de latente belastingverplichtingen is rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat de Venootschap in het geval van een eventuele verkoop de belastinglatentie kan terugkrijgen.

***** De reële waarde van de leningen met een vast rentepercentage van de opnamedatum tot aan de vervaldatum is gebaseerd op de van de bank ontvangen bevestigingen.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2015	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2015	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014
Huuropbrengsten	172.753	174.899	43.874	43.959
Opbrengsten servicekosten	25.520	26.368	5.191	5.811
Servicekosten	(28.168)	(29.229)	(5.913)	(6.663)
Exploitatiekosten vastgoed	(25.697)	(25.060)	(6.692)	(6.844)
Nettovastgoedopbrengsten	144.408	146.978	36.460	36.263
Resultaat joint ventures	(731)	0	(1.321)	0
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	129.835	33.084	92.399	30.338
Rentebaten	420	1.330	86	341
Rentelasten	(46.200)	(54.004)	(11.539)	(13.849)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	(1.448)	(12.592)	43.605	(13.031)
Schuldvereffening	(8.721)	0	0	0
Nettofinancieringslasten	(55.949)	(65.266)	32.152	(26.539)
Bedrijfskosten	(11.918)	(11.120)	(3.384)	(3.130)
Herwaarderingskosten	(4.361)	(1.953)	(3.951)	(1.530)
Winst voor belastingen	201.284	101.723	152.355	35.402
Vennootschapsbelasting	(51)	(228)	468	(26)
Belastinglatenties	(33.459)	(1.705)	(31.824)	(1.110)
Totaal belasting	(33.510)	(1.933)	(31.356)	(1.136)
Winst na belastingen	167.774	99.790	120.999	34.266

Gegevens per certificaat (€)*

Winst na belastingen	3,91	2,36	2,80	0,80
Verwaterde winst na belastingen	3,83	2,28	2,75	0,78

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN TOTAAL RESULTAAT

(x € 1.000)	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2015	Twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2015	Vierde kwartaal geëindigd op 30-06-2014
Winst na belastingen	167.774	99.790	120.999	34.266
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)	(1.603)	(14.291)	2.624	(8.009)
Actuarieel resultaat op pensioenregeling (niet te verwerken via winst- en verliesrekening)	(1.045)	55	114	55
Totaal overig resultaat	(2.648)	(14.236)	2.738	(7.954)
Totaal resultaat	165.126	85.554	123.737	26.312

Gegevens per certificaat (€)*

Totaal resultaat	3,85	2,03	2,87	0,62
Verwaterd totaal resultaat	3,78	1,97	2,82	0,60

* 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)	30-06-2015	30-06-2014
Vastgoedbeleggingen	2.821.226	2.688.603
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.800	0
Beleggingen in joint ventures	42.598	0
Materiële vaste activa	1.865	1.906
Vorderingen	237	234
Afgeleide financiële instrumenten	353	0
Latente belastingvorderingen	0	800
Totaal vaste activa	2.871.079	2.691.543
Vorderingen	31.875	30.168
Liquide middelen	169.133	85.372
Totaal vlottende activa	201.008	115.540
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	39.700	0
Totaal activa	3.111.787	2.807.083
Crediteuren	78.712	65.464
Leningen	58.162	131.935
Totaal kortlopende schulden	136.874	197.399
Crediteuren	10.312	10.733
Leningen	1.102.060	1.041.301
Afgeleide financiële instrumenten	132.076	132.379
Latente belastingverplichtingen	69.369	36.795
Voorziening voor pensioenen	2.851	1.844
Totaal langlopende schulden	1.316.668	1.223.052
Totaal verplichtingen	1.453.542	1.420.451
Intrinsieke waarde	1.658.245	1.386.632
Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders		
Geplaatst aandelenkapitaal	238.353	213.875
Agioreserve	524.098	385.838
Overige reserves	728.020	687.129
Onverdeelde winst	167.774	99.790
Intrinsieke waarde	1.658.245	1.386.632

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de twaalf maanden geëindigd op (x € 1.000)	30-06-2015	30-06-2014
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst na belastingen	167.774	99.790
Aanpassingen:		
Toename vorderingen	(1.980)	(1.325)
Toename crediteuren	1.471	7.444
Rentebaten	(420)	(1.330)
Rentelasten	46.200	54.004
Mutatie toegekende aandelenopties en prestatieaandelen	459	(78)
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	(129.825)	(32.604)
Afgeleide financiële instrumenten	1.448	12.592
Schuldvereffening	8.721	0
Belastinglatenties	33.459	1.705
Vennootschapsbelasting	51	228
Overige mutaties	716	725
Resultaat joint ventures	731	0
	128.805	141.151
Kasstroom uit activiteiten		
Betaalde vennootschapsbelasting	(232)	(390)
Afgeleide financiële instrumenten	(2.035)	0
Kosten van leningen	(1.833)	(599)
Betaalde rente	(46.286)	(54.426)
Ontvangen rente	738	1.205
	79.157	86.941
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Aankopen	(25.576)	0
Geactiveerde kosten	(23.850)	(24.593)
Verkoop vastgoed	12.902	141.000
Beleggingen in joint ventures	(43.329)	0
Toename materiële vaste activa	(719)	(591)
	(80.572)	115.816
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Netto-opbrengst uitgegeven aandelen	162.299	0
Opgenomen leningen	291.830	155.867
Aflossing leningen	(303.546)	(259.178)
Uitgeoefende personeelsopties	30.925	4.796
Schuldvereffening	(8.721)	0
Ingekochte eigen certificaten	(26.766)	(21.084)
Uitgekeerd dividend	(60.429)	(48.620)
Afname langlopende crediteuren	(418)	(27)
	85.174	(168.246)
Nettokasstroom	83.759	34.511
Valutakoersverschillen op liquide middelen	2	(561)
Toename liquide middelen	83.761	33.950
Liquide middelen begin boekjaar	85.372	51.422
Liquide middelen einde boekjaar	169.133	85.372

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar eindigend op 30 juni 2015 was als volgt:

(x € 1.000)					
	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal
30-06-2014	213.875	385.838	687.129	99.790	1.386.632
Winst na belastingen				167.774	167.774
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)			(1.603)		(1.603)
Actuariële verlies op pensioenregeling (niet te verwerken via winst- en verliesrekening)			(1.045)		(1.045)
Totaal resultaat			(2.648)	167.774	165.126
Uitgegeven aandelen	24.478	137.820			162.298
Nettowinst voorgaand boekjaar			39.380	(39.380)	0
Ingekochte eigen certificaten			(26.766)		(26.766)
Uitgekeerd dividend		(19)		(60.410)	(60.429)
Toegekende prestatieaandelen		459			459
Uitgeoefende personeelsopties			30.925		30.925
30-06-2015	238.353	524.098	728.020	167.774	1.658.245

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande 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
Valutakoersverschillen (te verwerken via winst- en verliesrekening)			(14.291)		(14.291)
Actuariële winst op pensioenregeling (niet te verwerken via winst- en verliesrekening)			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
Ingekochte eigen certificaten			(21.084)		(21.084)
Uitgekeerd dividend		(61)		(48.559)	(48.620)
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen		(78)			(78)
Uitgeoefende personeelsopties			4.796		4.796
Vervallen personeelsopties		(2.585)	2.585		0
30-06-2014	213.875	385.838	687.129	99.790	1.386.632

EXPLOITATIEKOSTEN VASTGOED

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

(x € 1.000)	30-06-2015	30-06-2014
Directe exploitatiekosten vastgoed		
Dubieuze debiteuren	406	323
Marketingkosten centra	2.108	2.186
Verzekeringspremies	662	657
Vergoeding vastgoedbeheerders	1.911	1.951
Onroerendezaakbelasting	2.794	2.736
Reparatie- en onderhoudskosten	1.424	1.345
Niet doorbelaste servicekosten	392	398
	9.697	9.596
Indirecte exploitatiekosten vastgoed		
Administratiekosten	384	409
Accountantskosten	286	265
Afschrijving op vaste activa	621	528
Schadeloosstellingen	477	581
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	1.269	1.247
Honoraria juridische en overige adviseurs	1.593	1.467
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	1.710	1.571
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	1.480	1.387
Pensioenpremies	157	136
Lonen, salarissen en bonussen	4.589	4.573
Sociale lasten	1.847	1.785
Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2)	102	(89)
Reiskosten	668	577
Overige lokale belastingen	536	772
Overige kosten	281	255
	16.000	15.464
	25.697	25.060

GEOGRAFISCHE SPREIDING TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN (inclusief joint ventures)

(%)	30-06-2015	30-06-2014
Frankrijk	41	39
Italië	38	39
Zweden	21	22
	100	100

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

2015

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Voor de twaalf maanden geëindigd op 30-06-2015							
Huuropbrengsten	62.062	75.253	36.621	0	173.936	(1.183)	172.753
Opbrengsten servicekosten	7.240	8.003	10.609	0	25.852	(332)	25.520
Servicekosten	(8.441)	(8.003)	(12.056)	0	(28.500)	332	(28.168)
Exploitatiekosten vastgoed	(7.436)	(13.129)	(5.195)	0	(25.760)	63	(25.697)
Nettovastgoedopbrengsten	53.425	62.124	29.979	0	145.528	(1.120)	144.408
Resultaat joint ventures	0	0	0	0	0	(731)	(731)
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	57.791	46.667	23.909	(384)	127.983	1.852	129.835
Segmentresultaat	111.216	108.791	53.888	(384)	273.511	1	273.512
Nettofinancieringslasten					(55.949)	0	(55.949)
Bedrijfskosten					(11.918)	0	(11.918)
Herwaarderingskosten					(4.360)	(1)	(4.361)
Winst voor belastingen					201.284	0	201.284
Vennootschapsbelasting					(51)	0	(51)
Belastinglatenties					(33.459)	0	(33.459)
Winst na belastingen					167.774	0	167.774

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Per 30-06-2015							
Vastgoedbeleggingen	1.143.500	1.099.100	620.626	0	2.863.226	(42.000)	2.821.226
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.800	0	0	0	4.800	0	4.800
Beleggingen in joint ventures	0	0	0	0	0	42.598	42.598
Materiële vaste activa	513	1.106	96	150	1.865	0	1.865
Vorderingen	23.224	5.229	3.045	719	32.217	(105)	32.112
Afgeleide financiële instrumenten	307	0	46	0	353	0	353
Liquide middelen	3.414	11.225	17.343	138.267	170.249	(1.116)	169.133
Vastgoedbeleggingen voor verkoop	39.700	0	0	0	39.700	0	39.700
Totaal activa	1.215.458	1.116.660	641.156	139.136	3.112.410	(623)	3.111.787
Crediteuren	38.798	15.823	20.114	4.140	78.875	(163)	78.712
Langlopende crediteuren	9.094	1.653	25	0	10.772	(460)	10.312
Leningen	398.558	541.898	219.766	0	1.160.222	0	1.160.222
Afgeleide financiële instrumenten	13.222	102.328	16.526	0	132.076	0	132.076
Latente belastingverplichtingen	0	19.710	49.659	0	69.369	0	69.369
Voorziening voor pensioenen	0	0	0	2.851	2.851	0	2.851
Totaal verplichtingen	459.672	681.412	306.090	6.991	1.454.165	(623)	1.453.542

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Voor de twaalf maanden geëindigd op 30-06-2015							
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	86.460	11.541	(9.617)	0	88.384	(43.908)	44.476

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

GESEGMENTEERDE INFORMATIE vervolg

2014

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Voor de twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014							
Huuropbrengsten	61.939	74.647	38.313	0	174.899	0	174.899
Opbrengsten servicekosten	7.065	8.197	11.106	0	26.368	0	26.368
Servicekosten	(8.262)	(8.197)	(12.770)	0	(29.229)	0	(29.229)
Exploitatiekosten vastgoed	(6.982)	(12.523)	(5.555)	0	(25.060)	0	(25.060)
Nettovastgoedopbrengsten	53.760	62.124	31.094	0	146.978	0	146.978
Resultaat joint ventures	0	0	0	0	0	0	0
Herwaardering beleggingen en verkoop vastgoedbeleggingen	17.463	8.092	7.651	(122)	33.084		33.084
Segmentresultaat	71.223	70.216	38.745	(122)	180.062	0	180.062
Nettofinancieringslasten					(65.266)	0	(65.266)
Bedrijfskosten					(11.120)	0	(11.120)
Herwaarderingskosten					(1.953)	0	(1.953)
Winst voor belastingen					101.723	0	101.723
Vennootschapsbelasting					(228)	0	(228)
Belastinglatenties					(1.705)	0	(1.705)
Winst na belastingen					99.790	0	99.790

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Per 30-06-2014							
Vastgoedbeleggingen	1.043.500	1.040.700	604.403	0	2.688.603	0	2.688.603
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0
Beleggingen in joint ventures	0	0	0	0	0	0	0
Materiële vaste activa	351	1.278	141	136	1.906	0	1.906
Vorderingen	20.993	6.007	2.414	988	30.402	0	30.402
Latente belastingvorderingen	0	800	0	0	800	0	800
Liquide middelen	2.288	746	15.704	66.634	85.372	0	85.372
Totaal activa	1.067.132	1.049.531	622.662	67.758	2.807.083	0	2.807.083
Crediteuren	26.912	16.211	15.127	7.214	65.464	0	65.464
Langlopende crediteuren	8.641	2.081	11	0	10.733	0	10.733
Leningen	371.328	548.142	233.766	20.000	1.173.236	0	1.173.236
Afgeleide financiële instrumenten	17.960	98.354	16.065	0	132.379	0	132.379
Latente belastingverplichtingen	0	0	36.795	0	36.795	0	36.795
Voorziening voor pensioenen	0	0	0	1.844	1.844	0	1.844
Totaal verplichtingen	424.841	664.788	301.764	29.058	1.420.451	0	1.420.451

(x € 1.000)	Frankrijk	Italië	Zweden	Nederland*	Totale proportionele consolidatie	Mutaties joint ventures	Totaal IFRS
Voor de twaalf maanden geëindigd op 30-06-2014							
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	(134.695)	6.398	4.813	0	(123.484)	0	(123.484)

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

Het opmaken en controleren van de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2015 is in behandeling. Het jaarverslag inclusief die jaarrekening zal op 18 september 2015 worden gepubliceerd op www.eurocommercialproperties.com. Op de in dit persbericht opgenomen cijfers is geen accountantscontrole toegepast.