

# EUROCOMMERCIAL

SHOPPING CENTRES



Halfjaarbericht  
31 december 2012

**PERSBERICHT**

Publicatie: 8 februari 2013 voor opening van  
NYSE Euronext Amsterdam

**CONFERENCE CALL & WEBCAST**

8 februari 2013 om 09:00 uur (VK) / 10:00 uur (CET)  
Zie pagina 9 voor details

Eurocommercial is een van de meest ervaren vastgoedbeleggers van Europa, met een portefeuille van winkelcentra in Frankrijk, Noord-Italië en Zweden waarvan de totale waarde € 2,7 miljard bedraagt. De Vennootschap is genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam en heeft sinds haar oprichting in 1991 beleggers gestaag toenemende dividenden geboden.

## Inhoudsopgave

Resultaten	02
Resultaten winkelcentra	03
Financiering	05
Vastgoedwaarderingen	06
Taxatie per object	07
Commentaar per land	08
Marktcommentaar	09
Overzicht van geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat	10
Overzicht aangepaste intrinsieke waarde EPRA-prestatie-indicatoren	11
Geconsolideerde halfjaarcijfers	12
Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers	16
Overige gegevens	24

### Zweden

24%

€631 mln

### Frankrijk

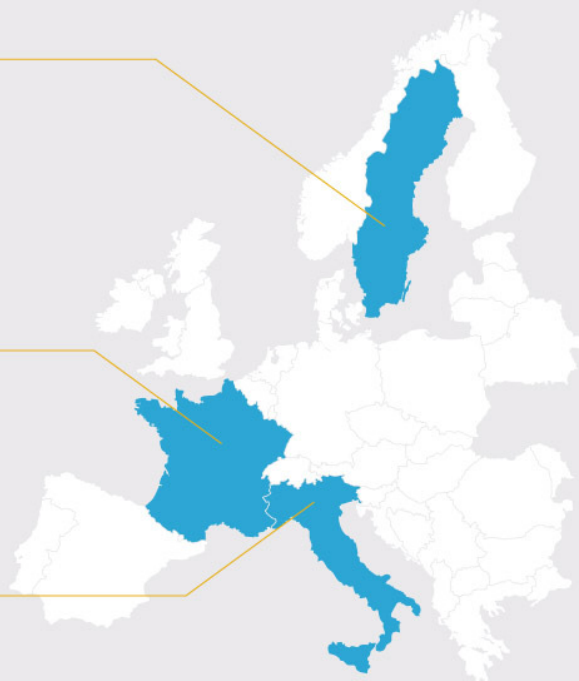
38%

€1.004 mln

### Noord-Italië

38%

€1.029 mln



## Halfjaarresultaten per 31 december 2012

Ondanks de uitdagende economische situatie heeft Eurocommercial een gedegen groei van de nettohuuropbrengsten gerealiseerd van 3,0%, wat heeft bijgedragen aan 1,2% hoger direct beleggingsresultaat dan de eerste helft van het voorgaande boekjaar. De taxatiewaarden van de objecten zijn gedurende het halfjaar bijna gelijk gebleven (-0,5%).

**Direct beleggingsresultaat: € 39,8 mln. +1,2%**

Het direct beleggingsresultaat over de eerste helft van het boekjaar 2012/2013 steeg met 1,2% tot € 39,8 miljoen, tegen € 39,4 miljoen over dezelfde periode in 2011. Het direct beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten en bedrijfskosten na belasting. Het direct beleggingsresultaat per certificaat is gestegen met 1,0%, van € 0,96 op 31 december 2011 naar € 0,97 op 31 december 2012.

**Nettohuuropbrengsten: € 72,0 mln. +5,9%**

De huuropbrengsten over de eerste helft van het boekjaar 2012/2013 na aftrek van nettoservicekosten en directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed (kosten buitenlandse kantoren) bedroegen € 72,0 miljoen, tegen € 68,0 miljoen in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar. Dit is een stijging van 5,9%.

**Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis: +3,0%**

De huren van de winkelobjecten van Eurocommercial op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) zijn per 31 december 2012 gestegen met 3,0% ten opzichte 31 december 2011. In Frankrijk stegen de huren met 3,5%, in Italië met 3,0%, en in Zweden met 2,3%. Gedurende de periode van twaalf maanden tot december 2012 zijn 178 huurverlengingen of nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in centra van Eurocommercial. Dit heeft geleid tot een gemiddelde verhoging van de gegarandeerde minimumhuur van 13% voor de betrokken winkels.

**Winkelomzetten: +1,0%**

De omzetten in de winkelcentra van Eurocommercial namen op vergelijkbaar gemaakte basis over de twaalf maanden tot 31 december 2012 toe met 1,0% ten opzichte van de omzetten over de 12 maanden tot 31 december 2011. In Frankrijk daalden de winkelomzetten met 0,8%, in Italië stegen die met 1,8% en in Zweden met 1,5%.

**Vastgoedwaarderingen: € 2,7 mld. -0,5%**

Het vastgoed van de Vennootschap is onafhankelijk getaxeerd per 31 december 2012 met als resultaat een waardedaling van 0,5% ten opzichte van juni 2012 en van 0,7% ten opzichte van december 2011. Ten opzichte van juni 2012 heeft dit geleid tot een waardestijging van 1,4% in Frankrijk en een daling van respectievelijk 2,0% in Italië en 1,0% in Zweden.

**Aangepaste intrinsieke waarde: € 35,28 -1,7%**

De aangepaste intrinsieke waarde is gedaald met 1,7% tot € 35,28 per certificaat op 31 december 2012 van € 35,90 op 31 december 2011, en daalde met 4,4% van € 36,92 per certificaat op 30 juni 2012.

### IFRS-resultaten

De intrinsieke waarde op basis van IFRS, waar in tegenstelling tot de aangepaste intrinsieke waarde wel rekening is gehouden met de negatieve reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten) van € 156,7 miljoen en latente belastingverplichtingen van € 34,6 miljoen, bedroeg € 30,71 per certificaat op 31 december 2012, tegen € 31,75 op 30 juni 2012 en € 31,22 op 31 december 2011.

Het IFRS-resultaat na belasting over de eerste helft van het boekjaar is gestegen naar € 32,1 miljoen positief, tegen € 28,2 miljoen negatief voor dezelfde periode in 2011. Dit komt voornamelijk door belastinglatenties voor een bedrag van € 21,4 miljoen en een kleinere negatieve reële waardemutatie voor de afgeleide financiële instrumenten voor een bedrag van € 15,5 miljoen vergeleken met een negatief bedrag van € 77,3 miljoen voor dezelfde periode in het voorgaande boekjaar. Belastinglatenties betreffen voornamelijk de vrijval van de voorziening voor latente belastingverplichtingen als gevolg van de verkoop van het winkelcentrum Bürolov en de vermindering van het Zweedse vennootschapsbelastingtarief van 26,3% naar 22%. Het bedrag voor de afgeleide financiële instrumenten is het gevolg van een lagere marktrentecurve sinds 30 juni 2012. De rentelasten waren € 3,3 miljoen hoger dan in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar ten gevolge van een hoger geleend bedrag gedurende de verslagperiode. De bedrijfskosten stegen door een verdere groei van de organisatie.

## Huurgroei

Per 31 december 2012 zijn de huren op vergelijkbaar gemaakte basis (gelijke vloeroppervlakte) van de winkelobjecten van Eurocommercial met 3,0% gestegen ten opzichte van 31 december 2011. Alle huurcijfers zijn gebaseerd op de huurdersoverzichten per de relevante data en zijn inclusief indexeringen en omzethuren.

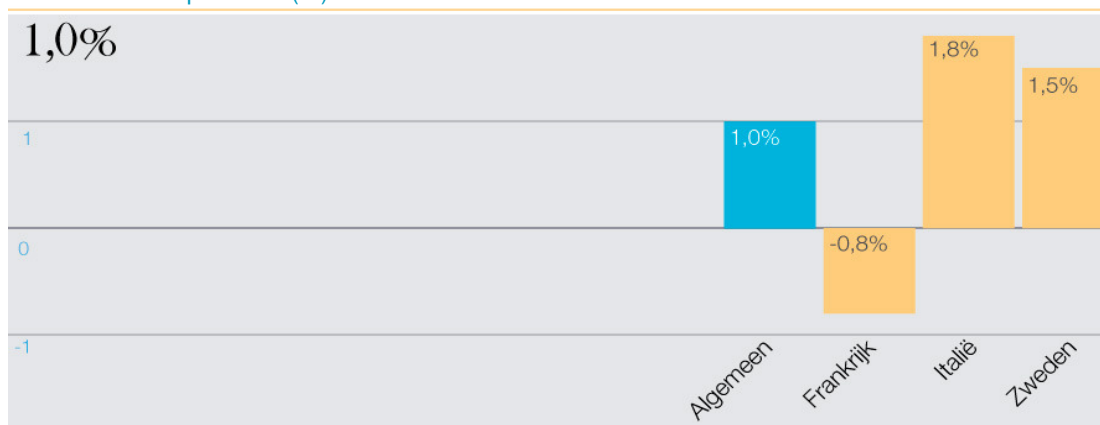
	Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis	Nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen	Gemiddelde huurstijging bij nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen
<b>Totaal</b>	<b>+3,0%</b>	<b>178</b>	<b>+13%</b>
Frankrijk	+3,5%	32	+19%
Italië	+3,0%	89	+11%
Zweden	+2,3%	57	+9%

De huurindexatie in 2013 bedroeg 3,07% in Frankrijk voor de huurders die gebruik maken van het Indice des Loyer Commerciaux (ILC) systeem (72%), en 4,58% voor huurders voor wie nog Indice du Côt de la Construction (ICC) (28%) geldt. Voor Italië zal de indexatie in 2013 2,4% bedragen en voor Zweden 0,4%.

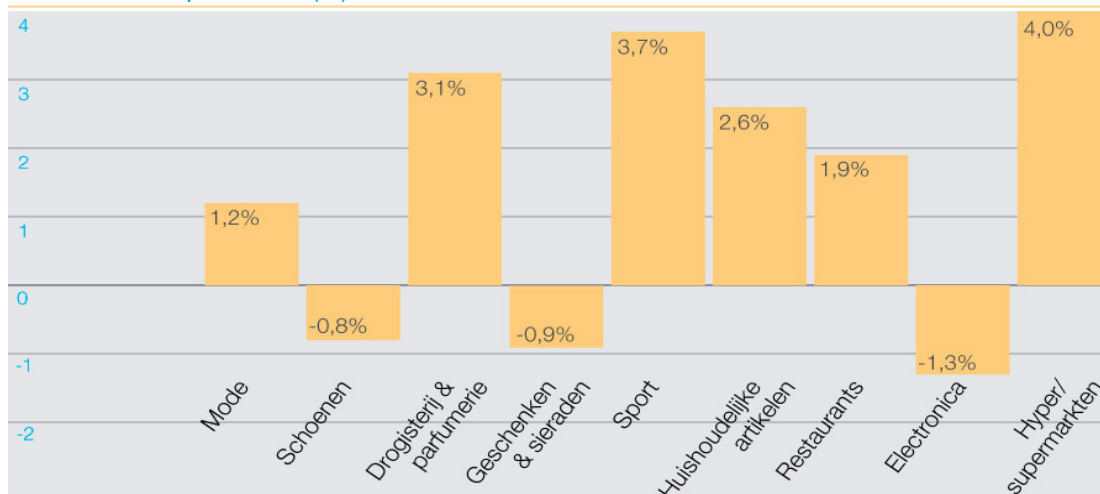
## Winkelomzetten

De winkelomzetten op vergelijkbaar gemaakte basis in de winkelcentra van Eurocommercial voor de twaalf maanden tot 31 december 2012 zijn gestegen met 1,0% vergeleken met diezelfde periode van het voorgaande boekjaar.

### Winkelomzetten per land\* (%)



### Winkelomzetten per sector\* (%)



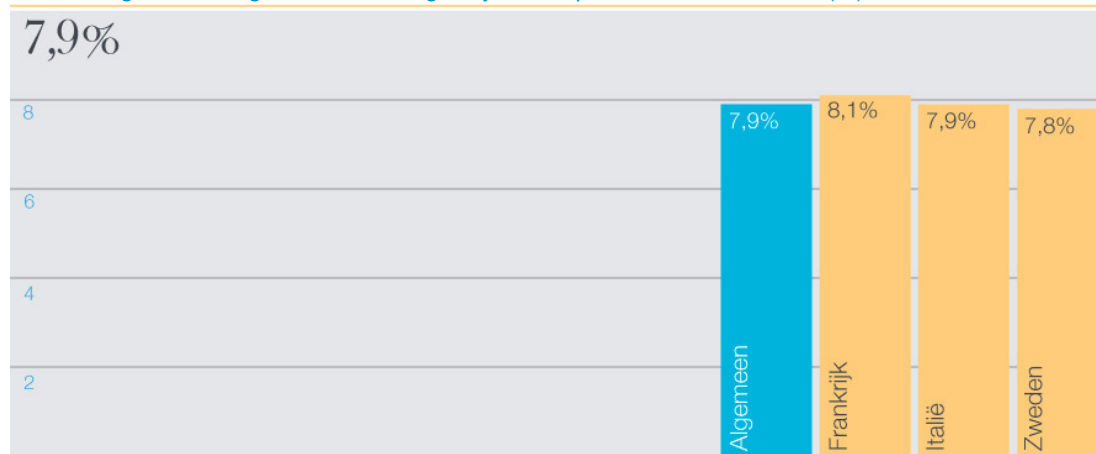
\* Exclusief uitbreidingsprojecten



### 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 was per het einde van de verslagperiode voor de Vennootschap als geheel 7,9%.

#### Verhouding huisvestingskosten/omzet galerijwinkels per 31 december 2012 (%)



### Bezettingsgraad en huurachterstand

De leegstand per 31 december 2012 bedraagt 1,4% van de huuropbrengsten voor de gehele portefeuille. Dit is voor het grootste deel toe te schrijven aan drie grote leegstaande boxunits in Zweden als gevolg van het faillissement van de elektronikaketen OnOff en vervolgens van Expert. Eurocommercial is in een gevorderd stadium van onderhandelingen over de verhuur van twee van deze units. Wanneer deze opnieuw zullen zijn verhuurd, zal de totale leegstand voor de groep weer minder dan 1% van de huuropbrengsten bedragen.

Huurachterstanden van meer dan 90 dagen bedragen voor de totale portefeuille van Eurocommercial nog altijd minder dan 1% van de totale huuropbrengsten.

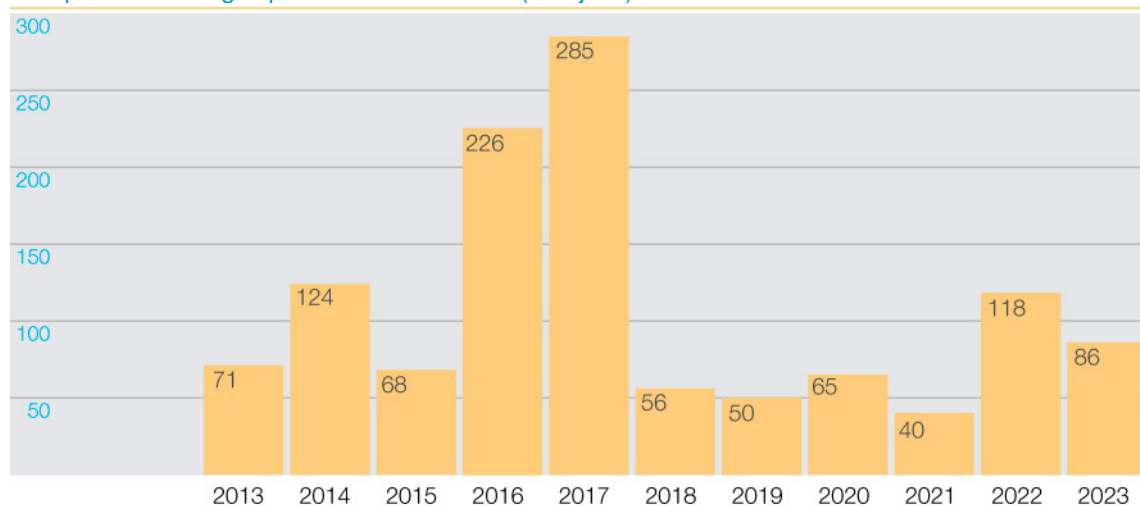
## Financiering

Tijdens de verslagperiode hebben houders van certificaten, die 30,5% (2011: 6,2%) van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen, gekozen voor 781.539 bonuscertificaten (2011: 139.865) tegen een uitgiftekoers van € 30,72 (2011: € 33,84) per stuk ten laste van de agioreserve van de Vennootschap, in plaats van een dividend in contanten van € 1,92 (2011: € 1,88) per certificaat voor het op 30 juni 2012 geëindigde boekjaar. Daardoor nam het totale aantal uitstaande certificaten toe met 1,9% van 40.953.515 tot 41.735.054 op 31 december 2012.

Op 31 december 2012 was de verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde 78% (2011:78%) en de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden 43% (2011: 43%). Sinds 30 juni 2012 heeft de Vennootschap voor € 50 miljoen aan extra bankleningen met een lange looptijd afgesloten, maar heeft ze ook € 72 miljoen aan langlopende bankleningen afgelost in verband met de verkoop van het winkelcentrum Bürlov. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is nu iets meer dan zes jaar (2011: zes jaar) en 86% (2011: 84%) van de rentekosten zijn voor een periode van gemiddeld zeven en een half jaar (2011: acht jaar) gefixeerd door middel van swaps. De totale gemiddelde rentelasten van de Vennootschap op 31 december 2012 bedroegen 4,0% (2011: 4,5%), inclusief een gemiddelde marge van 89 basispunten (2011: 81 basispunten).

Aantal uitstaande certificaten	41,74 miljoen
Aangepast eigen vermogen	€ 1,47 miljard
Totaal nettoleningen	€ 1,15 miljard
Verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde	78%
Verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden	43%
Rentedekkingsratio	2,5x
Gemiddelde looptijd leningen	c.6 jaar
Gemiddelde vaste renteperiode	7,5 jaar
Gemiddelde marge op leningen	89 basispunten
Totale rentelasten	4,0%

### Afloopschema leningen per 31 december 2012 (€ miljoen)\*



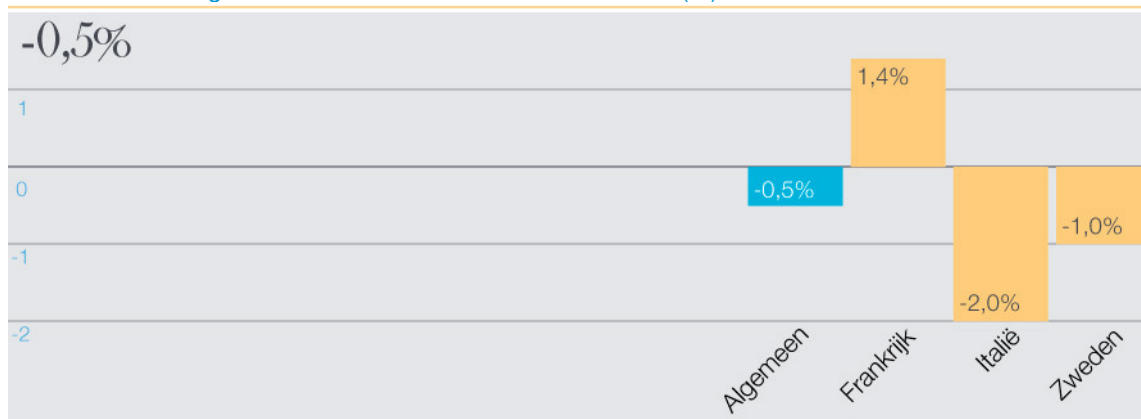
\*Afloop per kalenderjaar

## Vastgoedwaarderingen

Alle objecten van de Vennootschap zijn op 31 december 2012, zoals gebruikelijk, onafhankelijk getaxeerd in overeenstemming met de voorschriften die zijn opgenomen in het 'Red Book' van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), de International Valuation Standards en IAS40. De nettorendementen in de tabel op de volgende pagina worden berekend door de verwachte nettovastgoedopbrengsten van de Vennootschap voor het komende jaar te delen door de desbetreffende taxatiewaarde, waaraan dan de in de markt van het desbetreffende land gebruikelijke opslag voor veronderstelde aankoopkosten (meestal de toepasselijke overdrachtsbelasting) wordt toegevoegd. Het doel is om dezelfde berekeningsmethodiek aan te houden als professionele institutionele beleggers.

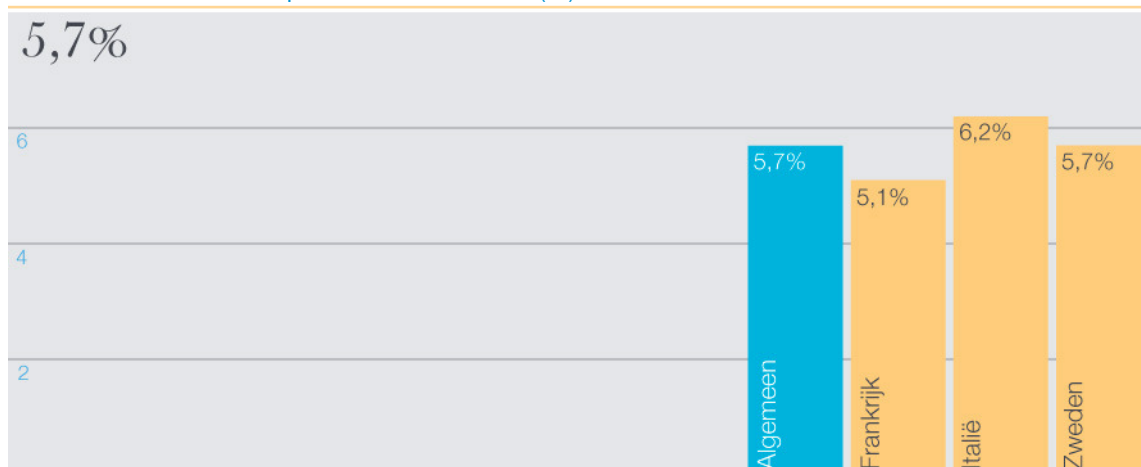
Over het geheel daalde de vastgoedportefeuille op vergelijkbaar gemaakte basis met 0,5% in waarde ten opzichte van juni 2012 en met 0,7% ten opzichte van december 2011. De waardemutatie per land sinds juni 2012 bedroeg in Frankrijk +1,4%, in Italië -2,0% en in Zweden -1,0%. De waardemutatie sinds december 2011 bedroeg in Frankrijk +1,9%, in Italië -3,1% en in Zweden -0,5%.

### Waardeveranderingen over 6 maanden tot 31 december 2012 (%)



Het nettorendement op de taxaties van de objecten bedroeg over het totaal genomen 5,7%. Het gemiddelde rendement voor Italië bedroeg 6,2% en voor Zweden 5,7%. Het totale nettoaanvangsrendement in Frankrijk bedroeg 5,1%. Daarvan kwamen vastgoedobjecten in het centrum van Parijs uit op 4,8%, welke ongeveer 50% van de Franse portefeuille uitmaken.

### Nettotaxatierendementen per 31 december 2012 (%)



## Taxatie per object

	Netto- taxatiewaarde 31/12/12	Netto- taxatiewaarde 30/06/12	Netto- taxatiewaarde 31/12/11	Nettorendement met inbegrip van aankoopkosten
<b>Frankrijk (€ miljoen)</b>				
Amiens Glisy, Amiens <sup>5</sup>	46,00	46,30	43,80	5,4%
Les Grands Hommes, Bordeaux <sup>1</sup>	17,10	-	-	4,9%
Saint Doulchard, Bourges <sup>6</sup>	36,30	36,00	38,10	5,5%
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône <sup>6</sup>	36,20	30,00	31,10	6,1%
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles <sup>5</sup>	41,10	40,60	40,30	5,8%
Les Trois Dauphins, Grenoble <sup>5</sup>	36,10	35,70	36,00	5,6%
Centr'Azur, Hyères <sup>6</sup>	47,60	47,40	45,90	5,7%
Plaine de France, Moisselles <sup>5</sup>	74,60	72,80	70,30	5,4%
Passage du Havre, Parijs <sup>1 2</sup>	301,00	288,00	271,00	4,7%
Passy Plaza, Parijs <sup>2</sup>	134,70	131,30	131,00	5,1%
74 rue de Rivoli, Parijs <sup>5</sup>	51,90	51,90	52,00	4,5%
Les Portes de Taverny, Taverny <sup>5</sup>	59,00	56,50	55,20	5,3%
Les Atlantes, Tours <sup>5</sup>	122,20	122,20	118,90	5,0%
<b>FRANKRIJK TOTAAL</b>	<b>1.003,80</b>	<b>958,70</b>	<b>933,60</b>	<b>5,1%</b>

<b>Italië (€ miljoen)</b>				
Curno, Bergamo <sup>4</sup>	94,50	96,20	98,30	6,4%
Centro Lame, Bologna <sup>4</sup>	36,10	38,10	41,00	6,8%
Cremona Po, Cremona <sup>2</sup>	81,00	80,60	80,20	6,8%
Il Castello, Ferrara <sup>2</sup>	100,60	101,20	105,60	6,5%
I Gigli, Florence <sup>1</sup>	254,20	256,10	246,90	5,9%
Centro Leonardo, Imola <sup>1</sup>	68,70	72,30	72,30	6,2%
La Favorita, Mantua <sup>2</sup>	47,00	47,40	47,20	6,7%
Carosello, Carugate, Milaan <sup>4</sup>	280,30	281,40	278,00	6,1%
I Portali, Modena <sup>2</sup>	42,00	43,20	44,80	6,2%
Centroluna, Sarzana <sup>1</sup>	24,80	25,40	26,10	6,9%
<b>ITALIË TOTAAL</b>	<b>1.029,20</b>	<b>1.041,90</b>	<b>1.040,40</b>	<b>6,2%</b>

<b>Zweden (SEK miljoen) *</b>				
421, Gothenburg <sup>3</sup>	750,00	743,00	742,00	5,9%
Eurostop, Halmstad <sup>2</sup>	569,00	-	-	5,9%
Kronan, Karlskrona <sup>2</sup>	179,00	182,00	167,00	6,0%
Bergvik, Karlstad <sup>2</sup>	654,00	653,00	632,00	5,3%
Mellby Center, Laholm <sup>2</sup>	169,00	171,00	170,00	6,1%
Ingelsta Shopping, Norrköping <sup>2</sup>	987,00	984,00	944,00	5,6%
Elins Esplanad, Skövde <sup>2</sup>	668,00	668,00	663,00	5,7%
Moraberg, Södertälje <sup>3</sup>	433,00	434,00	431,00	5,6%
Hälla Shopping, Västerås <sup>3</sup>	161,00	213,00	247,00	6,6%
Grand Samarkand, Växjö <sup>2</sup>	849,00	847,00	821,00	5,3%
<b>ZWEDEN TOTAAL</b>	<b>5.419,00</b>	<b>4.895,00</b>	<b>4.817,00</b>	<b>5,7%</b>

\*1 € = 8,58 SEK

Taxaties verricht door: <sup>1</sup> CB Richard Ellis, <sup>2</sup> Cushman & Wakefield, <sup>3</sup> DTZ, <sup>4</sup> Jones Lang LaSalle, <sup>5</sup> Knight Frank, <sup>6</sup> Retail Consulting Group



## Commentaar per land

### Frankrijk

In oktober 2012 heeft Eurocommercial de aankoop van Les Grands Hommes in Bordeaux afgerond voor een totaal bedrag van € 18 miljoen. Dit winkelcentrum, dat zich midden in het meest prestigieuze winkelgebied van de stad bevindt, biedt veel mogelijkheden voor reorganisatie en uitbreiding.

De ontwikkeling van het 17.800 m<sup>2</sup> grote retailpark naast het winkelcentrum van de Vennootschap in Chasse-sur-Rhône vordert goed. Het park is voorverhuurd aan onder meer Decathlon, Boulanger, Bricomarché, Gemo en C&A. De units worden volgens de planning in de zomer opgeleverd aan de huurders, waarna het retailpark voor Kerstmis 2013 zal worden geopend. Eurocommercial heeft het retailpark aangekocht als een 'VEFA' (aankoop van een nog te realiseren object), waarbij het netto-aanvangsrendement is vastgesteld op 7%, hetgeen naar verwachting overeenkomt met totale kosten van ongeveer € 24 miljoen.

De werkzaamheden aan de uitbreiding met 1.000 m<sup>2</sup> en renovatie van Saint Douillard in Bourges zijn in oktober 2012 van start gegaan. De nieuwe ruimte is volledig verhuurd; huurders zijn onder meer Nocibé, Bonobo, Camaïeu en Yves Rocher. Het project, waarvan de kosten zijn geraamd op rond € 5,8 miljoen en het nettorendement op de kosten op 7%, zal naar verwachting in de zomer van 2013 worden voltooid.

Begin december 2012 heeft H&M een nieuwe winkel van 1.300 m<sup>2</sup> geopend in Plaine de France in Moisselles. Deze nieuwe winkel loopt buitengewoon goed. De renovatie van Centr'Azur in Hyères voor een bedrag van € 4 miljoen is gaande en zal naar verwachting gereed zijn voordat het drukke zomerseizoen begint.

### Italië

Ondanks politieke onzekerheid en belastingverhogingen blijven de winkelomzetten in Italië goed op peil, met een stijging van 1,8% over de 12 maanden tot december 2012. De koopzondagen hebben zonder enige twijfel een positief effect gehad op de omzetten gedurende het jaar.

De vastgoedbelasting ('IMU', vroeger 'ICI'), die begin 2012 is heringevoerd voor woningen en is verhoogd voor bedrijfsgebouwen, is inmiddels vastgesteld. De kosten voor Eurocommercial voor het kalenderjaar 2012 bedragen in totaal € 2,44 miljoen, tegen € 1,51 miljoen voor het kalenderjaar 2011. Mogelijk gaat de belasting na de verkiezingen eind februari 2013 wat omlaag.

Het winkelcentrum I Gigli in Florence trok in 2012 meer dan 17,5 miljoen bezoekers – een stijging van 22% ten opzichte van 2011. Hiermee werd het nummer twee op de ranglijst van meestbezochte centra in Italië. Het heeft aan aantrekkingskracht gewonnen door de komst van nieuwe winkels als Apple en Hollister en ook doordat het aantal parkeerplaatsen recentelijk met 780 is uitgebreid. Ook het retailpark direct naast het winkelcentrum, dat in juli 2012 zijn deuren heeft geopend, loopt goed. Naar verwachting wordt later dit jaar begonnen met de renovatie van het I Gigli-winkelcentrum (voor ongeveer € 10 miljoen) en met die van I Portali in Modena (voor ongeveer € 5 miljoen).

### Zweden

Eurocommercial heeft op 15 november 2012 de verkoop van Burlöv Center in Malmö voor SEK 1.158 miljoen (€ 134 miljoen) voltooid. De netto-opbrengst is gebruikt voor de financiering van de aankoop van het winkelcentrum Eurostop in Halmstad in augustus voor € 67 miljoen. Eurocommercial heeft een vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van dit centrum met 20.000 m<sup>2</sup> en de eerste reacties van zowel de gemeente als de winkelbedrijven zijn zeer positief. Als het vergunningsproces loopt zoals verwacht, zouden de bouwwerkzaamheden medio 2014 kunnen aanvangen.

## Marktcommentaar

Er is nog altijd veel vraag naar goede winkelcentra in West-Europa, met name in Duitsland, Frankrijk en de Scandinavische landen. Italiaanse winkelcentra staan ondanks hun solide basiswaarden niet op het verlanglijstje van institutionele beleggers, als gevolg van overdreven en ongerechtvaardigde zorgen over de euro. Of de daling van de rendementen op Italiaanse tienjaarsobligaties met bijna 300 basispunten genoeg zal zijn om het vertrouwen te winnen van nieuwe buitenlandse beleggers, moet nog worden afgewacht. Intussen zijn de rendementen voor Italiaanse winkelcentra van topkwaliteit nog altijd 100 tot 150 basispunten hoger dan die van soortgelijke centra in Frankrijk en Zweden. De rendementen voor Franse winkelcentra zijn heel licht gedaald ondanks enkele zorgen over het begrotingsbeleid van de regering. Dit weerspiegelt de Franse en buitenlandse vraag. De huurgroei in de portefeuille van Eurocommercial zal gedurende het komende jaar via indexatie en huurherzieningen waarschijnlijk iets meer bedragen dan de inflatie.

Gezien de stagnatie van economieën in Europa en elders is de verwachting dat de rentes langer op een laag niveau zullen blijven dan verwacht. Daardoor worden vastgoedobjecten van goede kwaliteit met geïndexeerde huren voor veel institutionele beleggers steeds aantrekkelijker. Wij zijn van mening dat de markt voor dergelijke beleggingen voorlopig nog sterk zal blijven.

## Verantwoordelijkheidsverklaring

Wij verklaren hierbij dat naar beste weten en in overeenstemming met de van toepassing zijnde IFRS-regels voor tussentijdse financiële verslaggeving de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie een getrouw beeld geeft van de bezittingen, schulden, financiële positie en resultaten van de groep en dat het tussentijdse directieverslag zowel de belangrijkste transacties met verbonden partijen als een getrouw beeld bevat van de ontwikkelingen en voortgang van de activiteiten en de positie van de groep tezamen met een beschrijving van de voornaamste kansen en risico's verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de groep voor de resterende maanden van het huidige boekjaar. Er waren geen belangrijke transacties met verbonden partijen.

## Risico

Voor wat betreft de bestaande risico's wordt verwezen naar de beschrijving in het jaarverslag 2011/2012. Deze risico's zijn materieel niet gewijzigd. Echter, de voortdurende financiële instabiliteit en politieke veranderingen in Frankrijk en Italië brengen onzekerheid mee. Mogelijke wijzigingen op het terrein van belastingheffing mogen dan ook niet worden uitgesloten, hetgeen van invloed kan zijn op de toekomstige financiële resultaten. Als gevolg van het beperkte aantal vastgoedtransacties bevatten enkele taxatierapporten van de Italiaanse vastgoedportefeuille per 31 december 2012 een onzekerheidsparagraaf waarin deze omstandigheden worden uiteengezet. Het is onduidelijk of deze omstandigheden gaan veranderen in de nabije toekomst.

Amsterdam, 8 februari 2013

Directie  
J.P. Lewis, voorzitter  
E.J. van Garderen

## Conference call en webcast

Eurocommercial zal vandaag, 8 februari 2013 om 09.00 uur (VK) / 10.00 uur (CET), een conference call organiseren ten behoeve van beleggers en analisten. Om toegang te krijgen tot deze conference call wordt u vriendelijk verzocht circa 5 tot 10 minuten voor aanvang te bellen naar [+44 \(0\)1452 555 566](tel:+44201452555566) met het verzoek te worden doorverbonden met de Eurocommercial conference call onder vermelding van conference ID-nummer [83738384](tel:83738384). De conference call zal vervolgens gedurende een week nadat deze heeft plaatsgevonden, te beluisteren zijn door te bellen naar [+44 \(0\)1452 550 000](tel:+44201452550000) onder vermelding van het conference ID-nummer.

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

Tot een week na de call is deze beschikbaar om opnieuw te worden afgespeeld. Hiertoe kunt u bellen naar [+44 \(0\)1452 550 000](tel:+44201452550000). Om de call opnieuw te kunnen afspelen, hebt u ook het conference ID-nummer nodig.

Daarnaast is het management bereikbaar onder de nummers [+31 \(0\)20 530 6030](tel:+31205306030) en [+44 \(0\)20 7925 7860](tel:+442079257860).

## Overzicht van geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat\*

(x € 1.000)	<b>Halfjaar geëindigd op 31-12-12</b>	Halfjaar geëindigd op 31-12-11	<b>Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-12</b>	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-11
Huuropbrengsten	<b>85.635</b>	79.424	<b>42.825</b>	40.764
Opbrengsten servicekosten	<b>15.321</b>	14.088	<b>6.895</b>	6.768
Servicekosten	<b>(17.103)</b>	(15.518)	<b>(7.878)</b>	(7.313)
Exploitatiekosten vastgoed	<b>(11.873)</b>	(10.039)	<b>(6.282)</b>	(5.436)
Nettovastgoedopbrengsten	<b>71.980</b>	67.955	<b>35.560</b>	34.783
Rentebaten	<b>1.527</b>	976	<b>643</b>	552
Rentelasten	<b>(27.957)</b>	(24.620)	<b>(13.991)</b>	(12.561)
Nettofinancieringslasten	<b>(26.430)</b>	(23.644)	<b>(13.348)</b>	(12.009)
Bedrijfskosten	<b>(5.544)</b>	(4.795)	<b>(2.904)</b>	(2.509)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	<b>40.006</b>	39.516	<b>19.308</b>	20.265
Vennootschapsbelasting	<b>(190)</b>	(166)	<b>(76)</b>	(87)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>39.816</b>	<b>39.350</b>	<b>19.232</b>	<b>20.178</b>
Herwaardering beleggingen	<b>(13.200)</b>	8.833	<b>(15.783)</b>	8.115
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	<b>(15.545)</b>	(77.316)	<b>(4.194)</b>	(11.776)
Herwaarderingskosten	<b>(428)</b>	(501)	<b>(277)</b>	(304)
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	<b>(29.173)</b>	(68.984)	<b>(20.254)</b>	(3.965)
Belastinglatenties	<b>21.418</b>	1.423	<b>20.860</b>	(2.859)
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>(7.755)</b>	(67.561)	<b>606</b>	(6.824)
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>32.061</b>	<b>(28.211)</b>	<b>19.838</b>	<b>13.354</b>
<b>Gegevens per certificaat (€)**</b>				
Direct beleggingsresultaat	<b>0,97</b>	0,96	<b>0,47</b>	0,49
Indirect beleggingsresultaat	<b>(0,19)</b>	(1,65)	<b>0,01</b>	(0,16)
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>0,78</b>	<b>(0,69)</b>	<b>0,48</b>	<b>0,33</b>

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

\*\* Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 41.089.435, een stijging van 0,6% vergeleken met 40.837.974 voor de zes maanden tot 31/12/11.

## Overzicht van de aangepaste intrinsieke waarde\*

	31-12-12 (x € 1.000)	30-06-12 (x € 1.000)	31-12-11 (x € 1.000)
IFRS intrinsieke waarde volgens balans	1.281.851	1.300.147	1.278.655
Afgeleide financiële instrumenten	156.663	148.616	132.487
Latente belastingverplichtingen	34.581	63.864	60.165
Latente belastingvorderingen	(669)	(751)	(974)
<b>Aangepaste intrinsieke waarde</b>	<b>1.472.426</b>	<b>1.511.876</b>	<b>1.470.333</b>
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten	41.735.054	40.953.515	40.953.515
Intrinsieke waarde - € certificaat (IFRS)	30,71	31,75	31,22
Aangepaste intrinsieke waarde - € per certificaat	35,28	36,92	35,90
Beurskoersen- € per certificaat	30,14	27,25	24,53

## EPRA-prestatie-indicatoren\*

De European Public Real Estate Association (EPRA) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector bevordert, ontwikkelt en vertegenwoordigt. EPRA stelt best-practice rapportagerichtlijnen op voor een aantal financiële en operationele prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de vastgoedsector.

		Totaal (x €1.000)	Per certificaat (€)	
	31-12-12	31-12-11	31-12-12	31-12-11
EPRA-inkomsten**	39.816	39.350	0,97	0,96
EPRA NAV***	1.472.426	1.470.333	34,04	34,62
EPRA NNNAV***	1.296.693	1.302.176	29,98	30,66
EPRA-netto-aanvangsrendement (%)	5,7%	5,6%		

## Aansluiting NAV, EPRA NAV en EPRA NNNAV\*

		Totaal (x €1.000)	Per certificaat (€)	
	31-12-12	31-12-11	31-12-12	31-12-11
<b>Eigen vermogen volgens balans</b>	<b>1.281.851</b>	<b>1.278.655</b>	<b>30,71</b>	<b>31,22</b>
Afgeleide financiële instrumenten	156.663	132.487		
Latente belastingverplichtingen	34.581	60.165		
Latente belastingvorderingen	(669)	(974)		
<b>EPRA NAV***</b>	<b>1.472.426</b>	<b>1.470.333</b>	<b>34,04</b>	<b>34,62</b>
Afgeleide financiële instrumenten	(156.663)	(132.487)		
Latente belastingverplichtingen	(10.374)	(33.091)		
Latente belastingvorderingen	669	974		
Reële waarde leningen****	(9.365)	(3.553)		
<b>EPRA NNNAV***</b>	<b>1.296.693</b>	<b>1.302.176</b>	<b>29,98</b>	<b>30,66</b>

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

\*\* De aandelen dan de Venootschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam. Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende de verslagperiode bedroeg 41.089.435, een stijging van 0,6% vergeleken met 40.837.974 voor de zes maanden tot 31/12/11.

\*\*\* Het verwaterde aantal geplaatste certificaten bedroeg op 31/12/12 43.255.190, tegen 42.469.310 op 31/12/11.

\*\*\*\* De reële waarde van de leningen met een vast rentepercentage van de opnamedatum tot aan de vervaldatum is gebaseerd op de swapcurve van Bloomberg.

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	Toelichting	<b>Halfjaar geëindigd op 31-12-12</b>	Halfjaar geëindigd op 31-12-11	<b>Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-12</b>	Tweede kwartaal geëindigd op 31-12-11
Huuropbrengsten		<b>85.635</b>	79.424	<b>42.825</b>	40.764
Opbrengsten servicekosten		<b>15.321</b>	14.088	<b>6.895</b>	6.768
Servicekosten		<b>(17.103)</b>	(15.518)	<b>(7.878)</b>	(7.313)
Exploitatiekosten vastgoed	4	<b>(11.873)</b>	(10.039)	<b>(6.282)</b>	(5.436)
Nettovastgoedopbrengsten		<b>71.980</b>	67.955	<b>35.560</b>	34.783
Herwaardering beleggingen	5	<b>(13.200)</b>	8.833	<b>(15.783)</b>	8.115
Rentebaten	6	<b>1.527</b>	976	<b>643</b>	552
Rentelasten	6	<b>(27.957)</b>	(24.620)	<b>(13.991)</b>	(12.561)
Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten	6	<b>(15.545)</b>	(77.316)	<b>(4.194)</b>	(11.776)
Nettofinancieringslasten	6	<b>(41.975)</b>	(100.960)	<b>(17.542)</b>	(23.785)
Bedrijfskosten	7	<b>(5.544)</b>	(4.795)	<b>(2.904)</b>	(2.509)
Herwaarderingkosten		<b>(428)</b>	(501)	<b>(277)</b>	(304)
Resultaat voor belastingen		<b>10.833</b>	(29.468)	<b>(946)</b>	16.300
Vennootschapsbelasting		<b>(190)</b>	(166)	<b>(76)</b>	(87)
Belastinglatenties	12	<b>21.418</b>	1.423	<b>20.860</b>	(2.859)
Totale belasting		<b>21.228</b>	1.257	<b>20.784</b>	(2.946)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>32.061</b>	(28.211)	<b>19.838</b>	13.354
<b>Gegevens per certificaat</b>					
<b>(€)*</b>					
Resultaat na belastingen		<b>0,78</b>	(0,69)	<b>0,48</b>	0,33
Verwaterd resultaat na belastingen		<b>0,75</b>	(0,69)	<b>0,46</b>	0,33

\*De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam.



## Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toelichting	31-12-12	30-06-12	31-12-11
Vastgoedbeleggingen	8	<b>2.658.622</b>	2.558.581	2.637.355
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	8	<b>5.800</b>	0	7.100
Materiële vaste activa		<b>1.811</b>	836	1.147
Vorderingen	9	<b>377</b>	786	844
Afgeleide financiële instrumenten		<b>79</b>	6	200
Latente belastingvorderingen	12	<b>669</b>	751	974
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>2.667.358</b>	2.560.960	2.647.620
Vorderingen	9	<b>28.050</b>	29.153	32.038
Liquide middelen		<b>37.626</b>	120.954	15.313
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>65.676</b>	150.107	47.351
Vastgoed voor verkoop		<b>0</b>	131.886	0
<b>Totaal activa</b>		<b>2.733.034</b>	2.842.953	2.694.971
Crediteuren	10	<b>61.851</b>	65.696	55.877
Leningen	11	<b>88.636</b>	103.603	116.182
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>150.487</b>	169.299	172.059
Crediteuren	10	<b>11.256</b>	9.982	9.977
Leningen	11	<b>1.096.241</b>	1.149.141	1.040.548
Afgeleide financiële instrumenten		<b>156.742</b>	148.622	132.687
Latente belastingverplichtingen	12	<b>34.581</b>	63.864	60.165
Voorziening voor pensioenen		<b>1.876</b>	1.898	880
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>1.300.696</b>	1.373.507	1.244.257
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.451.183</b>	1.542.806	1.416.316
<b>Intrinsieke waarde</b>		<b>1.281.851</b>	1.300.147	1.278.655
<b>Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders</b>	13			
Geplaatst aandelenkapitaal		<b>208.890</b>	204.983	204.983
Agioreserve		<b>392.958</b>	396.385	395.827
Overige reserves		<b>647.942</b>	710.897	706.056
Onverdeelde winst		<b>32.061</b>	(12.118)	(28.211)
<b>Intrinsieke waarde</b>		<b>1.281.851</b>	1.300.147	1.278.655
Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten		<b>41.735.054</b>	40.953.515	40.953.515

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	Toelichting	31-12-12	31-12-11
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>			
Resultaat na belastingen		<b>32.061</b>	(28.211)
Aanpassingen:			
Toename vorderingen	9	<b>(5.101)</b>	(2.491)
Toename/afname crediteuren	10	<b>1.187</b>	(12.072)
Rentebaten		<b>(1.527)</b>	(976)
Rentelasten		<b>27.957</b>	24.620
Mutatie personeelsopties		<b>528</b>	548
Herwaardering vastgoedbeleggingen	5	<b>13.306</b>	(9.312)
Afgeleide financiële instrumenten		<b>15.545</b>	77.317
Belastinglatenties	12	<b>(21.418)</b>	(1.423)
Vennootschapsbelasting		<b>190</b>	166
Overige mutaties		<b>(2.521)</b>	(35)
		<b>60.207</b>	48.131
<b>Kasstroom uit activiteiten</b>			
Betaalde vennootschapsbelasting		<b>(133)</b>	0
Afgeleide financiële instrumenten		<b>(8.038)</b>	0
Kosten van leningen		<b>(732)</b>	0
Betaalde rente		<b>(27.742)</b>	(24.778)
Ontvangen rente		<b>1.730</b>	864
		<b>25.292</b>	24.217
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			
Aankoop vastgoed	8	<b>(85.411)</b>	(46.013)
Geactiveerde kosten	8	<b>(22.710)</b>	(11.039)
Verkoop vastgoed		<b>125.301</b>	0
Mutatie materiële vaste activa		<b>(1.278)</b>	(204)
		<b>15.902</b>	(57.256)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opgenomen leningen	11	<b>142.459</b>	60.078
Aflossing leningen	11	<b>(216.192)</b>	(52.920)
Uitgekeerd dividend	13	<b>(54.670)</b>	(72.008)
Toename/Afname langlopende crediteuren		<b>1.674</b>	(132)
		<b>(126.729)</b>	(64.982)
<b>Nettokasstroom</b>			
Valutakoersverschillen op liquide middelen		<b>2.207</b>	358
Afname liquide middelen		<b>(83.328)</b>	(97.663)
Liquide middelen begin verslagperiode		<b>120.954</b>	112.976
Liquide middelen einde verslagperiode		<b>37.626</b>	15.313



## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers

per 31 december 2012

### 1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

#### (a) Overeenstemmingsverklaring

De financiële overzichten van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvangt op 1 juli 2012 en eindigt op 30 juni 2013 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (IFRS). De financiële overzichten voor de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2012 zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving). De vergelijkende cijfers over het eerste halfjaar van het voorgaande boekjaar zijn afkomstig van het halfjaarbericht 31 december 2011 van vorig jaar. Voor de belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit halfjaarbericht en de standaarden en interpretaties gepubliceerd door de IASB, maar nog niet van kracht op de datum van publicatie van het halfjaarbericht van de groep, wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2012.

#### (b) Wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling en herclassificaties

IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van posten van overig resultaat: Deze wijziging verandert de groepering van posten die worden gepresenteerd onder overig resultaat. Posten die op een toekomstig tijdstip zouden kunnen worden geherclassificeerd naar winst en verlies, zouden afzonderlijk moeten worden gepresenteerd van posten die nooit zullen worden geherclassificeerd. De wijziging zal alleen gevolgen hebben voor de presentatie en niet van invloed zijn op de financiële positie of prestaties van de groep. De wijziging is van kracht per 1 juli 2012 en zal niet van invloed zijn op de financiële positie of prestaties van de groep.

Ten gevolge van de EU bekrachtiging is de effectieve datum van de wijziging van IAS 12 Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: realisatie van onderliggende activa, uitgesteld naar het boekjaar beginnend op 1 juli 2013. Deze wijziging houdt een verduidelijking in van de vaststelling van uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen die voortvloeien uit een vastgoedbelegging die volgens het reëlewaardemodel is gewaardeerd. De wijziging introduceert de aanvechtbare aanname dat uitgestelde belastingverplichtingen en vorderingen die voortvloeien uit een vastgoedbelegging die met behulp van het reëlewaardemodel van IAS 40 is gewaardeerd, moeten worden vastgesteld op grond van de aanname dat bij verkoop de boekwaarde zal worden gerealiseerd. Bovendien wordt de eis ingevoerd dat uitgestelde belastingverplichtingen of -vorderingen op een niet af te schrijven actief dat volgens het herwaarderingsmodel van IAS 16 is gewaardeerd, de fiscale gevolgen weerspiegelen van de realisatie van de boekwaarde van het actief. De wijziging zal geen invloed hebben op de financiële positie of de prestaties van de groep.

## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2012

### 2. Gesegmenteerde informatie

(x € 1.000)	Frankrijk		Italië		Zweden		Nederland		Totaal	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Voor het halfjaar geëindigd op 31/12										
Huuropbrengsten	27.850	26.728	35.991	33.261	21.794	19.435	0	0	85.635	79.424
Opbrengsten servicekosten	4.644	4.360	3.923	3.078	6.754	6.650	0	0	15.321	14.088
Servicekosten	(5.553)	(5.221)	(3.923)	(2.908)	(7.627)	(7.389)	0	0	(17.103)	(15.518)
Exploitatiekosten vastgoed	(3.294)	(3.099)	(5.634)	(4.399)	(2.945)	(2.541)	0	0	(11.873)	(10.039)
Nettovastgoedopbrengsten	23.647	22.768	30.357	29.032	17.976	16.155	0	0	71.980	67.955
Herwaarderingsbeleggingen	12.664	9.711	(20.970)	(15.150)	(4.864)	14.337	(30)	(65)	(13.200)	8.833
Segmentresultaat	36.311	32.479	9.387	13.882	13.112	30.492	(30)	(65)	58.780	76.788
Nettofinancieringslasten									(41.975)	(100.960)
Bedrijfskosten									(5.544)	(4.795)
Herwaarderingskosten									(428)	(501)
Resultaat voor belastingen									10.833	(29.468)
Vennootschapsbelasting									(190)	(166)
Belastinglatenties									21.418	1.423
Resultaat na belastingen									32.061	(28.211)
Vastgoedbeleggingen	998.000	933.600	1.029.200	1.033.300	631.422	670.455	0	0	2.658.622	2.637.355
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	5.800	0	0	7.100	0	0	0	0	5.800	7.100
Materiële vaste activa	268	360	951	85	176	32	416	670	1.811	1.147
Vorderingen	19.581	22.300	6.367	7.342	1.446	2.019	1.033	1.221	28.427	32.882
Afgeleide financiële instrumenten	52	0	27	175	0	0	0	25	79	200
Latente belastingvordering	0	0	669	974	0	0	0	0	669	974
Liquide middelen	1.521	2.282	826	403	10.946	12.052	24.333	576	37.626	15.313
Totaal activa	1.025.222	958.542	1.038.040	1.049.379	643.990	684.558	25.782	2.492	2.733.034	2.694.971
Crediteuren	25.236	23.033	18.016	14.377	17.031	17.226	1.568	1.241	61.851	55.877
Langlopende crediteuren	8.435	7.724	2.808	2.241	13	12	0	0	11.256	9.977
Leningen	353.408	308.839	578.278	513.832	253.191	287.074	0	46.985	1.184.877	1.156.730
Afgeleide financiële instrumenten	30.256	26.889	107.406	81.940	19.080	23.858	0	0	156.742	132.687
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	34.581	60.165	0	0	34.581	60.165
Voorzieningen voor pensioenen	0	0	0	0	0	0	1.876	880	1.876	880
Totaal verplichtingen	417.335	366.485	706.508	612.390	323.896	388.335	3.444	49.106	1.451.183	1.416.316
Aan- en verkopen en gekapitaliseerde kosten (inclusief geactiveerde rente)	31.182	3.014	8.195	86.784	(62.107)	4.553	0	0	(22.730)	94.351



## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2012

### 3. Wisselkoersen

Het is het beleid van de Vennootschap om ter (gedeeltelijke) afdekking van valutarisico's schulden met betrekking tot beleggingen anders dan in euro's over het algemeen aan te gaan in de valuta van de belegging. In uitzonderlijke gevallen kunnen termijncontracten worden afgesloten wanneer leningen uit kostenooptpunt of om andere redenen ongeschikt zijn. De enige niet in euro's luidende beleggingen en schulden van de Vennootschap zijn in Zweden en voor een zeer klein gedeelte in het Verenigd Koninkrijk, aangezien de Vennootschap een kantoor in Londen heeft. Per 31 december 2012 was de wisselkoers voor de Zweedse kroon: SEK 10 is € 1,1652 (31 december 2011: € 1,1221) en voor het Britse pond: GBP 1 is € 1,22534 (31 december 2011: € 1,19717).

### 4. Exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten vastgoed in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
<b>Directe exploitatiekosten vastgoed</b>		
Dubieuze debiteuren	286	324
Marketingkosten centra	1.171	1.304
Verzekeringspremies	267	251
Vergoeding vastgoedbeheerders	973	883
Onroerendezaakbelasting	1.461	659
Reparatie- en onderhoudskosten	594	525
Niet doorbelaste servicekosten	8	72
	<b>4.760</b>	<b>4.018</b>
<b>Indirecte exploitatiekosten vastgoed</b>		
Administratiekosten	204	230
Accountantskosten	141	135
Afschrijving op vaste activa	123	44
Schadeloosstellingen	354	250
Italiaanse lokale belastingen (IRAP)	949	771
Honoraria juridische en overige adviseurs	871	622
Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders	861	781
Lokale kantoor- en huisvestingskosten	720	508
Pensioenpremies	56	48
Lonen, salarissen en bonussen	1.730	1.497
Sociale lasten	681	575
Toegekende personeelsopties (IFRS 2)	81	91
Reiskosten	284	292
Overige lokale belastingen	0	83
Overige kosten	58	94
	<b>7.113</b>	<b>6.021</b>
	<b>11.873</b>	<b>10.039</b>

### 5. Herwaardering beleggingen

De gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties van de beleggingen in de verslagperiode waren:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(13.041)	10.499
Herwaardering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	(265)	(1.187)
Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages	(1.100)	(509)
Mutatie reële waarde langlopende crediteuren	(43)	(54)
Mutatie desinvestering vastgoed voor verkoop	(1.841)	0
Valutakoersverschillen financiering	3.241	(10)
Overige mutaties	(151)	94
	<b>(13.200)</b>	<b>8.833</b>

Overige mutaties hebben betrekking op wijzigingen in de waarde van overige activa en passiva.

## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2012

### 6. Nettofinancieringslasten

De nettofinancieringslasten in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Rentebaten	1.527	976
Brutorentelasten	(28.063)	(25.464)
Geactiveerde rente	106	844
Ongerealiseerde mutatie reële waarde renteswaps	(15.545)	(77.316)
	<b>(41.975)</b>	<b>(100.960)</b>

De brutorentelasten betreffen de interestkosten op leningen berekend op basis van de effectieve-rentemethode. De interestkosten voor de financiering van de uitbreiding/aankoop van een actief worden gekapitaliseerd tot de datum van oplevering/aankoop en opgenomen als geactiveerde rente. De geactiveerde rente is voor het boekjaar gebaseerd op een rentetarief van 4,80 procent (2011/2012: 4,70 procent). Om het renterisico af te dekken, zijn renteswaps aangegaan waarbij 86% (2011: 84%) van de rentekosten zijn gefixeerd tegen een gemiddeld rentepercentage van 3,9% (2011: 4,5%) voor een gemiddelde looptijd van zeven en een half jaar (2011: acht jaar). Vanwege lagere rentetarieven in de markt, is de negatieve marktwaarde van de rentedekkingsinstrumentenportefeuille veranderd, waardoor in de verslagperiode een ongerealiseerd verlies is geboekt van € 15,5 miljoen.

### 7. Bedrijfskosten

De bedrijfskosten in de verslagperiode kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Voor het halfjaar geëindigd op (x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Accountantskosten	122	123
Afschrijving op vaste activa	180	218
Bezoldiging directie en commissarissen	689	626
Honoraria juridische en overige adviseurs	497	458
Marketingkosten	225	185
Kantoor- en huisvestingskosten	719	607
Pensioenpremies	396	234
Lonen, salarissen en bonussen	1.533	1.337
Sociale lasten	206	175
Registratiekosten	294	216
Toegekende personeelsopties (IFRS 2)	183	183
Reiskosten	245	257
Overige kosten	255	176
	<b>5.544</b>	<b>4.795</b>

### 8. Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. Alle beleggingen worden iedere zes maanden geherwaardeerd door onafhankelijke, bevoegde taxateurs. De onafhankelijke taxatiewaarden van de panden van de Vennootschap vertegenwoordigen de nettoprijs die de Vennootschap van een veronderstelde koper mag verwachten, die aankoopkosten waaronder te betalen registratierechten in mindering zou brengen. Alle objecten zijn gelegen op eigen grond. Alle objecten zijn op 31 december 2012 getaxeerd. De rendementen beschreven in het directieverslag geven de marktpraktijk weer en worden berekend door de nettohuur van het vastgoed te delen door de brutotaxatiewaarde (nettotaxatiewaarde te vermeerderen met aankoopkosten inclusief overdrachtsbelasting) uitgedrukt in een percentage.

De taxatienormen die worden gehanteerd door de onafhankelijke externe taxateurs, eisen dat de taxateurs de aandacht vestigen op onzekere omstandigheden, indien deze een significant effect kunnen hebben op de waardering. Daarbij moeten zij de oorzaak van de onzekerheid vermelden en aangeven in hoeverre deze is verwerkt in de gerapporteerde taxatie. Als gevolg van het beperkte aantal vastgoedtransacties bevatten enkele taxatierapporten van de Italiaanse vastgoedportefeuille per 31 december 2012 een onzekerheidsparagraaf waarin deze omstandigheden worden uiteengezet.

## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2012

### 8. Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (vervolg)

De vastgoedportefeuille is momenteel als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	31-12-12 Boekwaarde	30-06-12 Boekwaarde	31-12-12 Kostprijs	30-06-12 Kostprijs
<b>Frankrijk</b>				
Amiens Glisy, Amiens*	46.000	46.300	16.086	16.067
Les Grands Hommes, Bordeaux	17.100	0	18.092	0
Saint Doulchard, Bourges*	36.300	36.000	44.798	43.820
Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône* **	36.200	30.000	39.842	32.816
Les Allées de Cormeilles, Cormeilles*	41.100	40.600	44.797	44.840
Les Trois Dauphins, Grenoble*	36.100	35.700	25.346	25.197
Centr'Azur, Hyères*	47.600	47.400	18.315	18.331
Plaine de France, Moisselles*	74.600	72.800	62.929	61.422
Passage du Havre, Parijs*	301.000	288.000	188.966	186.159
Passy Plaza, Parijs*	134.700	131.300	74.133	74.172
74 rue de Rivoli, Parijs*	51.900	51.900	20.831	20.989
Les Portes de Taverny, Taverny	59.000	56.500	24.660	24.679
Les Atlantes, Tours*	122.200	122.200	55.939	53.948
	<b>1.003.800</b>	<b>958.700</b>	<b>634.734</b>	<b>602.440</b>
<b>Italië</b>				
Curno, Bergamo*	94.500	96.200	34.363	34.351
Centro Lame, Bologna*	36.100	38.100	29.628	29.564
Cremona Po, Cremona*	81.000	80.600	82.517	82.479
Il Castello, Ferrara*	100.600	101.200	84.848	84.506
I Gigli, Florence*	254.200	256.100	207.612	207.154
Centro Leonardo, Imola*	68.700	72.300	65.009	65.035
La Favorita, Mantua*	47.000	47.400	33.858	33.824
Carosello, Milaan*	280.300	281.400	187.117	180.464
I Portali, Modena*	42.000	43.200	41.860	41.742
Centroluna, Sarzana*	24.800	25.400	14.734	14.218
	<b>1.029.200</b>	<b>1.041.900</b>	<b>781.546</b>	<b>773.337</b>
<b>Zweden</b>				
421, Gothenburg*	87.390	84.695	88.554	88.477
Eurostop, Halmstad***	66.300	0	68.907	0
Kronan, Karlskrona*	20.857	20.746	16.602	16.148
Bergvik, Karlstad*	76.204	74.435	37.710	37.699
Mellby Center, Laholm*	19.692	19.492	15.626	15.626
Burlöv Center, Malmö ****	0	131.886	0	76.127
Ingelsta Shopping, Norrköping*	115.005	112.166	92.198	92.148
Elins Esplanad, Skövde*	77.835	76.145	58.100	58.076
Moraberg, Södertälje	50.453	49.472	38.514	38.519
Hälla Shopping, Västerås*	18.760	24.280	21.092	21.057
Grand Samarkand, Växjö*	98.926	96.550	77.682	77.472
	<b>631.422</b>	<b>689.867</b>	<b>514.985</b>	<b>521.349</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.664.422</b>	<b>2.690.467</b>	<b>1.931.265</b>	<b>1.897.126</b>

\* Deze objecten zijn per 31 december 2012 belast met hypothecaire leningen tot een bedrag van € 1.157 miljoen (30 juni 2012: € 1.198 miljoen).

\*\* Het nieuwe retailpark in ontwikkeling wordt verantwoord onder vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.

\*\*\* Dit winkelcentrum is aangekocht via aankoop van aandelen.

\*\*\*\* Vastgoed voor verkoop.

## Toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers vervolg

per 31 december 2012

### 8. Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (vervolg)

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen in de verslagperiode is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Boekwaarde begin verslagperiode	2.690.467	2.515.854
Acquisities	86.995	82.465
Geactiveerde kosten – algemeen	4.652	1.914
Geactiveerde kosten – uitbreidingen en renovaties	11.338	7.819
Geactiveerde rente	106	66
Gekapitaliseerde verhuurcourtages	1.100	488
Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages	(1.100)	(488)
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(13.041)	10.499
Boekwaarde verkocht vastgoed	(131.886)	0
Valutakoersverschillen	9.991	18.738
Boekwaarde einde verslagperiode	2.658.622	2.637.355

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen in ontwikkeling in de verslagperiode is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Boekwaarde begin verslagperiode	0	6.200
Geactiveerde kosten	6.065	1.309
Geactiveerde rente	0	778
Gekapitaliseerde verhuurcourtages	0	21
Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages	0	(21)
Herwaardering vastgoedbeleggingen	(265)	(1.187)
Boekwaarde einde verslagperiode	5.800	7.100

Aannamen en gevoeligheidsanalyse:

Het gemiddelde netto-aanvangsrendement gebruikt door de taxateurs bedraagt 5,1% voor Frankrijk, 6,2% voor Italië en 5,7% voor Zweden, te vergelijken met de rendementen gerapporteerd per 30 juni 2012 van respectievelijk 5,2%, 6,1% en 5,5%.

Een toename van het aanvangsrendement met 25 basispunten zal leiden tot een afname van de vastgoedportefeuille van € 107 miljoen. Een afname van het aanvangsrendement met 25 basispunten zal leiden tot een toename van de vastgoedportefeuille van € 112 miljoen.

Een toename van de geraamde huurwaarde met 5 procent zal leiden tot een toename van de vastgoedportefeuille van € 88 miljoen. Een afname van de geraamde huurwaarde met 5 procent zal leiden tot een afname van de vastgoedportefeuille van € 94 miljoen.

### 9. Vorderingen

De twee grootste vlottende vorderingen betreffen te ontvangen huur voor een bedrag van € 20,3 miljoen (juni 2012: € 16,3 miljoen) en te vorderen omzetbelasting voor een bedrag van € 2,0 miljoen (juni 2012: € 1,7 miljoen).

### 10. Crediteuren

De twee grootste posten vermeld onder kortlopende schulden betreffen vooruitontvangen huur voor een bedrag van € 21,5 miljoen (juni 2012: € 20,9 miljoen) en te betalen interest aan banken voor een bedrag van € 9,8 miljoen (juni 2012: € 9,9 miljoen). De grootste post vermeld onder langlopende schulden betreft de door huurders gestorte waarborgsommen voor een bedrag van € 9,4 miljoen (juni 2012: € 8,5 miljoen).

### 11. Leningen

(x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Boekwaarde begin verslagperiode	1.252.744	1.107.964
Opnames	142.459	93.192
Aflossingen	(216.192)	(52.920)
Valutakoersverschillen	6.255	8.218
Mutatie vooruitbetaalde kosten van leningen	(389)	276
Boekwaarde einde verslagperiode	1.184.877	1.156.730

Alle leningen betreffen leningen van grote banken met overeengekomen resterende looptijden van bijna zes jaar. Het gemiddelde rentepercentage in de verslagperiode bedroeg 4,0% (over de periode 1 juli tot en met 31 december 2011: 4,6%). Het renterisico op de leningen is per 31 december 2012 voor 86% (30 juni 2012: 83%) afgedekt voor een gemiddelde termijn van zeven en een half jaar (30 juni 2012: bijna acht jaar).

### 12. Latente belastingvordering en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen ten bedrage van € 0,7 miljoen (juni 2012: € 0,8 miljoen) hebben betrekking op de fiscale verliezen in Italië uit een vorig boekjaar, die kunnen worden gecompenseerd met toekomstige belastbare winsten. Latente belastingverplichtingen zijn gedaald naar € 34,6 miljoen (juni 2012: € 63,9 miljoen) hoofdzakelijk vanwege de verkoop van Burlöv Centre en de verlaging van het vennootschapsbelastingtarief in Zweden van 26,3% naar 22%.

Latente belastingverplichtingen zijn als volgt toe te rekenen:

(x € 1.000)	31-12-12	31-12-11
Boekwaarde begin verslagperiode	(63.864)	(59.035)
Verantwoord in winst- en verliesrekening	1.954	448
Vrijval naar de winst- en verliesrekening door lager belastingtarief	6.762	0
Vrijval naar de winst- en verliesrekening door verkoop vastgoed	12.784	0
Mutatie door verkoop vastgoed	9.140	0
Valutakoersverschillen	(1.357)	(1.578)
Boekwaarde einde verslagperiode	(34.581)	(60.165)



### 13. Aandelenkapitaal en reserves

De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam in de vorm van certificaten van aandelen aan toonder. Een certificaat aan toonder is gelijk aan tien gewone aandelen op naam.

Het aantal geplaatste aandelen is op 30 november 2012 toegenomen met 781.539 bonuscertificaten door het keuzedividend. Houders van certificaten, die 30,5% van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen (vorig jaar 6,17%), hebben gekozen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve van de Vennootschap tegen een uitgiftekoers van € 30,72 per certificaat in plaats van een dividend in contanten van € 1,92 per certificaat voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2012. Daarom werd een bedrag van € 24,0 miljoen van het beschikbare dividend van € 78,6 miljoen niet uitbetaald.

### 14. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per 31 december 2012 zijn bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 0,4 miljoen. Per 31 december 2012 heeft de Groep geen andere formele niet uit de balans blijvende verplichtingen, behalve uit hoofde van de verbouwing van Centr'Azur en de uitbreiding en verbouwing van Saint Doulchard in Frankrijk voor een totaal bedrag van € 5,5 miljoen.

### 15. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na de balansdatum 31 december 2012 geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die de Vennootschap verplicht zou zijn toe te lichten.

Amsterdam, 8 februari 2013

Directie  
J.P. Lewis, voorzitter  
E.J. van Garderen

Raad van Commissarissen  
W.G. van Hassel, voorzitter  
H.W. Bolland  
P.W. Haasbroek  
J.C. Pollock  
A.E. Teeuw

## Overige gegevens

### Verklaringen uit hoofde van de Wet op het Financieel Toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft de Vennootschap op 7 juli 2006 een vergunning verstrekt, een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de Vennootschap alsmede via haar website: [www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie van Eurocommercial Properties N.V. hebben geen persoonlijk belang in de door Eurocommercial Properties N.V. gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De Vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de Vennootschap te hebben.

### Houders van certificaten/gewone aandelen met een kapitaalbelang van 5 procent of meer

Krachtens de Wet op het Financieel Toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten melding ontvangen van drie houders van certificaten/gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 5 procent in de Vennootschap. Volgens de meest recente meldingen waren deze belangen als volgt: Stichting Administratiekantoor Eurocommercial Properties (99,84 procent), Government of Singapore (12,75 procent) en Norges Bank (7,38 procent). De data van voornoemde meldingen waren respectievelijk 1 november 2006, 1 november 2006 en 31 december 2011.

### Beurskoersen en omzet gedurende 1 juli tot en met 31 december 2012

		Hoog	Laag	Gemiddeld
Slotkoers 31 december 2012 (€; certificaten)	<b>30,14</b>	30,92	26,65	29,13
Gemiddelde dagomzet (in certificaten)	<b>112.962</b>			
Gemiddelde dagomzet (x € 1.000.000)	<b>3,2</b>			
Totale omzet over de afgelopen twaalf maanden (x € 1.000.000)	<b>859,3</b>			
Marktkapitalisatie (x € 1.000.000)	<b>1.259,2</b>			
Totale omzet uitgedrukt als percentage van marktkapitalisatie	<b>68%</b>			

Bron: NYSE Euronext, Global Property Research

De aan NYSE Euronext Amsterdam genoteerde certificaten zijn geregistreerd bij het Centrum voor Fondsenadministratie B.V. onder code: 28887.

ISIN – Code:	NL 0000288876
De koersen worden gevolgd door:	
Bloomberg:	ECMPA NA
Datastream:	307406 of H:SIPF
Reuters:	SIPFc.AS

## Overige gegevens vervolg

### Beoordelingsverklaring

Aan de aandeelhouders en certificaathouders van Eurocommercial Properties N.V.

#### Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2012 van Eurocommercial Properties N.V. te Amsterdam bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2012, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van totaal resultaat en het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2012 en de toelichting op de geconsolideerde halfjaarcijfers beoordeeld. Ten aanzien van de in dit halfjaarbericht opgenomen kwartaalcijfers (over de periode 1 oktober 2012 tot en met 31 december 2012) hebben wij geen beoordeling uitgevoerd. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht waaronder de Nederlandse Standaard 2410 'Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen controleverklaring af.

#### Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de in dit halfjaarbericht opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2012 niet, in alle van materieel zijnde aspecten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving', zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en de Wet op het Financieel Toezicht.

Amsterdam, 8 februari 2013  
namens Ernst & Young Accountants LLP

J.C.J. Preijde

## Hoofdkantoor

Eurocommercial Properties N.V.

Herengracht 469

1017 BS Amsterdam

Tel: 31 (0)20 530 60 30

Fax: 31 (0)20 530 60 40

Email: [info@eurocommercialproperties.com](mailto:info@eurocommercialproperties.com)

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

Eurocommercial Properties N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer: 33230134

## Groepskantoren

4 Carlton Gardens

London SW1Y 5AB

Verenigd Koninkrijk

Tel: 44 (0)20 7925 7860

Fax: 44 (0)20 7925 7888

Via della Moscova 3

20121 Milaan

Italië

Tel: 39 02 760 759 1

Fax: 39 02 760 161 80

107, rue Saint Lazare

75009 Parijs

Frankrijk

Tel: 33 (0)1 48 78 06 66

Fax: 33 (0)1 48 78 79 22

Kungsgatan 48

111 35 Stockholm

Zweden

Tel: 46 (0)8 678 53 60

Fax: 46 (0)8 678 53 70