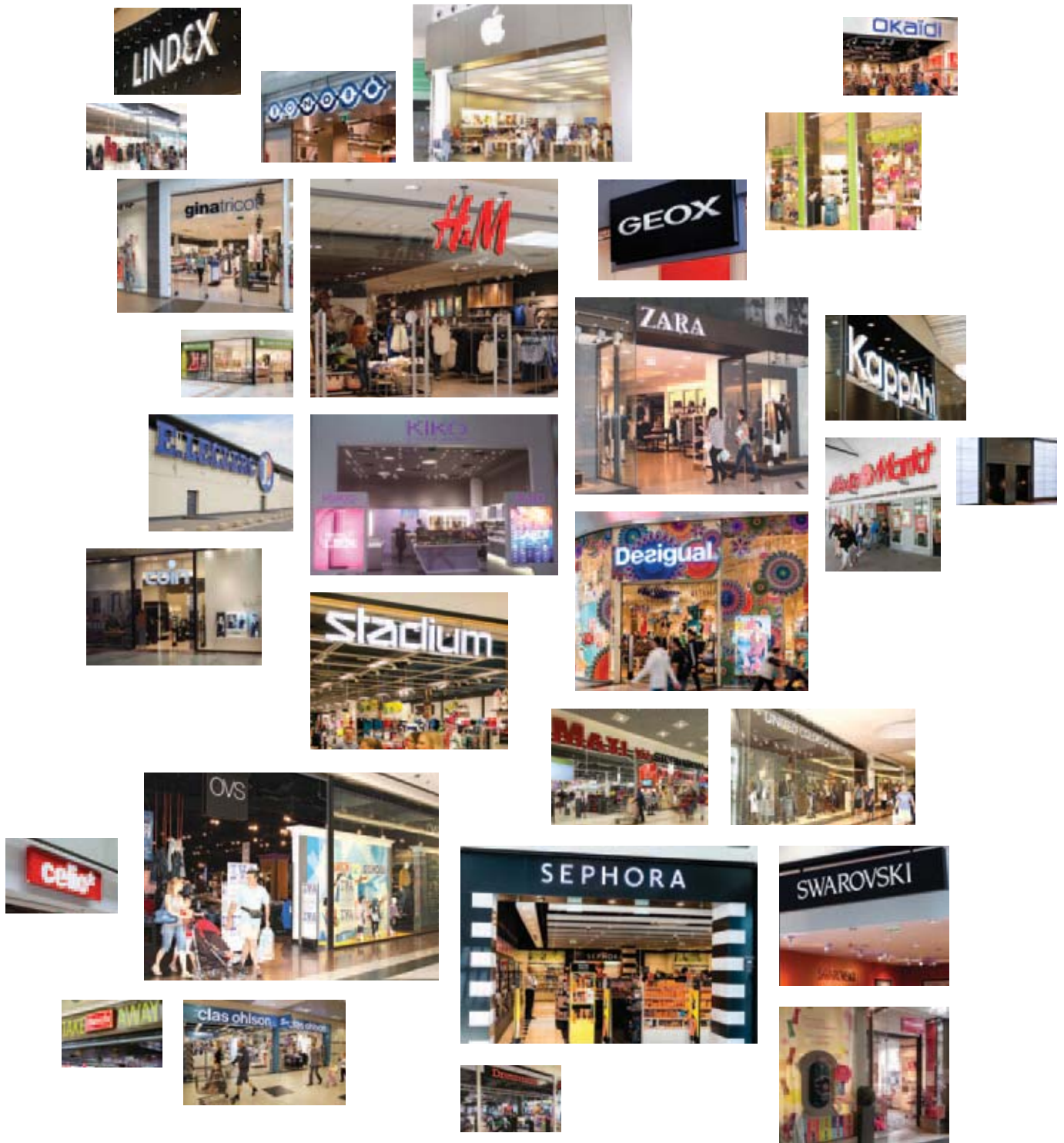


EUROCOMMERCIAL

SHOPPING CENTRES



Bedrijfsprofiel

| | |
|---|---------------|
| Overzicht | 1–13 |
| Inleiding van de directievoorzitter | 1 |
| Strategie | 2 |
| Verslag van de directie | 4 |
| Trends in de Europese retailsector | 11 |
| Marketing en dienstverlening | 12 |
| Geografische focus | 14–59 |
| Frankrijk | 14 |
| Italië | 32 |
| Zweden | 46 |
| Governance | 60–70 |
| Verantwoord ondernemen | 60 |
| Corporate governance | 62 |
| Verslag van de Raad van Commissarissen | 68 |
| Financiële informatie | 71–118 |
| Financieel tienjarenoverzicht | 71 |
| Geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat | 72 |
| Aangepaste intrinsieke waarde | 73 |
| EPRA-prestatie-indicatoren | 73 |
| Geconsolideerde jaarrekening | 74 |
| Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening | 78 |
| Vennootschappelijke jaarrekening | 108 |
| Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening | 110 |
| Overige gegevens | 114 |
| Verklarende woordenlijst | 117 |
| Namen en adressen | 119 |

Eurocommercial Properties N.V. (Eurocommercial) behoort tot de meest ervaren eigenaren en beheerders van winkelvastgoed in Europa. De Vennootschap richt zich op Frankrijk, Noord-Italië en Zweden en heeft in die landen een portefeuille van 33 winkelcentra met een totale waarde van € 2,8 miljard.

Eurocommercial is in 1991 opgericht als fiscale beleggingsinstelling met een belastingtarief van nul procent en een notering aan NYSE Euronext Amsterdam. In het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar steeg het directe beleggingsresultaat met 2,5% naar € 81,5 miljoen. Het dividend per certificaat bleef gelijk op € 1,92.



Inleiding



Jeremy Lewis
Directievoorzitter

Eurocommercial heeft gedurende zijn inmiddels lange bestaan zijn beleggingsstrategieën altijd aangepast aan veranderende markten.

In de huidige situatie zien wij ons als retailspecialisten geconfronteerd met twee nieuwe uitdagingen – een laag niveau van consumentenbestedingen als gevolg van de slechte economische situatie in Europa en de concurrentie van online verkopen, die weliswaar nog relatief gering in omvang zijn, maar wel toenemen.

Wij reageren hierop door onze huurdersmix af te stemmen op de veranderende vraag van klanten, door via een voortdurende upgrading van onze winkelcentra te zorgen voor uitstekende voorzieningen en door gebruik te maken van de modernste elektronische hulpmiddelen ter ondersteuning van de groei van het bezoekersaantal, of het nu gaat om de beschikbaarheid van wifi in al onze centra, mobiele apps, speciale zones voor kinderen, analyse van bestedingen via loyaliteitsprogramma's of marketing via websites en social media.

Al deze dingen zijn nuttig, maar veel belangrijker is dat de winkelcentra gunstig gelegen zijn en de juiste grootte hebben voor hun verzorgingsgebied. Levensmiddelenzaken als anchorwinkels zijn een essentieel onderdeel van onze strategie. Gegeven de zeer geringe penetratie van online verkoop van levensmiddelen in onze landen vormen deze bedrijven een waarborg voor regelmatige bezoeken van klanten aan de centra.

Naar onze overtuiging voldoen onze middelgrote, dominante winkelcentra in welvarende voorsteden aan de wensen van de meerderheid van de gezinnen die graag veilig, prettig en toegankelijk willen winkelen zonder daar ver voor te hoeven rijden. De geringe leegstand in onze centra, die al 20 jaar consequent rond 1% bedraagt, en de aanhoudende huurgroei vormen het overtuigende bewijs dat deze strategie succesvol is.

Jeremy Lewis
Directievoorzitter

Strategie

Gerichte beleggingsstrategie

Winkelobjecten van topkwaliteit

Eurocommercial heeft een gediversifieerde portefeuille van € 2,8 miljard aan vastgoedobjecten van topkwaliteit, zowel in de centra van grote steden als op sterke locaties daarbuiten.



Drie welvarende markten

Onze winkelcentra bevinden zich in Frankrijk, Noord-Italië en Zweden, regio's die tot de rijkste van Europa behoren, gemeten naar besteedbaar inkomen of nettovermogen per hoofd van de bevolking.


Frankrijk

41%
€ 1.161 mln




Noord-Italië

37%
€ 1.026 mln



Zweden

22%
€ 619 mln



Inzicht in winkelomzetten

De huurders van winkels in onze centra doen maandelijks opgave van hun omzet, zodat wij hun prestaties en dus hun levensvatbaarheid nauwlettend kunnen volgen via de verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief btw).

Verhouding huisvestingskosten/omzet % 30 juni 2013*

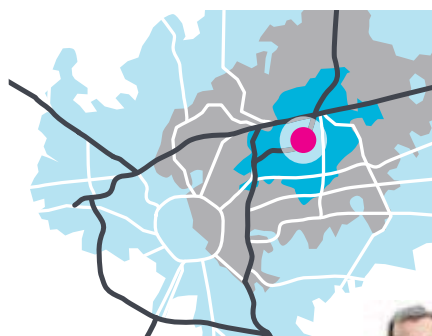
8,1%

| | |
|---------------|-------------|
| Frankrijk | 8,3% |
| Noord-Italië | 8,1% |
| Zweden | 7,6% |
| Totaal | 8,1% |

* Hypermarkten niet meegerekend

Beleggingen op basis van onderzoek

Wij verrichten grondig onderzoek en onderbouwen onze beleggingsbeslissingen met statistieken over economie, demografie en winkelaanbod. Daarbij beschikken we over uitgebreide, zelf opgebouwde databases voor de landen waar wij actief zijn.



■ Primair verzorgingsgebied
■ Secundair verzorgingsgebied
■ Tertiair verzorgingsgebied

Professioneel management

Het zeer ervaren directieteam van Eurocommercial werkt al bijna 20 jaar samen aan de groei van de onderneming.

De vijf directeuren, die bij de Vennootschap in dienst traden na werkzaam te zijn geweest bij vooraanstaande internationale vastgoedadviesbureaus of als fondsbeheerders, komen wekelijks bijeen om alle belangrijke zaken betreffende de Vennootschap en het vastgoed te bespreken.

Bij deze vergaderingen zijn ook andere leden van de vastgoed- en financiële teams, het hoofd Investor Relations en de groepseconoom aanwezig. Zij worden allen aangemoedigd vrijuit hun ideeën en standpunten kenbaar te maken. Deze gedisciplineerde, collegiale en transparante aanpak zorgt ervoor dat informatie binnen de Groep vrij wordt uitgewisseld en dat er snel gezamenlijke besluiten kunnen worden genomen op basis van solide informatie.



1. Peter Mills
Directeur
2. Tom Newton
Directeur
3. Jeremy Lewis
Directievoorzitter
4. Evert Jan van Garderen
Financieel directeur
5. Tim Santini
Directeur

Verslag van de directie

Samenvatting resultaten 2013

| | 2012/2013 | 2011/2012 |
|---|-----------|-----------|
| Huuropbrengsten (€ mln) | 172,6 | 163,0 |
| Nettohuuropbrengsten (€ mln) | 144,4 | 139,4 |
| Direct beleggingsresultaat (€ mln) | 81,5 | 79,5 |
| Direct beleggingsresultaat per certificaat (€) | 1,97 | 1,94 |
| Dividend per certificaat (€) | 1,92 | 1,92 |
| IFRS-resultaat na belastingen (€ mln) | 122,9 | (12,1) |
| Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat (€) | 36,47 | 36,92 |
| IFRS-intrinsieke waarde per certificaat (€) | 32,73 | 31,75 |
| Nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde* | 81% | 75% |
| Nettoschuld/vastgoedwaarden* | 44% | 42% |
| Gemiddelde rentekosten, inclusief marges | 3,9% | 4,5% |
| Rentedekkingsratio | 2,6x | 2,6x |

* Dit percentage zal naar verwachting weer op het oude niveau uitkomen zodra de opbrengst van de verkoop van Passy Plaza in Parijs in oktober 2013 is gebruikt voor de aflossing van de kortlopende schuld.

Dividend

Het jaarlijkse dividend is, ondanks het direct beleggingsresultaat van € 1,97 per certificaat, gehandhaafd op € 1,92 per certificaat (10 gewone aandelen). De directie is van mening dat zij er door deze voorzichtige aanpak op kan vertrouwen dat de Vennootschap, net als altijd het geval is geweest sinds haar oprichting, ook in de toekomst de dividenden ten minste op een gelijk niveau kan handhaven, ondanks perioden met beperkte huurgroei als gevolg van een lagere indexering.

Aangepaste intrinsieke waarde en IFRS-intrinsieke waarde

De aangepaste intrinsieke waarde bedroeg op 30 juni 2013 € 36,47 per certificaat, een daling van 1,2% ten opzichte van 30 juni 2012 (€ 36,92), maar een stijging van 3,4% ten opzichte van 31 december 2012 (€ 35,28). In de aangepaste intrinsieke waarde wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties en met de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingstrumenten) die worden gebruikt om rentelasten te stabiliseren).

De IFRS-intrinsieke waarde per 30 juni 2013 bedroeg € 32,73 per certificaat, tegen € 31,75 per 30 juni 2012 en € 30,71 per 31 december 2012.

Hierin is rekening gehouden met belastinglatenties wanneer alle panden op hetzelfde moment zouden worden verkocht en met de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingstrumenten).

Volgens de directie is de IFRS-vereiste om de volledige theoretische belastinglatenties ter waarde van € 36 miljoen in mindering te brengen bij de berekening van de intrinsieke waarde, niet realistisch. In de huidige situaties op de enige twee markten waar de Vennootschap belasting over het verschil tussen de verkoopprijs en de fiscale boekwaarde zou moeten betalen – Italië en Zweden – vinden de meeste grotere vastgoedtransacties plaats door de verkoop van de onderneming die eigenaar is van het object en aanvaardde kopers een belangrijk deel van de potentiële latente belastingverplichting.

Per 30 juni 2013 hebben de latente belastingverplichtingen uitsluitend betrekking op de Zweedse vastgoedportefeuille.

Het hogere aantal uitstaande certificaten ten gevolge van de opname van stockdividend in 2012 (30%) is begrepen in zowel de aangepaste intrinsieke waarde als de IFRS-intrinsieke waarde per certificaat per 30 juni 2013.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

De Vennootschap heeft in overeenstemming met de Europese en nationale wet- en regelgeving zijn jaarrekening voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar opgesteld op basis van IFRS.

Het IFRS-resultaat na belastingen (totaal beleggingsresultaat) voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar steeg naar € 122,9 miljoen, tegen een verlies van € 12,1 miljoen voor het op 30 juni 2012 afgesloten boekjaar. Dit grote verschil is voornamelijk toe te schrijven aan de niet-gerealiseerde positieve mutatie van de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten gedurende het jaar. Aangezien de rentepercentages op middellange en lange termijn stegen, nam de negatieve waarde van de renteafdekkingcontracten (swaps) gedurende het jaar met € 20 miljoen af, terwijl in het voorgaande boekjaar de rentepercentages afnamen, met als gevolg een negatieve mutatie van € 93 miljoen voor de swaps.

Het IFRS-resultaat na belastingen omvat ongerealiseerde mutaties in de waarde van het vastgoed en nominale belastinglatenties, evenals, zoals hiervoor aangegeven, mutaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten. De Vennootschap heeft er

echter voor gekozen om naast het IFRS-resultaat ook het directe en het indirecte beleggingsresultaat te presenteren. Zij meent dat dat van belang is omdat het directe beleggingsresultaat een beter beeld geeft van de onderliggende inkomsten dan het IFRS-resultaat, waarin ook ongerealiseerde "kapitaal"-mutaties zijn opgenomen, hetgeen kan leiden tot sterke schommelingen in de resultaten. Dit directe en indirecte beleggingsresultaat is opgenomen in een overzicht dat geen deel uitmaakt van de IFRS-overzichten.

De vastgoedobjecten van Eurocommercial hebben het afgelopen jaar goed gepresteerd, ondanks moeilijke economische omstandigheden.

De huren zijn op vergelijkbaar gemaakte basis met 2,8% gestegen, de leegstand is minder dan 1%, de huurachterstanden zijn te verwaarlozen en de waarden van het vastgoed zijn stabiel. Dankzij een beperking van de financierings- en andere kosten zijn de inkomsten (direct beleggingsresultaat) met 2,5% gestegen.

Eurocommercial is actief bezig geweest met het hergebruik van kapitaal door in Zweden en Frankrijk centra met weinig groeipotentieel tegen hun boekwaarde of daarboven te verkopen en de opbrengsten te investeren in objecten die kunnen worden herontwikkeld en uitgebreid, om op die manier hogere opbrengsten te genereren.

Economische achtergrond

In diverse grote Europese economieën is het herstel van de recessie net begonnen. Wij verwachten dat de groei van het BBP in het komende jaar rond de 1% zou kunnen uitkomen.

De werkloosheid is in de afgelopen periode toegenomen en bedraagt in Frankrijk nu meer dan 10%. In Noord-Italië bedraagt de werkloosheid in de verzorgingsgebieden van de winkelcentra van Eurocommercial echter minder dan 8%. De Zweedse economie houdt relatief goed stand. Dankzij goede exportresultaten, een lage rente en de afwezigheid van inflatie is het besteedbaar inkomen van Zweedse huishoudens verbeterd en dat heeft de bestedingen positief beïnvloed.

Recente gegevens wijzen op een verbetering van de economische bedrijvigheid. Dat houdt in dat de Europese economie op weg is naar stabilisatie in de tweede helft van 2013 en een hernieuwde groei vanaf begin 2014.

Marktcommentaar en vooruitzichten

Ondanks het feit dat de Europese economieën in het algemeen zwak presteren, is het bepalende kenmerk van de vastgoedmarkten in Frankrijk, Italië en Zweden paradoxaal genoeg dat er onvoldoende winkelcentra van goede kwaliteit beschikbaar zijn om te voldoen aan de aanhoudend sterke vraag van institutionele beleggers. Daardoor zijn de prijzen op peil gebleven en in Frankrijk zelfs licht gestegen.

De huren in onze landen zijn gekoppeld aan de inflatie, en deze blijft laag (tussen 0% en 1,5%). Naast indexatie zullen de basishuren echter bij huuraanpassingen en huurverlengingen naar verwachting nog stijgen ten opzichte van de huren die vijf jaar of langer geleden zijn vastgesteld.

De algemene verwachting is daarom dat de totale rendementen (huren en waardestijgingen samen) van goede winkelobjecten op jaarbasis op 6–8% zullen uitkomen. Dit is een goed resultaat gezien de geringe inflatie en in vergelijking met de verwachte rendementen van beleggingen in andere activaklassen.

Eurocommercial houdt vast aan zijn strategie om in zijn landen winkelcentra te kopen die, ongeacht hun omvang, mogelijkheden bieden van huurgroei en uitbreiding.



Verslag van de directie

vervolg

Huurgroei

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis gedurende de 12 maanden tot 30 juni 2013 bedroeg voor de gehele portefeuille van Eurocommercial 2,8%. De grootste huurgroei werd gerealiseerd in Frankrijk 4,1%; de huurgroei in Italië en Zweden bedroeg respectievelijk 2,6% en 1,2%.

De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis wordt door de Vennootschap berekend door voor elk winkelcentrum de huurdersoverzichten met het voorgaande jaar te vergelijken. Daarbij wordt alleen gekeken naar dezelfde vloeroppervlakte: de effecten van uitbreidingen of aankopen worden buiten beschouwing gelaten. Wijzigingen in de huren zijn het resultaat van indexering, huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten, plus eventueel gerealiseerde omzethuren.

Bij de huurovereenkomsten van Eurocommercial wordt uitgegaan van een basishuur, die jaarlijks wordt geïndexeerd, plus een extra bedrag dat afhankelijk is van de omzet van de winkels. Indien het vooraf overeengekomen percentage van de jaarlijkse omzet hoger is dan dat van de geïndexeerde basishuur, betaalt de huurder het verschil aan de verhuurder. Indexering vindt jaarlijks in januari plaats, en wordt in Italië en Zweden berekend op basis van de consumentenprijsindex, terwijl in Frankrijk een combinatie van de consumentenprijsindex, de winkelomzetindex en de bouwkostenindex wordt gebruikt. De huurindexering bedroeg in 2013 3,4% in Frankrijk, 1,9% in Italië en 0,4% in Zweden. Wij verwachten dat de indexering in 2014 voor Frankrijk ongeveer 0,5%, voor Italië ongeveer 1% en voor Zweden circa 0,3% zal bedragen.

Huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis 2012/13 %

| | |
|-----------|-----|
| Totaal | 2,8 |
| Frankrijk | 4,1 |
| Italië | 2,6 |
| Zweden | 1,2 |

Huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten

| | 2012/13 | | |
|---------------|--|---|---------------------------------------|
| | Aantal huurverlengingen en nieuwe huurovereenkomsten | % van totaal aantal huurovereenkomsten verlengd/nieuw | Gemiddelde gerealiseerde huurstijging |
| Frankrijk | 32 | 5% | 22% |
| Italië | 115 | 12% | 9% |
| Zweden | 28 | 16% | 8% |
| Totaal | 175 | 11% | 11% |



Omzetgroei

Over het geheel genomen en op vergelijkbaar gemaakte basis (dezelfde winkeloppervlakte) namen de winkelomzetten in de centra van Eurocommercial over de 12 maanden tot 30 juni 2013 met 0,7% toe vergeleken met dezelfde periode in 2012. De toename was het sterkst in Zweden (1,8%); daarna volgen Italië (0,4%) en Frankrijk (0,1%). Hoewel de consumentenbestedingen in winkels in het najaar en de winter van 2012/13 matig waren, waarbij het slechte weer met name nadelig uitpakte voor de verkoop van kleding en schoenen, trad in het late voorjaar van 2013 herstel op, waardoor de totale prestatie over het boekjaar positief uitviel.

De positieve prestaties in Italië moeten worden gezien tegen de achtergrond van de benchmark voor Italiaanse winkelcentra, die een daling van 4,2%* tot maart 2013 te zien gaf, tegen +0,2% in de Italiaanse centra van Eurocommercial over dezelfde periode. In Zweden was de solide omzetgroei van 1,2% tot maart 2013 beter dan de benchmark voor Zweedse winkelcentra +0,7%**.

Wanneer we de Fnac in Passage du Havre in Parijs, die goed is voor 21% van de winkelomzetten in Frankrijk, maar voor minder dan 5% van de huuropbrengsten, buiten beschouwing laten, hield de ontwikkeling van de winkelomzetten van -0,2%*** tot en met mei 2013 in de Franse winkelcentra van Eurocommercial

gelijke tred met die van de nationale benchmark voor winkelcentra, die -0,1%*** bedroeg.

De sterkste groei werd opnieuw gerealiseerd in de sector drogisterij en parfumerie (3,8%), terwijl de elektronicawinkels het zwakst presteerden (-2,2%).

* CNCC Italië, 12 maanden tot eind maart 2013

** Köpcentrumbarometern, 12 maanden tot eind maart 2013

*** CNCC Frankrijk, 12 maanden tot eind mei 2013.

Omzetgroei per land op vergelijkbaar gemaakte basis %

12 maanden tot 30 juni 2013 vergeleken met 12 maanden tot 30 juni 2012

| | |
|-----------|-----|
| Totaal | 0,7 |
| Frankrijk | 0,1 |
| Italië | 0,4 |
| Zweden | 1,8 |

Omzetgroei per land op vergelijkbaar gemaakte basis %

Drie maanden tot 30 juni 2013 vergeleken met drie maanden tot 30 juni 2012

| | |
|-----------|-----|
| Totaal | 1,5 |
| Frankrijk | 0,9 |
| Italië | 0,7 |
| Zweden | 3,3 |

Omzetgroei winkels per sector op vergelijkbaar gemaakte basis*

| | 3 maanden tot 30 juni 2013 | 12 maanden tot 30 juni 2013 |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Mode | 2,7% | 1,2% |
| Schoenen | 4,7% | -1,6% |
| Geschenken en sieraden | 4,2% | 2,0% |
| Drogisterij en parfumerie | 4,5% | 3,8% |
| Sport | 4,3% | 1,2% |
| Restaurants | -1,9% | 0,2% |
| Huishoudelijke artikelen | 1,0% | 0,3% |
| Elektronica | -2,3% | -2,2% |
| Hypermarkten/supermarkten | 1,8% | 3,5% |

* Uitbreidingen niet meegerekend



Verslag van de directie

vervolg

Verhouding huisvestingskosten/omzet

De verhouding huisvestingskosten/omzet (huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief btw) is een essentiële factor voor het meten van de prestaties van een huurder en de betaalbaarheid van de huur.

Dit verhoudingsgetal kan behoorlijk uiteenlopen afhankelijk van de winkelgrootte, het type winkel en de locatie. Het is echter altijd de filosofie van Eurocommercial geweest de verhouding huisvestingskosten/omzet op een redelijk niveau te houden, zodat de huren betaalbaar blijven.

De verhouding huisvestingskosten/omzet voor de winkelgalerijen van Eurocommercial exclusief de hypermarkten was per het einde van de verslagperiode voor de Venootschap als geheel 8,1%; in Frankrijk 8,3%, in Italië 8,1% en in Zweden 7,6%. Deze lage verhouding is een van de factoren waardoor de leegstand en de huurachterstanden in de winkelcentra van Eurocommercial uiterst laag zijn: deze bedragen liggen al 20 jaar lang ononderbroken rond 1% van de huuropbrengsten.

Verhouding huisvestingskosten/omzet* %

| | |
|-----------|-----|
| Totaal | 8,1 |
| Frankrijk | 8,3 |
| Italië | 8,1 |
| Zweden | 7,6 |

Leegstand

Nu met succes nieuwe huurders zijn gevonden voor de resterende grote winkelruimtes in Zweden van de failliete elektronica keten Expert, is de leegstand bij Eurocommercial weer gedaald naar het gebruikelijke niveau van minder dan 1% van de huuropbrengsten.

Op dit moment zien wij nauwelijks tekenen die erop wijzen dat de leegstand mogelijk significant zal toenemen op een van onze markten. We blijven echter als altijd alert en zorgen ervoor dat de verhouding huisvestingskosten/omzet in onze objecten redelijk blijft en dat onze huurders winstgevend winkels kunnen exploiteren.

Huurachterstanden

Op al onze markten nemen de huurachterstanden heel langzaam toe. De situatie in Frankrijk en Zweden, waar de huurachterstanden van meer dan 90

dagen ruim onder 1% blijven, is echter beter dan die in Italië, waar winkeliers de tolerantie van de verhuurders testen ten gunste van hun eigen kasstroom. Dit ondanks het feit dat de winkelomzetten en de huren in Italië zich positief ontwikkelen en dat de leegstand minimaal is, zodat er geen indicaties zijn dat winkelbedrijven echt in problemen verkeren. Over het geheel genomen bedroegen de huurachterstanden op 30 juni 2013 0,8% van de inkomsten.

Op een totaal van 1.400 huurders zijn er in Frankrijk drie huurders onder bewind gesteld en geen in Italië en Zweden.

Retailmix

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de aandelen van de verschillende sectoren in de totale huuropbrengsten. Modewinkels vormen de grootste categorie en Geschenken en sieraden de kleinste.

Merchandisingmix*

| | Voer- oppervlakte | Minimaal gegarandeerde huur |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Mode | 34,5% | 41,4% |
| Elektronica | 13,5% | 10,6% |
| Huishoudelijke artikelen | 13,9% | 7,0% |
| Sport | 7,4% | 4,7% |
| Voedingsmiddelen/restaurants | 7,1% | 7,4% |
| Schoenen | 5,2% | 5,5% |
| Drogisterij en parfumerie | 5,3% | 9,5% |
| Boeken en speelgoed | 2,9% | 2,3% |
| Diensten | 2,7% | 3,5% |
| Geschenken en sieraden | 2,5% | 5,7% |
| Overige | 1,1% | 0,5% |



*Exclusief hypermarkten

Spreiding inkomsten

Geen enkele huurder van Eurocommercial vertegenwoordigt meer dan 5% van de huuropbrengsten. Onze stroom van huurinkomsten is dus goed gespreid en veilig.

Top tien huurders

% van totale huuropbrengsten

| | |
|---------------|--------------|
| ICA Maxi | 4,2% |
| H&M | 3,9% |
| Inditex | 3,9% |
| Carrefour | 3,6% |
| Groupe Casino | 2,6% |
| Media Markt | 2,6% |
| Fnac | 2,6% |
| Gruppo Coin | 2,3% |
| KappAhl | 1,1% |
| Stadium | 1,1% |
| TOTAAL | 27,9% |

Taxatiewaarden

De resultaten van de onafhankelijke taxaties voor juni laten zien dat de waarden van goede winkelcentra zich goed staande kunnen houden in moeilijke economische omstandigheden. De taxateurs hebben in het bijzonder gekeken naar de zekerheid van de inkomstenstroom. Gezien onze lage verhoudingsgetallen huisvestingskosten/omzet is die zekerheid hoog.

Alle objecten van de Vennootschap zijn zoals gebruikelijk per 30 juni 2013 getaxeerd door onafhankelijke gerenommeerde internationale kantoren op basis van de standaarden opgenomen in het "Red Book" van "The Royal Institution of Chartered Surveyors".

Dit houdt in dat de taxateurs een bedrag moeten opgeven waarvoor zij verwachten dat het object op de

taxatiedag op de vrije markt zou worden verkocht. De taxatievergoedingen zijn vaste bedragen en op geen enkele manier afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. De totale taxatiekosten voor 2012/13 bedroegen € 451.000. Taxateurs van objecten rouleren in de regel elke drie jaar.

De volgende kantoren hebben de taxaties per 30 juni 2013 verricht:

Frankrijk: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Knight Frank

Italië: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle

Zweden: Cushman & Wakefield, DTZ

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.

De waarde van de vastgoedobjecten waren op 30 juni 2013 0,1% lager dan in juni 2012, maar 0,4% hoger dan in december 2012. Gedurende het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar steeg de waarde van de beleggingsobjecten van Eurocommercial in Frankrijk met 2,7%. In Italië daalde de waarde echter met 2,6% en in Zweden met 1,0%. De mutaties sinds december 2012 bedroegen 1,5% in Frankrijk, -0,6% in Italië en 0,0% in Zweden.

Het gemiddelde nettorendement bedroeg per 30 juni 2013 voor alle winkelobjecten in totaal 5,7% (2012: 5,7%), voor Frankrijk 5,2% (2012: 5,2%), voor Italië 6,3% (2012: 6,1%) en voor Zweden 5,8% (2012: 5,6%).

Zie bladzijden 17, 35, 49 en 90 voor nadere gegevens.

Aan- en verkopen

In juni 2013 heeft Eurocommercial Passy Plaza in Parijs (16e arrondissement) verkocht voor € 141 miljoen (4,7% boven de taxatiewaarde van december 2012). De opbrengst is inmiddels geherinverteerd in het winkelcentrum Val Thoiry in de regio Genève, dat is aangekocht voor een brutokostprijs van € 111,5 miljoen.

In november 2012 heeft Eurocommercial de verkoop van Burlöv Center in Malmö, Zweden afgerond. Het object werd verkocht voor de taxatiewaarde van SEK 1.158 miljoen (€ 134 miljoen). Een deel van de opbrengst (SEK 560 miljoen) is geherinverteerd in Eurostop in Halmstad, in het zuiden van Zweden. In juli 2012 heeft Eurocommercial winkelcentrum Les Grands Hommes in het meest prestigieuze winkelgebied in het centrum van Bordeaux gekocht voor een bedrag van € 18 miljoen. Ook heeft de Vennootschap € 24 miljoen geïnvesteerd in het nieuwe, 17.800 m² grote retailpark tegenover winkelcentrum Chasse Sud ten zuiden van Lyon.

Zie bladzijden 17 en 49 voor nadere gegevens.

Waardemutatie

2012/13

%

| | |
|-----------|------|
| Totaal | -0,1 |
| Frankrijk | 2,7 |
| Italië | -2,6 |
| Zweden | -1,0 |

Waardemutatie

zes maanden tot juni 2013

%

| | |
|-----------|------|
| Totaal | 0,4 |
| Frankrijk | 1,5 |
| Italië | -0,6 |
| Zweden | 0,0 |

Nettorendementen

juni 2013

%

| | |
|-----------|-----|
| Totaal | 5,7 |
| Frankrijk | 5,2 |
| Italië | 6,3 |
| Zweden | 5,8 |



Verslag van de directie

vervolg

Financiering

Hoewel de Europese banken in het algemeen nog altijd terughoudend zijn met het verstrekken van leningen, omdat ze sinds de crisis van 2008 nog bezig zijn hun balansen te herstellen, heeft Eurocommercial nieuwe financieringsovereenkomsten gesloten. Daarbij is bewust gekozen voor relatief kleine kredietfaciliteiten van € 50 miljoen of minder, die binnen de mogelijkheden van individuele banken liggen, zonder de complicaties en kosten van syndicaatsleningen.

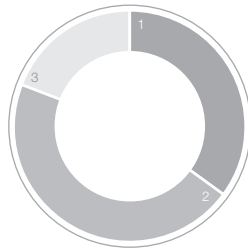
De financieringsmogelijkheden zijn uitgebreid met een aantal grote verzekeringsmaatschappijen die naar de markt komen en leningen kunnen verstrekken met een looptijd van meer dan tien jaar en daar soms zelfs een voorkeur voor hebben.

Dankzij korttermijntarieven van minder dan 1% en 10-jaarsswaps van minder dan 2% kon Eurocommercial de totale rentelasten inclusief opslagen onder 4% per jaar houden.

De verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen bedroeg op 30 juni 2013 81%; dat is hoger dan op 31 maart 2013 (76%), maar dat is volledig toe te schrijven aan de korttermijnfinanciering van de aankoop van winkelcentrum Val Thoiry. Dit verhoudingsgetal zal in oktober weer op het oude niveau komen wanneer de korttermijnschuld is afbetaald uit de opbrengsten van de verkoop van Passy Plaza. Om dezelfde reden bedroeg de verhouding nettoleningen/vastgoedwaarden aan het eind van het boekjaar 44% en zal deze naar verwachting weer dalen naar 41%.

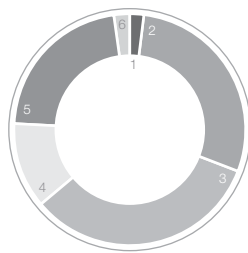


Bestemming van leningen naar land



| | |
|--------------|-----|
| 1. Frankrijk | 35% |
| 2. Italië | 46% |
| 3. Zweden | 19% |

Herkomst van leningen naar land



| | |
|--------------|-----|
| 1. Frankrijk | 2% |
| 2. Italië | 29% |
| 3. Zweden | 33% |
| 4. Duitsland | 12% |
| 5. Nederland | 22% |
| 6. VK | 2% |

Als voorzorgsmaatregel tegen verdere marktonzekerheden is de Venootschap voornemens de gemiddelde totale looptijd van haar leningenportefeuille van iets minder dan vijf jaar geleidelijk te verlengen naar haar historische gemiddelde van ongeveer zeven jaar.

Financierende banken

| | |
|-----------|-----------------|
| Frankrijk | BNP Paribas |
| Duitsland | Deutsche Hypo |
| Italië | Intesa Sanpaolo |
| | MPS |
| | UBI-Centrobanca |
| | Unicredit |
| Zweden | Handelsbanken |
| | Nordea |
| | SEB |
| Nederland | ABN AMRO |
| | ING |
| VK | RBS |

Afloopschema langlopende leningen

| Jaar | € mln |
|------|-------|
| 2015 | 29 |
| 2016 | 204 |
| 2017 | 198 |
| 2018 | 130 |
| 2019 | 57 |
| 2020 | 53 |
| 2021 | 92 |
| 2022 | 126 |
| 2023 | 23 |
| 2024 | 86 |

Trends in de Europese retailsector



Valeria Di Nisio
Groepsdirecteur Verhuur

De internationalisering van de retailsector

Ondanks de huidige economische situatie geeft de retailsector in Europa nog altijd blijk van vitaliteit. De retailsector is sinds 2008 steeds internationaler geworden, doordat bedrijven gezien de lastige omstandigheden op zoek zijn gegaan naar nieuwe klanten buiten hun binnenlandse markt.

De stroom van winkelbedrijven uit het buitenland die naar internationale diversifiëring streven, zorgt er mede voor dat de vraag naar winkelruimte in winkelcentra van topkwaliteit op peil blijft. Daardoor blijven ook de huren in deze centra op niveau. Winkelcentra van het tweede echelon, die niet in staat zijn internationale merken aan te trekken, hebben het daarentegen veel moeilijker. De kloof tussen deze twee categorieën winkelcentra is gegroeid in termen van bezoekersaantallen, huur per vierkante meter en het vermogen om huurders aan te trekken.

Winkelbedrijven hanteren bij het starten op een nieuwe markt verschillende strategieën om de risico's te beperken en testen buitenlandse markten voordat zij nieuwe winkels openen. Eén methode is de opening van concessies in warenhuizen, wat heel gangbaar is onder modeketens, omdat dit een goede mogelijkheid biedt om de merkbekendheid te vergroten. Een andere veelgebruikte aanpak is franchising. Daarmee kunnen retailers lokale risico's tot een minimum beperken. De Italiaanse been- en badmodeketen Calzedonia hanteert deze aanpak bijvoorbeeld graag bij het verkennen van nieuwe buitenlandse markten.

In alle drie landen waar wij actief zijn, hebben wij deze trend tot op zekere hoogte waargenomen en we hebben geconstateerd dat er een onverminderde belangstelling is van internationale winkelketens die in die landen willen uitbreiden. Dit geldt in het bijzonder voor Italië en Frankrijk. In Zweden wordt de retailmarkt gedomineerd door grote Scandinavische winkelketens en zijn er op dit moment maar weinig merken van buiten die regio. Toch verwachten wij dat dit in deze sterk concurrerende markt zal veranderen.

In Frankrijk zien we dat grote spelers, zoals het Spaanse modemerken Mango en het Zweedse H&M, zeer actief worden. De Italiaanse winkelketen Terranova van Gruppo Teddy heeft onlangs zijn eerste winkel in Bordeaux geopend. Ook andere internationale ketens, waaronder Uniqlo, Forever 21 en Primark streven naar uitbreiding in Frankrijk. Tot de alleractiefsten behoren de Italiaanse merken Kiko Make Up Milano en Calzedonia, die nadrukkelijk over de grenzen van hun eigen land kijken. Zo heeft Kiko Make Up Milano vijf winkels geopend in Franse centra van Eurocommercial. Ook Franse winkelketens zijn actief op zoek naar uitbreiding naar het buitenland.

In Italië hebben we, na de komst in voorgaande jaren van internationale bedrijven als Apple en Hollister, nieuwe belangstelling gezien van Amerikaanse retailers, waaronder Claire's en Footlocker, met hun nieuwe winkelformule The Locker Room, waarvan in Italië de eerste winkel is geopend in Carosello in Milaan. Het nieuwe H&M-concept "& Other Stories" heeft zijn eerste winkel geopend in het centrum van Milaan, net als Desigual, Superdry, Pandora, Zadig & Voltaire en nog diverse andere zeer actieve retailers. Bedrijven die al aanwezig zijn in Italië, zoals Zara, zijn actief bezig met de uitbreiding van hun nieuwe megastoreformule in de beste winkelcentra, waaronder die van Eurocommercial.

Zweden is onderdeel van een volgroeide en geïntegreerde Scandinavische retailmarkt. In het afgelopen decennium hebben veel Duitse winkelketens, waaronder Deichmann en New Yorker, een plek veroverd op de Zweedse markt. New Yorker heeft onder meer

een winkel geopend in Eurocommercials winkelcentrum Grand Samarkand in Växjö. Ook andere merken, waaronder Sephora, Zara, Hunkemöller, G-Star, Desigual, Motivi en Decathlon, hebben winkels in Zweden, maar geen van hen heeft er meer dan tien, en het is nog te vroeg om te kunnen voorspellen welke ketens op lange termijn succesvol zullen zijn.

Internetwinkels

Er is de laatste tijd, gezien de ontwikkelingen op internet, veel discussie over de toekomst van winkelcentra. Sommigen pleiten voor heel grote centra die veel vrijetijdsactiviteiten bieden, terwijl anderen meer zien in kleine buurtcentra of zelfs kleinere winkels op toplocaties. In onze ervaring geven de huur- en omzetontwikkelingen weinig reden om te vrezen voor veel verlies van omzet aan internet – met uitzondering van de sectoren elektronica, boeken en dvd's. Er zijn in onze landen geen grote winkelketens die levensmiddelen bezorgen; online aankopen worden door de kopers afgehaald bij de hypermarkten zelf of bij aangrenzende afhaalpunten ("drives") en zorgen zo voor een regelmatige stroom van bezoekers aan onze winkelcentra.

In Frankrijk groeit het aantal "klikken en afhalen"-drives voor levensmiddelen redelijk snel. Desondanks vertegenwoordigen ze nog maar 2,5%* van de totale levensmiddelenomzetten. Auchan heeft in 2012 een drive geopend in Eurocommercials winkelcentrum in Taverny, ten noordwesten van Parijs. In de eerste twaalf maanden dat deze in bedrijf was, is de omzet van het winkelcentrum gestegen. Ook in andere centra, zoals Plaine de France in Moisselles, waar een Leclerc-hypermarkt een drive heeft geopend, zijn de omzetten gestegen, doordat klanten die op grotere afstand wonen, nu ook naar het winkelcentrum worden getrokken.

Eurocommercial is daarom absoluut van mening dat winkelcentra met een hypermarkt of een supermarkt als anchorwinkel, gezien de constante stroom regelmatig terugkerende bezoekers, de beste bescherming bieden tegen concurrentie van verkoop via internet.

* Schatting Eurocommercial

Marketing en voorzieningen

Een gerichte aanpak

Eurocommercial werkt harder dan ooit tevoren om te zorgen dat haar winkelcentra aantrekkelijk blijven voor bezoekers. Onze marketingteams werken nauw samen met de huurders om te zorgen voor doeltreffende campagnes en voor voortdurende verbetering en differentiatie via de marketingmix, dienstverlening aan klanten, advertentiecampaagnes, loyaliteitsprogramma's en evenementen.

Naast traditionele communicatiekanalen, zoals kranten, televisie, radio en billboards, biedt digitale communicatie nog betere mogelijkheden om een sterke band op te bouwen met consumenten. Via hun computer of smartphone kunnen bezoekers met enkele "clicks" route-informatie, openingstijden, overzichten van winkels en informatie over het aanbod en over evenementen en acties opvragen. De meeste winkelcentra van Eurocommercial bieden inmiddels wifi; 80% zet sociale media in en 20% heeft mobiele apps. Deze percentages zullen naar verwachting nog verder stijgen.

Evenementen en voorzieningen voor kinderen helpen vooral gezinnen naar de winkelcentra te trekken, versterken de band met de klanten en zorgen voor meer bezoekers. Daarom bouwt of verbetert Eurocommercial binnen- en buitenspeelplaatsen en worden er evenementen voor kinderen georganiseerd. In 2012 namen bijvoorbeeld meer dan 120.000 kinderen deel aan 180 verschillende evenementen en activiteiten in onze winkelcentra in Italië. In Cremona Po is een nieuwe kinderzone van 350 m² geopend met een speelplaats, een babyruimte en faciliteiten voor kinderen en hun ouders. Er zijn plannen voor nieuwe kinderzones in drie andere winkelcentra. In Frankrijk zijn soortgelijke initiatieven genomen. Veel winkelcentra werken daar nauw samen met lokale scholen, en alleen al in Les Atlantes in Tours zijn in 2012 op



127 dagen activiteiten voor kinderen georganiseerd. In Zweden is in Ingelsta Shopping in Norrköping onlangs een crèche geopend, in samenwerking met de ICA-hypermarkt, die de crèche exploiteert in een ruimte die door de verhuurder beschikbaar wordt gesteld. Wekelijks wordt de crèche al door 250 kinderen bezocht.

Eurocommercial heeft tijdens het boekjaar in al haar winkelcentra

opnieuw met de huurdersverenigingen samengewerkt aan marketinginitiatieven. Wij noemen hiernaast slechts enkele voorbeelden hiervan.

Uiteindelijk echter kan alle goede marketing van de wereld geen redding bieden aan een slecht gelegen en slecht ontworpen centrum. Bij winkelcentra gaat het als bij alle andere soorten vastgoed om drie dingen: locatie, locatie en locatie.





1. Frankrijk

In Frankrijk is Eurocommercial gestart met de campagne “Passionnément Shopping”, met als doel klanten van achter de computer naar de fysieke winkels van huurders te lokken. Bij zes van onze winkelcentra zijn nieuwe mobiele websites en apps geïntroduceerd, is gratis wifi geïnstalleerd, zijn cadeaubon- en klantenkaartsystemen uitgerold en receptiebalies geplaatst. Er zijn Facebook-pagina's en nieuwsbrieven gemaakt of vernieuwd. Gegevens worden ingevoerd in een gecentraliseerd klantbeheersysteem (CRM), waarin de informatie efficiënt wordt verzameld en beheerd. De resultaten worden vervolgens geanalyseerd en er worden kruisverbanden gelegd tussen verschillende winkelcentra, zodat huurders ten volle kunnen profiteren van trends die zich aftekenen en nieuwe mogelijkheden voor acties en evenementen kunnen ontdekken.

Eind 2012 zijn cadeaubonnen van winkelcentra, die in verschillende winkels kunnen worden ingewisseld, geïntroduceerd. Het initiatief verkeert nog in een vrij pril stadium, maar de eerste reacties zijn positief. Klantenkaarten, een andere kans voor winkeliers om een band op te bouwen met klanten en de verkoop te stimuleren, blijken ook populair. Diverse winkeliers hebben al laten weten dat een flink percentage van hun omzet afkomstig is van deze vorm van promotie.



2. Italië

In Italië is in mei 2012 in winkelcentrum I Gigli in Florence de “Gigli Pass” geïntroduceerd. De kaart bleek buitengewoon in trek bij klanten: in het eerste jaar werden er meer dan 24.000 uitgegeven en mede daardoor heeft dit loyaliteitsprogramma in 2012 de prestigieuze “Best of the Best”-marketingprijs van de CNCC gewonnen. Ook won het programma zilver in de categorie “Alternatieve inkomsten” bij de Europese SOLAL-marketingawards 2014 van ICSC. Het loyaliteitsprogramma biedt kortingen en speciale aanbiedingen voor meer dan 92 vrijetijdsvoorzieningen, zowel in het winkelcentrum zelf als in het omringende verzorgingsgebied. Na dit succes is onlangs een soortgelijk concept uitgerold in Cremona Po in Cremona.

In 2013 introduceerde Google “Google Indoor Maps”. Daarbij werden de plattegronden van winkelcentra van Eurocommercial in Google Maps opgenomen om klanten te helpen zich voorafgaand aan hun bezoek alvast te oriënteren. Dit systeem, dat al op geselecteerde locaties in enkele Europese landen en in de VS operationeel is, kwam in juli van dit jaar beschikbaar in Italië. Daarnaast gaat CBS Outdoor in drie van de winkelcentra van Eurocommercial digitale schermen plaatsen. Hierop zal een combinatie van algemene reclame en specifieke marketingboodschappen voor het centrum worden getoond.



3. Zweden

In Zweden worden marketingactiviteiten georganiseerd door de manager van het winkelcentrum, samen met een marketingcoördinator, die vaak afkomstig is uit de retailbranche. De activiteiten worden via de huurdersvereniging in samenwerking met de huurders uitgevoerd; zij stellen het jaarlijkse marketingplan en de begroting op. Alle websites van de winkelcentra zijn onlangs verbeterd. Dit heeft tot een stijging van het aantal bezoekers aan die sites geleid. Zo is de website van Grand Samarkand, buiten Växjö, door 200.000 mensen bezocht, een stijging van 23% ten opzichte van het vorige boekjaar. Het aantal fans van de Facebook-pagina van het centrum is met 20% toegenomen. De managers van de winkelcentra maken steeds meer gebruik van Facebook om bekendheid te geven aan informatie als nieuwe winkels die opengaan, speciale aanbiedingen en evenementen. Traditionele kanalen, zoals televisie, radio en kranten blijven in Zweden echter het belangrijkste marketingkanaal. In kleinere verzorgingsgebieden zijn lokale nieuwsbladen het doeltreffendst, terwijl televisie succesvoller is voor regionale centra en normaal gesproken ongeveer 50% van de marketingbegroting uitmaakt.

Verscheidene van de grotere centra hebben nu cadeaubonnen en besteden meer aandacht aan kinderopvang, personal shoppers en optredens van lokale artiesten. Evenementen ter gelegenheid van feestdagen en gedenkdagen doen het altijd goed en blijken een succesvol middel om meer bezoekers te trekken.

Eurocommercial volgt alle marketinginspanningen op de voet. Uit enquêtes onder klanten blijkt dat bezoekers van winkelcentra steeds beter op de hoogte zijn van marketinginitiatieven. CFI, dat onderzoek doet onder belangrijke huurders in winkelcentra in alle delen van Zweden, bevestigt dat de marketing van de winkelcentra van Eurocommercial boven de nationale benchmark uitsteekt.

1. Cécile Limousin
Hoofd Marketing Frankrijk

2. Stefano De Robertis
Hoofd Marketing Italië

3. Fredrik Forsling
Hoofd Verhuur en
Marketing Zweden

Frankrijk

Er zijn belangrijke rendementsverhogende aankopen gedaan in Genève en Lyon, ter vervanging van het verkochte Passy Plaza in Parijs. Drie renovaties en een kleine uitbreiding zijn voltooid. In deze context zijn, ondanks een bloedeloze economie, de omzetten gestegen in alle winkelcentra buiten het centrum van Parijs, waar de concurrentie feller is geworden. De leegstand bedraagt nog altijd 1%.

Top tien huurders van winkelruimte in Frankrijk
% van totale huuropbrengsten ECP

| | | | |
|---------------|------|---------------|--------------|
| Groupe Casino | 2,6% | Celio | 0,8% |
| Fnac | 2,6% | Groupe Etam | 0,8% |
| Inditex | 2,3% | Sephora | 0,8% |
| H&M | 2,2% | Thom Europe | 0,7% |
| Gap | 1,0% | TOTAAL | 14,6% |
| Castorama | 0,8% | | |



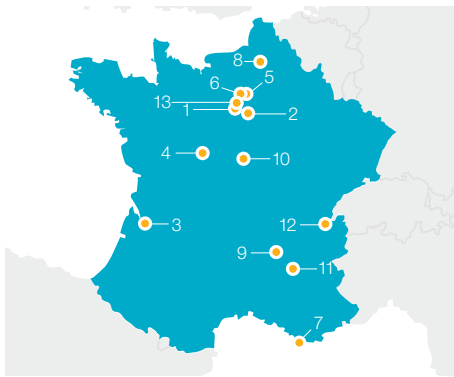


Jaaroverzicht: Eurocommercial Frankrijk



Pascal Le Goueff

Directeur Vastgoed Frankrijk



1. Passage du Havre Parijs
2. Rue de Rivoli Parijs
3. Les Grands Hommes Bordeaux
4. Les Atlantes Tours (Indre-et-Loire)
5. Plaine de France Moisselles (Val d'Oise)
6. Les Portes de Taverny Taverny (Val d'Oise)
7. Centr'Azur Hyères (Var)
8. Amiens Glsy Amiens (Somme)
9. Chasse Sud Chasse-sur-Rhône (Isère)
10. Saint Douillard Bourges (Cher)
11. Les Trois Dauphins Grenoble (Isère)
12. Val Thoiry Thoiry (Ain)
13. Les Allées de Corneilles Corneilles (Val d'Oise)

Economie

Met de verkiezing van François Hollande als nieuwe president heeft Frankrijk gekozen voor 'verandering', maar het land is nu terechtgekomen in een periode van introspectie, waarin het probeert overeenstemming te bereiken over wat er nu eigenlijk moet veranderen. De Franse economie verkeert sinds het tweede kwartaal van 2013 niet langer in een recessie, maar de basissituatie van de consumentensector vormt nog altijd een uitdaging. De werkloosheid neemt sinds begin 2011 toe en bedraagt nu meer dan 10%. Daardoor blijven de winkelomzetten nationaal op hetzelfde niveau en geven ze in de non-foodsector zelfs een daling te zien. De Franse regering moet de overheidsuitgaven terugdringen om het tekort beneden 3% te houden, maar verhoogt in plaats daarvan de belastingen voor zowel huishoudens als bedrijven. Dit leidt tot een verslechtering van het besteedbaar inkomen voor huishoudens en tast het concurrentievermogen van bedrijven aan. Desondanks laten de meest recente economische statistieken een geringe groei van het BBP zien. Deze zal naar verwachting het gehele jaar doorzetten.

Huurgroei

De huurgroei over het boekjaar bedroeg 4,1%. Er was een stijging van 3,4% als gevolg van indexering, en van 1,8% door nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen. Daartegenover stonden een marginale stijging van de leegstand naar 0,9% van de huuropbrengsten en een iets lagere omzethuur (-0,2%).

De sterkste huurgroei werd gerealiseerd in Centr'Azur in Hyères en Plaine de France in Moisselles, met respectievelijk 7,8% en 8,0%.

Er werden in het boekjaar 32 nieuwe huurovereenkomsten en huurherzieningen afgesloten, met een gemiddelde huurstijging van 22%. Bij de nieuwe huurovereenkomsten bedroeg de stijging 23% (26 overeenkomsten) en bij de huurverlengingen 20% (zes overeenkomsten). Deze overeenkomsten waren gelijkmatig gespreid over de portefeuille en over de verschillende sectoren. Verder zijn er negen nieuwe huurovereenkomsten gesloten voor het retailpark in Chasse-sur-Rhône, en zes voor de uitbreiding van Saint Douillard.

Hiermee komt het aantal nieuwe huurovereenkomsten in totaal op meer dan 41. Het is opvallend dat verreweg de meeste van deze nieuwe overeenkomsten zijn gesloten met 'binnenlandse' winkelbedrijven, die blijven streven naar uitbreiding in winkelcentra die zich hebben bewezen.

De huurachterstanden van niet meer dan 0,3% zijn toe te schrijven aan onze lage verhouding huisvestingskosten/omzet van 8,3%, en wij hebben geen problemen met het innen van de huren, zodat de vooruitzichten op verdere huurgroei in de toekomst nog altijd vrij goed zijn.

Winkelomzetten

De winkelomzetten over 12 maanden tot 30 juni 2013 in de Franse winkelcentra van Eurocommercial groeiden licht met 0,1%. De omzetten van de boetieks namen met 0,9% toe en die van grote winkels daalden met 1,1% als gevolg van negatieve resultaten in de elektronicasector. Het is interessant op te merken dat alle winkelcentra in voorsteden en in de provincie positieve prestaties behaalden, maar dat onze twee centra in Parijs in de min kwamen, terwijl de vastgoedwaarden daar toenamen.

Vastgoedmarkten

De vastgoedmarkten profiteerden opnieuw van lage rentes en stabiele of zelfs licht dalende rendementen op goede vastgoedobjecten, vooral op centra van topkwaliteit in Parijs.

Er zijn dit jaar drie aankopen van betekenis gedaan door grote Europese verzekeringsmaatschappijen die hun positie op de winkelcentrummarkt willen uitbreiden. Zij hebben zowel in Parijs als daarbuiten objecten verworven, hetzij door rechtstreeks winkelcentra te kopen, zoals in het geval van Passy Plaza, hetzij door een groot aandeel te nemen in centra en het beheer over te laten aan partners die hierin gespecialiseerd zijn. De meeste transacties betroffen gevestigde centra waarbij de opbrengsten duidelijk waren, maar er waren ook enkele ontwikkelingsprojecten bij.

Cadeaubon



Klantenkaart



Gratis Wi-Fi



Website



Facebook pagina



Mobiele App



Taxatiewaarden

De taxateurs beschikten over ruim voldoende gegevens waarop zij hun taxatie konden baseren.

De waarde van de Franse portefeuille van Eurocommercial is in de afgelopen twaalf maanden met 2,7% gestegen en sinds de laatste gerapporteerde externe taxatie in december 2012 met 1,5%.

De objecten in Parijs stegen 5,5% in waarde. Dit was voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de vraag van beleggers en de hoeveelheid geld in de markt. De waarden van voorstedelijke en provinciale centra bleven gelijk. De netto-aanvangsrendementen voor de centra van Eurocommercial in het centrum van Parijs bedragen 4,9%, terwijl objecten in voorsteden en in de provincie op 5,4% worden getaxeerd.

De aanzienlijke uitgaven aan renovaties bij Passage du Havre in Parijs, Centr'Azur in Hyères en Les Atlantes in Tours zijn merendeels terug te zien in waardestijgingen, maar diezelfde kosten zijn verantwoordelijk voor het achterblijven van de prestatie vergeleken met de huurgroei.

Aan- en verkopen

In juni zijn overeenkomsten getekend voor de verkoop van Passy Plaza in Parijs voor een prijs van € 141 miljoen (4,7% boven de boekwaarde). Dit winkelcentrum, dat we in 1999 hebben gekocht voor € 70 miljoen, heeft ons gedurende de periode dat we het in bezit hadden, een interne opbrengstvoet

van 15% op jaarbasis opgeleverd. De verhouding huisvestingskosten/omzet is er nu aan de hoge kant en met het vooruitzicht van nieuwe concurrentie in het nabijgelegen Beaugrenelle is besloten het object te verkopen nu er op de markt een sterke vraag is naar objecten in Parijs.

De opbrengst van de verkoop van Passy Plaza is geherinvesteerd in winkelcentrum Val Thoiry in de directe omgeving van Genève. Dit centrum, dat dateert uit 1994, heeft een Migros-hypermarkt als anchorwinkel en een indrukwekkende reeks winkelbedrijven, waaronder Leroy Merlin, H&M, Go Sport en Sephora. Het beschikt over 1.750 parkeerplaatsen, waarvan 410 onder het centrum, voor gebruik in de wintermaanden, als er veel sneeuw ligt. Het winkelcentrum heeft een uitstekende zichtbaarheid vanaf de belangrijkste Route Nationale aan de noord-westkant van Genève. Er zal zo snel mogelijk worden gestart met renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden. De brutoaankoopprijs van € 111,5 miljoen zal een aanvangsrendement opleveren van 5,6%. Dit rendement zal naar verwachting worden verhoogd door de gespecialiseerde beheerscapaciteiten van het team in Frankrijk. Er wordt nu gewerkt aan een plan voor een grote uitbreiding van het centrum, in overleg met de plaatselijke autoriteiten. Er is nu al aanzienlijke belangstelling van potentiële huurders.

Eurocommercial heeft naast Val Thoiry ook de aankoop afgerond van een nieuw retailpark naast haar winkelcentrum in Chasse Sud, ten zuiden van Lyon. Dit nieuwe

retailpark van 18.000 m² heeft in de zomer van 2013 zijn deuren geopend. Tot de winkels in het centrum behoren Décathlon, Bricomarché, Boulanger en C&A. Met een totale aankoopprijs van € 24 miljoen komt het nettorendement uit op 7%. De gemiddelde huur bedraagt € 95 per vierkante meter.

Renovatieprogramma

Er zijn dit jaar drie winkelcentra gerenoveerd. Tot ons genoegen kunnen we melden dat de omzetgroei zich hierna flink heeft hersteld in Les Atlantes in Tours en Centr'Azur in Hyères.

Saint Doulchard in Bourges heeft parallel aan de bescheiden uitbreiding een lichte facelift gekregen. De verwachting is dat de bezoekersaantallen nu zullen toenemen.

De renovatie van Val Thoiry begint binnen de komende maanden, en het is waarschijnlijk dat de mogelijke uitbreiding van Amiens Glisy in Amiens zal worden gecombineerd met een renovatie.

Vooruitzichten

De Franse portefeuille van Eurocommercial is voor een belangrijk deel gevrijwaard van meer concurrentie als gevolg van de minder strikte regelgeving voor projectontwikkeling. Dit is te danken aan het feit dat onze winkelcentra goed zijn gelegen in sterke verzorgingsgebieden en dat wij huurders van goede kwaliteit hebben. We zien dus geen reden waarom onze portefeuille, met zijn betaalbare huren, niet ook op de lange termijn een gestage huurgroei zal opleveren.

Onafhankelijke taxaties per object

| Frankrijk (miljoen €) | Netto-taxatiewaarde juni 2013 | Netto-taxatiewaarde juni 2012 | Wijziging juni 2013/ juni 2012 | Nettorendement incl. aankoopkosten | Kostprijs | Jaar van aankoop |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------|------------------|
| Passage du Havre, Parijs ¹ | 306,60 | 288,00 | 6,5% | 4,7% | 187,37 | 2000 |
| 74 rue de Rivoli, Parijs ³ | 53,60 | 51,90 | 3,3% | 4,5% | 20,72 | 1998 |
| Les Grands Hommes, Bordeaux ¹ | 17,80 | n.v.t. | n.v.t. | 4,9% | 18,15 | 2012 |
| Les Atlantes, Tours ³ | 127,80 | 122,20 | 4,6% | 5,0% | 56,03 | 1992 |
| Plaine de France, Moisselles ² | 75,20 | 72,80 | 3,3% | 5,6% | 62,92 | 2009 |
| Les Portes de Taverny, Taverny ³ | 59,30 | 56,50 | 5,0% | 5,4% | 24,33 | 1995 |
| Centr'Azur, Hyères ² | 50,40 | 47,40 | 6,3% | 5,5% | 21,74 | 1993 |
| Amiens Glisy, Amiens ³ | 46,80 | 46,30 | 1,1% | 5,5% | 16,01 | 1995 |
| Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône ² | 55,00* | 30,00 | 83,3% | 6,2% | 59,09 | 2007 |
| Saint Doulchard, Bourges ¹ | 39,00 | 36,00 | 8,3% | 5,9% | 48,87 | 2007 |
| Les Trois Dauphins, Grenoble ³ | 35,80 | 35,70 | 0,3% | 5,8% | 25,47 | 2003 |
| Val Thoiry, Thoiry ² | 111,40 | n.v.t. | n.v.t. | 5,6% | 110,99 | 2013 |
| Les Allées de Cormeilles, Cormeilles ³ | 41,00 | 40,60 | 1,0% | 5,9% | 44,78 | 2007 |
| Passy Plaza, Parijs** | 141,00 | 131,30 | 7,4% | 5,2% | 75,41 | 1999 |
| TOTAAL FRANKRIJK | 1.160,70 | 958,70 | | 5,2% | 771,88 | |

* Inclusief aankoop tijdens verslagperiode van retailpark van 17.800 m² voor € 24 miljoen

** Verkoop wordt naar verwachting in oktober 2013 afgerond

Taxaties verricht door: ¹ CB Richard Ellis, ² Cushman & Wakefield, ³ Knight Frank

Portefeuille Frankrijk



PASSAGE DU HAVRE
PARIS

Het object bevindt zich in een winkelgebied van topkwaliteit tussen Gare Saint Lazare en de Boulevard Haussmann.

De renovatie van het centrum is voltooid en de reacties zijn positief. Er zijn in de loop van het jaar drie nieuwe huurovereenkomsten gesloten, die hebben geleid tot een gemiddelde stijging van 28%. De verhouding huisvestingskosten/omzet blijft op een laag niveau van 6,3%, ondanks het effect van het nieuwe winkelcentrum in het Gare Saint Lazare, met voor een deel dezelfde winkels, op de omzetten.

We hebben op de bovenste verdiepingen van het object 101, rue St Lazare, naast Passage du Havre, 400 m² aan onverhuurde ruimte verworven. Deze ruimte wordt nu geüpgraded en wordt vervolgens opnieuw verhuurd, in afwachting van een ingrijpende reorganisatie van de lagere verdiepingen in de toekomst.



Parijs

Passage du Havre

Totale verhuurbare oppervlakte
22.987 m²

Winkelcentrum/galerij
14.771 m²

Appartementen
2.293 m²

Kantoren
5.923 m²

In eigendom
22.987 m²

Waarde (€ miljoen)
306,60

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
16,40

Huurgroei
3,69%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
17.212

Omzetgroei
-4,30%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
6,30%

Bezoekers 2012/13
14,8 mln

Belangrijkste huurders

**Fnac,
Nature et
Découvertes,
Zara, Sephora,
H&M**



Portefeuille Frankrijk

Parijs Rue de Rivoli



Dit object bevindt zich halverwege tussen de Notre Dame en het Centre Georges Pompidou en trekt veel toeristen. Het is zeer gunstig gelegen tussen La Samaritaine en BHV.

Stradivarius en Oysho behalen nog altijd goede omzetten en de omzet is gedurende het boekjaar met 11% gestegen.

Totale verhuurbare
oppervlakte

3.035 m²

Winkels

1.065 m²

Appartementen

1.970 m²

In eigendom

3.035 m²

Waarde (€ miljoen)

53,60

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)

2,62

Huurgroei

3,07%

Omzetgroei

11,20%

Belangrijkste huurders

**Stradivarius,
Oysho**



Portefeuille Frankrijk



Het beheer van dit winkelcentrum, dat een Carrefour-supermarkt als anchorwinkel heeft en midden in het meest prestigieuze winkelgebied van de stad is gelegen, gaat geleidelijk over in handen van Eurocommercial. Er staan verbeteringen in de retailmix gepland.

Bordeaux (Gironde)

Les Grands Hommes

Totale verhuurbare oppervlakte

4.660 m²

In eigendom

2.662 m²

Waarde (€ miljoen)

17,80

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)

0,96

Boetiëks <300 m²
omzet/m² (€)

8.448

Omzetgroei

1,50%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet

9,10%

Bezoekers 2012/13

ca. 3 mln

Belangrijkste huurders

**La Grande
Récré**



Portefeuille Frankrijk



Les Atlantes is direct bereikbaar vanaf de A10-autosnelweg (Parijs-Bordeaux) en ligt op vijf minuten rijden van het centrum van Tours.

De winkelomzetten in Les Atlantes groeien weer dankzij een combinatie van dynamisch beheer van het centrum, een geslaagde renovatie en nieuwe marketinginitiatieven.

Tours (Indre-et-Loire)

Les Atlantes



Totale verhuurbare oppervlakte
39.290 m²

Winkelcentrum/galerij
22.690 m²

Hypermarkt (Carrefour)
16.600 m²

In eigendom
22.690 m²

Waarde (€ miljoen)
127,80

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
6,92

Huurgroei
4,0%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
7.642

Omzetgroei
1,20%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
9,60%

Bezoekers 2012/13
5,9 mln

Belangrijkste huurders

**Go Sport,
Flunch,
Boulangier,
H&M,
Toys R Us,
Sephora**



Portefeuille Frankrijk



Plaine de France is gelegen in een woonwijk van goede kwaliteit vlak bij de Parijse ringweg La Francilienne.

Het centrum heeft een sterke omzetgroei behaald dankzij de goed presterende Leclerc-hypermarkt en de komst van H&M in december, met een winkel van 1.300 m². Om de komst van de H&M-vestiging mogelijk te maken, moesten vijf winkels worden verplaatst. Deze presteren nu goed op hun nieuwe locatie in het centrum.

De Leclerc-hypermarkt heeft een afhaaldrive met elf afhaalpunten geopend. De eerste gegevens wijzen erop dat deze voorziening klanten naar het centrum trekt van verder weg dan in het verleden het geval was.



Moisselles (Val d'Oise)

Plaine de France

Totale verhuurbare
oppervlakte
25.980 m²

Winkelcentrum/galerij
10.980 m²

Hypermarkt (Leclerc)
15.000 m²

In eigendom
10.980 m²

Waarde (€ miljoen)
75,20

Bezettingsgraad
99%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
4,70

Huurgroei
8,02%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
6.447

Omzetgroei
5,20%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
11,40%

Bezoekers 2012/13
4,5 mln

Belangrijkste huurders
**H&M, Mango,
Zara Kids,
Bonobo**



Portefeuille Frankrijk



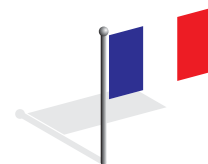
Dit winkelcentrum bevindt zich in een welvarende voorstad ten noordwesten van Parijs.

De omzetten zijn licht gegroeid en de huurdersmix is stabiel. De Auchan-hypermarkt, die als anchorwinkel van het centrum fungeert, heeft een afhaaldrive geopend in de parkeergarage. Deze is inmiddels 12 maanden in bedrijf. Er zijn vijf nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarmee een gemiddelde huurstijging van 15% is bereikt.



Taverny (Val d'Oise)

Les Portes de Taverny



Totale verhuurbare
oppervlakte
30.532 m²

Winkelcentrum/galerij
5.660 m²

Hypermarkt (Auchan)
16.200 m²

Overige
8.672 m²

In eigendom
5.660 m²

Waarde (€ miljoen)
59,30

Bezettingsgraad
100%

Geldende huur
(€ miljoen)
3,38

Huurgroei
4,75%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
9.359

Omzetgroei
2,00%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
9,50%

Bezoekers 2012/13
3,1 mln

Belangrijkste huurders
**H&M, Kiko,
Promod**



Portefeuille Frankrijk



Dit winkelcentrum, dat direct bereikbaar is vanaf de autosnelweg A570, heeft sinds de opening 20 jaar geleden een ononderbroken omzetgroei laten zien. Gedurende het boekjaar is er een ingrijpende renovatie uitgevoerd. De totale kosten hiervan bedroegen € 3,6 miljoen. De afwerking is op alle zichtbare plaatsen opgefrist met een nautisch thema. Er is meer nadruk gelegd op de openbare ruimtes en de gebieden waar mensen kunnen zitten, zijn sterk verbeterd.



Hyères (Var)

Centr'Azur

Totale verhuurbare oppervlakte

17.035 m²

Winkelcentrum/galerij

6.235 m²

Hypermarkt (Géant)

10.800 m²

In eigendom

6.235 m²

Waarde (€ miljoen)

50,40

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

2,96

Huurgroei

7,85%

Boetiëks <300 m² omzet/m² (€)

8.122

Omzetgroei

1,80%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

8,60%

Bezoekers 2012/13

2,9 mln

Belangrijkste huurders

**Sephora, IKKS,
Jack & Jones**



Portefeuille Frankrijk

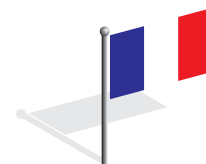


Het centrum is gelegen in een sterk winkelgebied aan de ringweg rond Amiens. Wij hebben CDAC toestemming verkregen voor een aanzienlijke uitbreiding van het winkelcentrum. Er zijn besprekingen gestart met potentiële huurders teneinde de retailmix te versterken door de vestiging van meer anchorwinkels.



Amiens (Somme)

Amiens Glisy



Totale verhuurbare oppervlakte
22.769 m²

Winkelcentrum/galerij
6.279 m²

Hypermarkt (Géant)
16.000 m²

Overige
490 m²

In eigendom
6.279 m²

Waarde (€ miljoen)
46,80

Bezettingsgraad
99%

Huuropbrengst (€ miljoen)
2,76

Huurgroei
6,32%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
6.357

Omzetgroei
1,70%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
10,30%

Bezoekers 2012/13
3,2 mln

Belangrijkste huurders
**Flunch,
Camaïeu,
Nocibé**



Portefeuille Frankrijk



Het nieuwe 18.000 m² grote retailpark is sinds augustus 2013, toen de Décathlon-winkel werd geopend, in bedrijf. In september volgden Boulanger, Bricomarché, C&A en Gémo. Het park is gebouwd als een uitbreiding van het bestaande Géant Casino met zijn kleine winkelgalerij, die ook eigendom is van Eurocommercial. Het kan dus profiteren van de aanwezigheid van het levensmiddelenbedrijf als anchorwinkel.

Het winkelcentrum en het retailpark hebben uitstekende zichtbaarheid vanaf de Autoroute du Soleil (A7). Dagelijks rijden 100.000 auto's langs het winkelcomplex.

Totale verhuurbare oppervlakte

46.159 m²

Winkelcentrum/galerij

1.529 m²

Hypermarkt (Géant)

14.079 m²

Retailpark/
Winkelboxen

30.551 m²

In eigendom

46.159 m²

Waarde (€ miljoen)

55,00

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst

(€ miljoen)

3,40

Huurgroei

2,30%

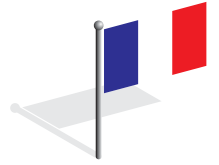
Belangrijkste huurders

**Géant,
Conforama,
Bricomarché,
Décathlon,
Boulanger,
C&A, Gémo**

Chasse-sur-Rhône (Isère)

Chasse Sud





Overzicht



Geografische focus

Governance

Financiële informatie

Portefeuille Frankrijk



Dankzij een kleine uitbreiding met zes winkels is een enorme verbetering gerealiseerd van de retailmix en de algemene uitstraling van dit centrum, dat hard toe was aan modernisering en renovatie. De winkels zijn verhuurd aan Bonobo, Tape à L'oeil, Camaïeu, Yves Rocher en Patrice Bréal, terwijl Nocibé is verhuisd naar een veel grotere unit. Hiermee is een instroom van nationale winkelketens gerealiseerd ter aanvulling op de bestaande anchorwinkels Flunch en Géant Casino.

De totale kosten van de werkzaamheden, met inbegrip van de renovatie en nieuwe entrees, bedroegen € 5,25 miljoen; door de extra inkomsten bedraagt het rendement op de kosten ongeveer 7%.

Bourges (Cher)

Saint Doulchard

Totale verhuurbare
oppervlakte
22.229 m²

Winkelcentrum/galerij
3.789 m²

Hypermarkt (Géant)
16.482 m²

Winkelboxen
1.958 m²

In eigendom
22.229 m²

Waarde (€ miljoen)
39,00

Bezettingsgraad
99%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
2,50

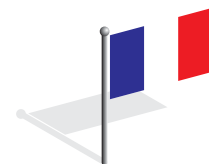
Belangrijkste huurders
Géant, Flunch



Portefeuille Frankrijk

Grenoble (Isère)

Les Trois Dauphins



Dit object bevindt zich in het centrum van Grenoble, naast het warenhuis Galeries Lafayette.

De retailmix is stabiel gebleven en de huurgroei houdt gelijke tred met de indexering.

Totale verhuurbare oppervlakte

16.845 m²

Winkelcentrum/galerij

8.600 m²

Appartementen

4.700 m²

Hotel/kantoor

3.545 m²

In eigendom

16.845 m²

Waarde (€ miljoen)

35,80

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

2,56

Huurgroei

4,66%

Belangrijkste huurders

**Fnac, C&A,
Groupe Accor**



Portefeuille Frankrijk



Er worden intensieve management inspanningen geleverd in dit onlangs verworven winkelcentrum iets buiten Genève. De eerste reacties zijn heel positief. Er worden goede vorderingen geboekt met de plannen voor een volledige renovatie en er wordt in overleg met de gemeente een uitbreidingsplan uitgewerkt.

Thoiry (Ain)

Val Thoiry

Totale verhuurbare oppervlakte
33.416 m²

Winkelcentrum/galerij
14.826 m²

Hypermarkt (Migros)
10.000 m²

Winkelboxen
8.590 m²

In eigendom
23.416 m²

Waarde (€ miljoen)
111,40

Bezettingsgraad
99%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
6.453

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
5.974

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
7,5%

Bezoekers 2012/13
ca. 3 mln

Belangrijkste huurders

**H&M,
Go Sport,
Sephora,
Leroy Merlin**



Portefeuille Frankrijk

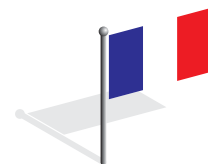


LES ALLÉES DE
CORMEILLES

Dit retailpark in de welvarende westelijke voorsteden van Parijs profiteert nog altijd van de sterke bevolkingsgroei in de onmiddellijke omgeving en presteert nog altijd goed. De opbrengsten zijn gelijk verdeeld tussen Castorama en het tegenoverliggende gebouw dat aan verschillende bedrijven is verhuurd, maar de omzet is sterker gegroeid in het laatstgenoemde gebouw. De Bata-schoenenwinkel van 550 m² is vervangen door een vestiging van Celio.

Cormeilles (Val d'Oise)

Les Allées de Cormeilles



Totale verhuurbare
oppervlakte
20.294 m²

In eigendom
20.294 m²

Waarde (€ miljoen)
41,00

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
2,62

Huurgroei
2,11%

Omzetgroei
6,80%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
3,60%

Belangrijkste huurders
**Castorama,
Lidl, Kiabi,
Celio**







Italië

Ondanks tegenwind op macro-economisch gebied heeft de Italiaanse portefeuille goed gepresteerd, zelfs beter dan de benchmark voor Italiaanse winkelcentra. Dit jaar hebben we voorrang gegeven aan het verbeteren van de centra en van hun winkelaanbod. Alle nieuwe huurovereenkomsten werden gesloten met nieuwe winkelbedrijven en de totale huurgroei bedroeg 2,6%. De leegstand bedraagt niet meer dan 0,6% van de huuropbrengsten.

Top tien huurders van winkelruimte in Italië

% van totale huuropbrengsten ECP

| | | | |
|------------------|------|-----------------|------|
| Carrefour | 3,6% | Leroy Merlin | 0,8% |
| Gruppo Coin | 2,3% | H&M | 0,7% |
| Media Markt | 2,0% | Scarpe & Scarpe | 0,6% |
| Inditex | 1,6% | Foot Locker | 0,6% |
| Miroglio Fashion | 1,0% | Apple | 0,5% |
| TOTAAL | | 13,7% | |



Jaaroverzicht: Eurocommercial Italië



Carlo Romagnoli

Hoofd Vastgoedbeheer
Italië



1. **Carosello** Carugate, Milaan (Lombardije)
2. **Cumo** Bergamo (Lombardije)
3. **Il Castello** Ferrara (Emilia Romagna)
4. **I Gigli** Florence (Toscane)
5. **Centro Leonardo** Imola (Emilia Romagna)
6. **I Portali** Modena (Emilia Romagna)
7. **Cremona Po** Cremona (Lombardije)
8. **Centro Lame** Bologna (Emilia Romagna)
9. **La Favorita** Mantua (Lombardije)
10. **Centroluna** Sarzana (Ligurië)

Economie

De Italiaanse economie blijft in recessie, maar het BBP is minder gekrompen dan in het tweede kwartaal werd verwacht. Premier Letta probeert maatregelen door te voeren die de economie stimuleren, maar politieke instabiliteit zorgt voor onzekerheid. Het consumentenvertrouwen is laag en staat onder druk, maar de werkloosheid bedraagt in het noorden slechts zo'n 8% tegen landelijk ongeveer 12%. De winkelverkoop in Italië, zowel van levensmiddelen als non-food, zitten nog altijd in de min, maar recente gegevens laten tekenen van een beginnend herstel zien. Recente vertrouwensindicatoren in de consumenten- en industriële sector wijzen in de richting van een voorzichtig herstel van de economie in de tweede helft van 2013, hoewel het niet waarschijnlijk lijkt dat het BBP in 2014 meer dan 0,5% zal groeien. De Italiaanse overheid bevindt zich in een uitstekende positie om de economie te stimuleren: zij hoeft immers geen bezuinigingsmaatregelen door te voeren, omdat het begrotingstekort al onder de 3% ligt.

Huurgroei

Op vergelijkbaar gemaakte basis bedroeg de huurgroei over het boekjaar 2,6%; het grootste deel hiervan werd bereikt door de indexering van 1,9%, de rest door huurverhogingen bij verlengingen van huurcontracten en een stijging van de omzethuren. De omzethuur bedroeg in 2013 € 2 miljoen. Dit komt overeen met 2,8% van de totale huuropbrengsten.

Er werden in het boekjaar 115 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend, waarmee een totale stijging van 9% ten opzichte van het vorige huurniveau werd gerealiseerd. Van deze nieuwe overeenkomsten werden er 39 gesloten met nieuwe huurders, zodat ook de huurdersmix werd vernieuwd. Een interessant gegeven is dat de huren bij nieuwe huurders bijna drie keer zoveel stegen als bij huurverlengingen voor bestaande huurders.

Dit groeicijfer is een indicatie van de kwaliteit van onze portefeuille, nu het in sommige delen van de markt moeilijker wordt om huurgroei te realiseren. Er zijn dan ook goede redenen om ervan uit

te gaan dat in het komende jaar op zijn best een evenaring van de indexatie zal worden bereikt.

De huurachterstanden zijn gelijk gebleven ten opzichte van 2012 (1,5%). Dit betreft echter een paar specifieke gevallen en duidt niet op een brede trend van achterstallige betalingen.

Winkelomzetten

De Italiaanse portefeuille van Eurocommercial realiseerde in haar tien centra een omzetgroei van 0,4% over het boekjaar. Deze positieve prestatie moet worden beoordeeld tegen de achtergrond van de benchmark voor Italiaanse winkelcentra, die tot maart 2013 een daling van 4,2%* te zien gaf, terwijl de Italiaanse winkelcentra van Eurocommercial in diezelfde periode een omzetstijging van 0,2% boekten. Van de centra van Eurocommercial presteerde I Gigli zeer sterk met een omzetstijging van bijna 6% over het jaar genomen (met 14% meer bezoekers). Dit was deels het gevolg van de steeds sterkere huurdersmix en ook van het blijvende voordeel van de ruim 500 nieuwe parkeerplaatsen die het afgelopen jaar zijn toegevoegd.

Er was geen groot prestatieverschil tussen anchorwinkels en kleinere winkels. De sector drogisterij en parfumerie presteerde het best, met over het hele jaar gezien in alle centra een positieve groei van gemiddeld 3,7%. Hoewel een deel van de omzet weglekte naar online winkels, is de sector telecom/elektronica niet ingestort. Van de zeven grote elektronicawinkels in de portefeuille daalde de totale omzet met slechts 1,7%. Een interessant gegeven is dat we dit jaar winkelruimte hebben verhuurd aan verscheidene operators van mobiele telefoons, die hun winkels beschouwen als showrooms die een breder doel dienen dan het uitsluitend genereren van omzet op locatie. Dit is een groeiende trend, die het des te belangrijker maakt om op de toplocaties van de winkelcentrummarkt te zitten.

Met uitzondering van I Portali in Modena is de impuls door extra koopzondagen bijna verdwenen, omdat het aantal koopzondagen ongeveer gelijk was aan vorig jaar.

Cadeaubon



Website



Klantenkaart



Facebook pagina



Gratis Wi-Fi



Mobiele App



Vastgoedmarkt

Na een lange periode van stilte vertoont de markt voor investeringen tekenen van activiteit, ofschoon beleggers zich nog altijd zorgen maken over politieke en economische factoren en ondanks het feit dat alleen objecten van topkwaliteit, zowel klein als groot, erin slagen de beste winkelbedrijven aan te trekken en te behouden.

Hoewel het aantal transacties laag is, is er sprake van een duidelijke polarisatie tussen de verschillende categorieën. Op de bovenkant van het segment objecten die niet tot de topkwaliteit behoren, wordt geboden door opportunityfondsen tegen rendementen van 8% en meer. De belangrijkste toplocaties komen zelden op de markt en dat verklaart voor een deel de enorme belangstelling voor grote ontwikkelingsmogelijkheden (40.000 m² en meer) in steden als Milaan, Rome en Verona. De belangstelling voor Zuid-Italië die dateert uit de topjaren 2004/2005, is verdwenen, omdat het risico/belonningsprofiel begrijpelijkerwijs als te ongunstig wordt beschouwd. We weten dat internationale investeerders/ontwikkelaars actief onderhandelen ten behoeve van de ontwikkeling van grote, moderne winkelcentra, waaraan een tekort is in Italië. Het aantal transacties van objecten in goede winkelstraten is aanzienlijk toegenomen, aangezien deze worden beschouwd als een defensieve actie in een volatiele markt. In alle gevallen houden ook het gebrek aan financiering waar veel beleggers mee kampen en de onzekerheid met betrekking tot de belastingregels voor transacties het aantal transacties laag.

Taxatiewaarden

Net als in juni 2012 waren er zeer weinig markttransacties die onze drie taxateurs konden analyseren ten behoeve van het vaststellen van passende niveaus voor juni 2013. De waardedaling van -2,6% over het hele jaar (-0,6% over zes maanden) vormt een weerspiegeling van het zwakke marktsentiment. Het nettorendement steeg naar 6,3% (6,1% in juni 2012). Omdat er zo weinig bewijsmateriaal is om op terug te vallen, kenden de taxateurs vooral veel gewicht toe aan de belangrijkste prestatie-indicatoren van de winkelcentra.

Aankopen en renovaties

Gedurende het boekjaar werden in Italië geen objecten gekocht. Wel werd in juli 2012 een perceel grond van 35.000 m² verworven naast Carosello in Milaan. Dit zal ofwel worden ingericht als parkeerplaats, ofwel, wat waarschijnlijker is, worden gebruikt voor een uitbreiding van het centrum in de vorm van een retailpark of als onderdeel van een groter ontwikkelingsproject waarbij de winkelgalerij van Carosello opnieuw wordt uitgebreid. Er is nog geen definitief besluit genomen om te gaan uitbreiden, maar Eurocommercial is al wel in gesprek met de plaatselijke en regionale autoriteiten.

De kosten van de renovatie van I Portali in Modena bedragen € 4 miljoen. De werkzaamheden zullen volgens planning in 2014 van start gaan. De specificatie voor de renovatie van I Gigli in Florence is vrijwel gereed. Er wordt gewerkt aan een verbinding tussen het nieuwe retailpark en het winkelcentrum. Deze zal in november 2013 worden geopend, samen met een speelzone voor kinderen en een verbeterde routemarkering voor voetgangers. De renovatie richt zich voornamelijk op een nieuw foodcourt en verbeterde piazza's, verlichting en ingangen.

In Il Castello in Ferrara hebben we eveneens een buitenspeelruimte voor kinderen aangelegd, die in verbinding staat met een nieuwe kinderopvang binnenin het gebouw. Dit complex wordt in september 2013 geopend en zal worden opgedragen aan Giovanna De Giorgio, een jong lid van het Italiaanse Eurocommercial-team, die helaas in 2011 is overleden.

Vooruitzichten

De markt wacht af of de opleving in investeringen die deze zomer plaatsvond zal doorzetten en hoe actief de opportunityfondsen echt zullen worden in Italië. We verwachten dat er transacties zullen plaatsvinden, waaronder een of twee grote ontwikkelingsprojecten. De kloof tussen de prijzen van topobjecten en die van objecten van mindere kwaliteit, wordt steeds groter, aangezien de markt voor deze laatste wordt beïnvloed door angst voor een versnelde daling van huurniveaus. We verwachten echter nog steeds dat de totale huurgroei in 2013 rond de 2,6% zal liggen.

Een toename van online verkoop is onvermijdelijk, maar veel winkelketens weten nog niet in welk tempo deze groei zal plaatsvinden, of hun aanbod hiervoor geschikt is en, belangrijker nog, of ze hiermee voldoende winst kunnen genereren. We vertrouwen erop dat merken ook in de toekomst fysieke ruimte nodig hebben om hun producten tentoon te stellen, en om contact te onderhouden met en diensten te verlenen aan klanten, die vervolgens de keuze hebben of ze hun aankopen on- of offline doen. Deze trend zou logischerwijze meer vraag naar ruimte op toplocaties moeten genereren, en daarnaast denken we dat mensen regelmatig hypermarkten zullen blijven bezoeken, wat gunstig is voor onze winkelgalerijen.

Onafhankelijke taxaties per object

| | Netto- taxatiewaarde juni 2013 | Netto- taxatiewaarde juni 2012 | Wijziging juni 2013/ juni 2012 | Nettorendement incl. aankoop- kosten | Kostprijs | Jaar van aankoop |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Italië (€ miljoen) | | | | | | |
| Carosello, Carugate, Milaan ¹ | 292,00 | 281,40 | 3,8% | 5,7% | 187,84 | 1997 |
| Curno, Bergamo ² | 96,20 | 96,20 | 0,0% | 6,4% | 34,50 | 1994 |
| Il Castello, Ferrara ³ | 99,30 | 101,20 | -1,9% | 6,6% | 84,74 | 2001 |
| I Gigli, Florence ³ | 244,30 | 256,10 | -4,6% | 6,4% | 209,26 | 1999 |
| Centro Leonardo, Imola ² | 66,20 | 72,30 | -8,4% | 6,6% | 65,07 | 1998 |
| I Portali, Modena ³ | 41,20 | 43,20 | -4,6% | 6,5% | 41,98 | 2009 |
| Cremona Po, Cremona ² | 80,40 | 80,60 | -0,2% | 6,9% | 82,61 | 2011 |
| Centro Lama, Bologna ³ | 36,20 | 38,10 | -5,0% | 6,9% | 29,70 | 2003 |
| La Favorita, Mantua ¹ | 45,00 | 47,40 | -5,1% | 6,7% | 33,89 | 1997 |
| Centroluna, Sarzana ¹ | 25,20 | 25,40 | -0,8% | 6,8% | 14,82 | 1998 |
| TOTAAL ITALIË | 1.026,00 | 1.041,90 | | 6,3% | 784,41 | |

Taxaties verricht door: ¹CB Richard Ellis, ²Cushman & Wakefield, ³Jones Lang LaSalle

Portefeuille Italië



Carosello, het toonaangevende winkelcentrum in Milaan, is vaak de eerste keuze van belangrijke internationale winkelketens als The Locker Room, Claire's, Apple, Hollister en Desigual die hun merken in Italië willen lanceren. Het winkelcentrum ligt aan de ringweg van Milaan tegenover IKEA en Leroy Merlin.



Carugate, Milaan (Lombardije)

Carosello

Totale verhuurbare oppervlakte

52.842 m²

Winkelcentrum/galerij

23.810 m²

Hypermarkt (Carrefour)

27.743 m²

Overige

1.289 m²

In eigendom

52.842 m²

Waarde (€ miljoen)

292,00

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

18,04

Huurgroei

1,97%

Boetieks <300 m²

omzet/m² (€)

8.846

Omzetgroei

-2,70%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

6,90%

Bezoekers 2012/13

8,5 mln

Belangrijkste huurders

**Carrefour,
Saturn,
Oviesse, H&M,
Zara, Apple,
Hollister**



Portefeuille Italië



Curno, de eerste aankoop van Eurocommercial in Italië, was bij de opening in 1991 het grootste winkelcentrum van het land en is, ondanks de toenemende concurrentie, nog steeds een van de toonaangevende centra in Italië. Er wordt gewerkt aan versterking van de huurdersmix.



Bergamo (Lombardije)

Curno



Totale verhuurbare oppervlakte
36.292 m²

Winkelcentrum/galerij
15.597 m²

Hypermarkt (Auchan)
18.195 m²

Overige
2.500 m²

In eigendom
18.097 m²

Waarde (€ miljoen)
96,20

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
6,93

Huurgroei
2,16%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
8.161

Omzetgroei
-4,30%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
8,40%

Bezoekers 2012/13
7,2 mln

Belangrijkste huurders
**Media World,
Passatempo,
Cisalfa, Brek**



Portefeuille Italië



Na een renovatie en vernieuwing van de huisstijl heeft het centrum nieuwe winkelketens (waaronder zijn eerste Inditex-merk) verwelkomd, waarmee de huurdersmix is versterkt. Een uniek foodcourt, met voornamelijk lokale exploitanten en een breed scala aan diensten, maakt Il Castello het toonaangevende centrum in de provincie Ferrara.

Totale verhuurbare oppervlakte

38.457 m²

Winkelcentrum/galerij

17.850 m²

Hypermarkt (Ipercoop)

17.837 m²

Overige

2.770 m²

In eigendom

20.620 m²

Waarde (€ miljoen)

99,30

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

7,20

Huurgroei

2,40%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)

6.524

Omzetgroei

0,80%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

9,90%

Bezoekers 2012/13

5,3 mln

Belangrijkste huurders

**Euronics,
Oviessa,
Cisalfa, H&M,
Pull & Bear,
Bata**

Ferrara (Emilia Romagna)

Il Castello



Portefeuille Italië



Met ruim 18 miljoen bezoekers per jaar is I Gigli het op één na meestbezochte centrum in Italië en de verreweg belangrijkste winkelbestemming in Toscane. In 2014 zal worden begonnen met een grote renovatie en een vernieuwing van de huisstijl, wat de positie van het centrum als een van de eerste keuzes in Italië voor winkelbedrijven nog eens zal bevestigen.

Totale verhuurbare oppervlakte

82.787 m²

Winkelcentrum/galerij

54.257 m²

Hypermarkt (Panorama)

12.727 m²

Retailpark

4.663 m²

Bioscoop

11.140 m²

In eigendom

61.316 m²

Waarde (€ miljoen)

244,30

Bezettingsgraad

99%

Huuropbrengst (€ miljoen)

17,6

Huurgroei

3,96%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)

8.538

Omzetgroei

5,80%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

6,40%

Bezoekers 2012/13

18,4 mln

Belangrijkste huurders

**Leroy Merlin,
Media World,
Coin, Zara,
Apple,
Hollister**

Florence (Toscane)

I Gigli



Portefeuille Italië



Als enige winkelcentrum van Imola heeft Centro Leonardo nog altijd een leidende positie in zijn verzorgingsgebied. De komst van nieuwe huurders die voorzieningen voor klanten bieden, zoals een tandarts en een apotheek, heeft het winkelaanbod, dat onder meer Zara, OVS en Media World omvatte, verder versterkt.



Imola (Emilia Romagna)

Centro Leonardo

Totale verhuurbare oppervlakte

33.026 m²

Winkelcentrum/galerij

15.252 m²

Hypermarkt (Ipercoop)

17.774 m²

In eigendom

15.252 m²

Waarde (€ miljoen)

66,20

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

4,85

Huurgroei

-0,26%

Boetieks <300 m²

omzet/m² (€)

6.016

Omzetgroei

1,00%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

10,20%

Bezoekers 2012/13

4,7 mln

Belangrijkste huurders

Media World,

Oviesse,

Pittarello,

Zara



Portefeuille Italië



I Portali is gelegen aan de oostkant van Modena vlakbij het centrum en de ringweg. Het is een solide centrum met nationale en internationale winkelbedrijven en een zeer sterke hypermarkt. Het centrum zal op korte termijn worden gerenoveerd.

Modena (Emilia Romagna)

I Portali



Totale verhuurbare oppervlakte

24.810 m²

Winkelcentrum/galerij

7.937 m²

Hypermarkt (Ipercoop)

16.989 m²

In eigendom

7.937 m²

Waarde (€ miljoen)

41,20

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst (€ miljoen)

2,92

Huurgroei

3,19%

Boetieks <300 m²

omzet/m² (€)

7.170

Omzetgroei

4,10%

Verhouding huisvestingskosten/omzet

8,9%

Bezoekers 2012/13

4,0 mln

Belangrijkste huurders

Oviesse, Bata



Portefeuille Italië



Cremona Po is het winkelcentrum dat het dichtst bij het centrum van deze welvarende stad en het grootste deel van de bevolking ligt. Aanpassingen in de toegang vanaf de weg en de aanleg van een nieuw parkeerterrein dat het centrum met het aangrenzende retailpark verbindt, zullen de synergie tussen deze twee vergroten.



Cremona (Lombardije)

Cremona Po

Totale verhuurbare
oppervlakte
42.938 m²

Winkelcentrum/galerij
20.626 m²

Hypermarkt (Ipercoop)
14.500 m²

Retailpark
5.674 m²

Overige
2.138 m²

In eigendom
28.438 m²

Waarde (€ miljoen)
80,40

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
6,12

Huurgroei
0,90%

Boetiëks <300 m²
omzet/m² (€)
5.291

Omzetgroei
-1,00%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
11,6%

Bezoekers 2012/13
4,8 mln

Belangrijkste huurders
**H&M, Oviessse,
Expert, Sport
Specialist,
Pull & Bear,
Stradivarius**



Portefeuille Italië



Vicino, tutte le ore.

Centro Lama, een van de kleinere centra van Eurocommercial, ligt dicht bij het stadscentrum van Bologna. Het is een stabiel, goed presterend winkelcentrum, dat alle belangrijke diensten biedt die het lokale verzorgingsgebied vereist.

Bologna (Emilia Romagna)

Centro Lama



Totale verhuurbare oppervlakte

16.610 m²

Winkelcentrum/
galerij

5.574 m²

Hypermarkt (Ipercoop)

11.036 m²

In eigendom

5.574 m²

Waarde (€ miljoen)

36,20

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)

2,70

Huurgroei

1,25%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)

5.247

Omzetgroei

-3,70%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet

13,30%

Bezoekers 2012/13

3,8 mln

Belangrijkste huurders

**Camaïeu,
Camst,
Benetton**



Portefeuille Italië



Het centrum, dat is gelegen aan de noordrand van de stad, vormt het belangrijkste retailcomplex van het verzorgingsgebied met een Ipercoop-hypermarkt, een extern retailpark, een doe-het-zelfzaak en een bioscoopcomplex. De huurdersmix is versterkt door de komst van nieuwe nationale en internationale winkelketens, waaronder Deichmann en Terranova.



Mantua (Lombardije)

La Favorita

Totale verhuurbare
oppervlakte
29.879 m²

Winkelcentrum/galerij
7.400 m²

Retailpark
6.279 m²

Hypermarkt (Ipercoop)
11.000 m²

Brico
2.700 m²

Bioscoop
2.500 m²

In eigendom
13.679 m²

Waarde (€ miljoen)
45,00

Bezettingsgraad
99%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
3,45

Huurgroei
0,68%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
5.248

Omzetgroei
-0,06%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
11,40%

Bezoekers 2012/13
2,7 mln

Belangrijkste huurders
**Media World,
Oviesse,
Piazza Italia,
Terranova,
Scarpe &
Scarpe, UPIM**



Portefeuille Italië



Centroluna is een buurtwinkelcentrum dat in het verleden altijd goede prestaties heeft laten zien en dat als anchorwinkel een succesvolle Ipercoop-hypermarkt heeft. De uitbreidingsplannen zijn uitgesteld, omdat het centrum na uitbreiding zou moeten concurreren met soortgelijke of grotere centra in het verzorgingsgebied en het rendement onvoldoende zou zijn. Gezien deze marktsituatie hebben we besloten het te houden bij het duidelijke aanbod van een "buurt-plus"-winkelcentrum.

Totale verhuurbare oppervlakte

15.128 m²

Winkelcentrum/galerij

3.553 m²

Hypermarkt (Ipercoop)

11.580 m²

In eigendom

3.553 m²

Waarde (€ miljoen)

25,20

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst

(€ miljoen)

1,89

Huurgroei

3,36%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)

5.184

Omzetgroei

-10,80%

Verhouding
huusvestingskosten/omzet

12,5%

Bezoekers 2012/13

2,9 mln

Belangrijkste huurders

**Piazza Italia,
Benetton**

Sarzana (Ligurië)

Centroluna



Overzicht

Geografische focus

Governance

Financiële informatie





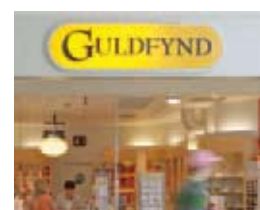
Zweden

Zweden heeft een goed jaar achter de rug met gestaag groeiende winkelomzetten en een positieve huurontwikkeling ondanks een lage indexering. De leegstand is gehandhaafd op het lage peil van 1,7% van de huuropbrengsten en er was nauwelijks sprake van huurachterstanden.



Top tien huurders van winkelruimte in Zweden
% van totale opbrengsten van ECP

| | | | |
|---------------|------|--------------|------|
| ICA Maxi | 4,2% | Varnerguppen | 0,9% |
| KappAhl | 1,1% | Intersport | 0,9% |
| Stadium | 1,1% | Elgiganten | 0,9% |
| H&M | 1,0% | Coop | 0,7% |
| Lindex | 0,9% | Media Markt | 0,6% |
| TOTAAL | | 12,3% | |





Overzicht

Geografische focus

Governance

Financiële informatie

Jaaroverzicht: Eurocommercial Zweden



Martin Bjöörn

Directeur Vastgoed Zweden



1. **Ingelsta Shopping** Norrköping (Östergötland)
2. **Grand Samarkand** Växjö (Småland)
3. **421** Gothenburg (Västergötland)
4. **Elins Esplanad** Skövde (Västergötland)
5. **Bergvik** Karlstad (Värmland)
6. **Eurostop** Halmstad (Halland)
7. **Moraberg** Södertälje (Södermanland)
8. **Hälla Shopping** Västerås (Västmanland)
9. **Kronan** Karlskrona (Blekinge)
10. **Mellby Center** Laholm (Halland)

Economie

De Zweedse economie heeft in de afgelopen periode beter gepresteerd dan gemiddeld in de eurozone en dit zal zich naar verwachting volgend jaar doorzetten. De consumentensector heeft een gezonde basis met een solide groei van de inkomens, een laag werkloosheidscijfer, afwezigheid van inflatie en lage rentes, allemaal factoren die de consumentenbestedingen in de komende periode ten goede zullen komen. Recente indicatoren wijzen op een verdere verbetering van de economische omstandigheden nu het vertrouwen van producenten en consumenten zich herstelt. Belangrijker is nog dat de arbeidsmarkt gezond blijft en het werkloosheidscijfer in de zomerperiode is gedaald naar een niveau onder de 7%, terwijl de werkgelegenheid sinds 2010 een opwaartse trend vertoont. De algemene verwachting is dat het BBP in 2014 met zo'n 2,5% zal toenemen, waarmee het land drie keer beter presteert dan gemiddeld in de eurozone.

Huurgroei

De huurgroei was dit boekjaar, met 1,2%, bescheiden. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan een lagere indexatie, namelijk van 0,4% in 2013, tegen 2,5% vorig jaar. Daarnaast was er een 'kalendereffect': er waren dit boekjaar maar 28 huurovereenkomsten die afliepen en verlengd moesten worden, tegen 54 vorig jaar en 77 volgend jaar. Desondanks zorgden de 28 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen nog voor een gemiddelde verhoging van 8%. De sterkste huurgroei werd gerealiseerd in winkelcentrum Bergvik in Karlstad, dat met zijn dominante marktpositie van alle objecten in onze portefeuille nog altijd de hoogste omzet per vierkante meter realiseert.

Winkelomzetten

Na een negatieve omzetontwikkeling in 2012 werd in het afgelopen boekjaar weer een groei van de winkelomzetten gerealiseerd, namelijk 1,8% voor de 12 maanden tot 30 juni 2013. De galerijen lieten een stijging van 0,8% zien, waarbij Elins Esplanad in Skövde en 421 in Gothenburg, beide met 7,9%, en het pas gerenoveerde Kronan in Karlskrona met 4,6%, het best presteerden. Hierbij waren de prestaties van 421 niet in de laatste plaats te danken aan de opening van de eerste megastore van Intersport. De omzet van de hypermarkten is over het geheel genomen met 3,6% gestegen, voornamelijk als gevolg van de sterke aanwezigheid van ICA, de snelst groeiende en grootste levensmiddelenketen van Zweden, die een marktaandeel van 50% heeft.

De solide omzetgroei van 1,2% tot maart 2013 was beter dan de benchmark voor Zweedse winkelcentra, die in dezelfde periode uitkwam op 0,7%*.

Vastgoedmarkt

In de topcategorie van de investeringsmarkt was meer activiteit van binnenlandse kopers op het gebied van winkelgalerijen in de stadscentra van Gothenburg en Malmö, die werden aangeworven door Hufvudstaden en Vasakronan met rendementen van respectievelijk 5% en 5,5%. De transactie die het meest representatief is voor Eurocommercials portefeuille van grotendeels provinciale, voorstedelijke winkelcentra was de verkoop door de Vennootschap van Burlöv Center in Malmö, die in november 2012 werd afgerond tegen een prijs van SEK 1.158 miljoen, hetgeen overeenkomt met een netto-aanvangsrendement van 5,5% voor de koper. Nadat het centrum in 2001 door Eurocommercial was aangekocht, heeft het, na de renovatiekosten, gedurende de periode dat we het in ons bezit hadden, een interne opbrengstvoet van 20% per jaar opgeleverd. Hoewel internationale beleggers nog steeds geïnteresseerd zijn in de verwerving van meer Zweedse winkelpanden, blijven ze zeer selectief en richten zij zich in toenemende mate op Stockholm en Gothenburg.

* Köpcentrumbarometern, 12 maanden tot eind maart 2013.

Cadeaubon



Website



Klantenkaart



Facebook pagina



Gratis Wi-Fi



Mobiele App



Taxatiewaarden

De waarde van de Zweedse portefeuille van Eurocommercial daalde gedurende het jaar met 1,0%, maar bleef over de afgelopen zes maanden gelijk. De zes grootste objecten, die zo'n 80% van de portefeuille vertegenwoordigden, maakten over beide perioden een waardeverhoging door van ongeveer 2%, waarbij Elins Esplanad in Skövde het meest steeg (5,5%), dankzij hoge winkelomzetten die worden omgezet in huurgroei. De resterende 20% van de portefeuille daalde in beide perioden als gevolg van een stijging van het rendement als gevolg van het ruime aanbod van kleinere beleggingen in de markt, waarvan de meeste geen kopers wisten te trekken. Het gemiddelde nettorendement op de portefeuille bedraagt op dit moment 5,75%, wat neerkomt op een stijging van rond de 15 basispunten over het boekjaar. De rendementen variëren tussen 5,4% (Bergvik, Karlstad en Grand Samarkand, Växjö) en 7% (Hälla Shopping, Västerås). Hälla Shopping heeft na de verhuizing van Ikea en nieuwe concurrentie van verhuurders elders in zijn verzorgingsgebied, last gehad van een daling van de omzet en de huren.

Aankopen en uitbreidingen

In augustus 2012 heeft Eurocommercial de overname van Eurostop afgerond, een winkelcentrum dat dateert van 1990, gelegen aan de autosnelweg E6/E20 buiten Halmstad, aan de westkust van Zweden. Zoals gezegd is Burlöv Centre in Malmö verkocht om deze overname te kunnen financieren. Het centrum omvat een Coop-hypermarkt van 10.800 m² en een

aangrenzende galerij van 13.600 m² met 34 winkels, waaronder Willys, H&M, KappAhl, Lindex en Systembolaget, plus een hotel. De aankoopprijs bedroeg SEK 560 miljoen en het netto-aanvangsrendement 6%. Het huidige centrum beslaat slechts 20% van het perceel waarop het is gebouwd, en biedt dus een uitstekende uitbreidingsmogelijkheid. In december 2012 is een bouwvergunning aangevraagd voor het vergroten van het bestaande winkelvloeroppervlak met maximaal 21.000 m² bruto vloeroppervlak, waarover naar verwachting in de eerste helft van 2014 zal worden beslist. De tijdsplanning en fasering van de ontwikkeling, die ook een renovatie van het bestaande centrum omvat, zal worden bepaald door de selectie en locatie van de hypermarkten en andere nieuwe anchorwinkels; dit worden waarschijnlijk nog ontbrekende winkelbedrijven in de sectoren elektronica, sport en doe-het-zelf. Ook het modeaanbod zal aanzienlijk worden versterkt en er is al veel vraag van bestaande huurders die willen uitbreiden en hun andere formules willen introduceren, maar ook van nieuwe huurders die zich willen verzekeren van een plaats in wat straks het enige regionale winkelcentrum zal zijn, met een verzorgingsgebied van 200.000 mensen.

Vooruitzichten

De huurgroei zal waarschijnlijk gering blijven omdat er zo goed als geen indexering is begroot voor 2014 en Eurocommercial zal dan ook moeten vertrouwen op de ervaring en deskundigheid van zijn interne verhuurteam voor het verbeteren van de huuropbrengsten via huurverlengingen en

huurdersrotatie wanneer daar mogelijkheden toe zijn. 28% van de huurovereenkomsten in de portefeuille moet volgend jaar worden verlengd, waaronder de eerste in Elins Esplanad in Skövde sinds dat project in 2008 is afgerond, en waarbij bij de eerste tien onderhandelingen al een huurstijging van ruim 15% is veiliggesteld voor volgend jaar. Ook de twee winkelboxen die aan het begin van het jaar leeg waren komen te staan na het faillissement van de elektronica keten Expert en die opnieuw zijn verhuurd, zullen extra huuropbrengsten opleveren. Beide units zijn onlangs opnieuw verhuurd voor een periode van tien jaar aan Clas Ohlson (Grand Samarkand, Växjö) en Intersport (Moraberg, Södertälje), die de units na de zomer zullen betrekken na de afronding van de bouwwerkzaamheden. Nu deze leegstand is weggewerkt, zal de totale leegstand zich naar verwachting handhaven rond het huidige niveau van 1,7%, en zullen de huurachterstanden op het zeer lage niveau van 0,4% blijven.

Hoewel in termen van kapitaalmarkten zowel internationale als binnenlandse investeerders duidelijk voorzichtiger zijn, lijkt er nog steeds voldoende vraag te zijn om de rendementen op of rond hun huidige niveau te houden, met name als het gaat om winkelvastgoed van topkwaliteit.

Onafhankelijke taxaties per object

| | Netto- taxatiewaarde juni 2013 | Netto- taxatiewaarde juni 2012 | Wijziging juni 2013/ juni 2012 | Nettorendement incl. aankoop- kosten | Kostprijs | Jaar van aankoop |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------|---------------------|
| Zweden (miljoen SEK) | | | | | | |
| Ingelsta Shopping, Norrköping ² | 969,00 | 984,00 | -1,5% | 5,8% | 880,25 | 2003 |
| Grand Samarkand, Växjö ² | 879,00 | 847,00 | 3,8% | 5,4% | 726,76 | 2003 |
| 421, Gothenburg ² | 758,00 | 743,00 | 2,0% | 5,8% | 828,91 | 2007 |
| Elins Esplanad, Skövde ² | 705,00 | 668,00 | 5,5% | 5,7% | 541,61 | 2003 |
| Bergvik, Karlstad ¹ | 659,00 | 653,00 | 0,9% | 5,4% | 346,32 | 2005 |
| Eurostop, Halmstad ¹ | 580,00 | n.v.t. | n.v.t. | 5,8% | 573,69 | 2012 |
| Moraberg, Södertälje ¹ | 397,00 | 434,00 | -8,5% | 6,2% | 362,19 | 2006 |
| Hälla Shopping, Västerås ² | 151,00 | 213,00 | -29,1% | 7,1% | 192,58 | 2002 |
| Kronan, Karlskrona ¹ | 171,00 | 182,00 | -6,0% | 6,2% | 154,10 | 2007 |
| Mellby Center, Laholm ² | 167,00 | 171,00 | -2,3% | 6,0% | 141,19 | 2003 |
| TOTAAL ZWEDEN | 5.436,00 | 4.895,00 | | 5,8% | 4.747,60 | |

Taxaties verricht door: ¹ Cushman & Wakefield, ² DTZ

Portefeuille Zweden



Maakt deel uit van het belangrijkste externe winkelgebied van Norrköping. Er zijn besprekingen gaande met de gemeente over een nieuwe toegang vanaf Stockholmsvägen en over de verwijdering van een aantal bomen op het terrein, wat ruimte zou vrijmaken voor 150 extra parkeerplaatsen. Na de geslaagde ontwikkeling van de 4.500 m² grote Elgiganten in het aangrenzende retailpark dat in handen is van Eurocommercial, is het de bedoeling om, zodra een geschikte huurder is gevonden, de resterende 2.000 m² aan bouwrechten te benutten.

Norrköping (Östergötland)

Ingelsta Shopping

Totale verhuurbare oppervlakte
36.727 m²

Winkelcentrum/galerij
15.626 m²

Retailpark
11.520 m²

Hypermarkt (ICA Maxi)
9.581 m²

In eigendom
36.727 m²

Waarde (€ miljoen)
110,40

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
6,97

Huurgroei
6,79%

Boetiëks <300 m² omzet/m² (€)
4.670

Omzetgroei
3,10%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
8,20%

Bezoekers 2012/13
3,0 mln

Belangrijkste huurders

**ICA Maxi,
H&M,
KappAhl,
Stadium,
Lindex,
Intersport,
Gina Tricot,
Elgiganten,
K-rauta**



Portefeuille
ZwedenGRAND
SAMARKAND

Grand Samarkand, dat buiten Växjö is gelegen en in 2011 na een ingrijpende herontwikkeling is geopend, is het enige regionale winkelcentrum van Småland. De huurdersmix zal na de zomer van 2013 worden verbeterd met de opening van Clas Ohlson, Indiska, Polarn O. Pyret en Volt.

Växjö (Småland)

Grand
Samarkand

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Totale verhuurbare oppervlakte | 34.480 m ² |
| Winkelcentrum/galerij | 18.579 m ² |
| Retailpark | 3.614 m ² |
| Hypermarkt (ICA Maxi) | 10.632 m ² |
| Kantoren | 1.655 m ² |
| In eigendom | 23.848 m ² |
| Waarde (€ miljoen) | 100,14 |

| | |
|---|---------|
| Bezettingsgraad | 97% |
| Huuropbrengst (€ miljoen) | 5,52 |
| Huurgroei | 1,02% |
| Boetieks <300 m ² omzet/m ² (€) | 5.496 |
| Omzetgroei | 1,70% |
| Verhouding huisvestingskosten/omzet | 7,40% |
| Bezoekers 2012/13 | 4,3 mln |

Belangrijkste huurders

H&M,
Stadium,
New Yorker,
Lindex,
KappAhl,
Gina Tricot,
Clas Ohlson,
Systembolaget



Portefeuille Zweden



421 is een modern winkelcentrum dat in het belangrijkste winkelgebied van zuid-Gothenburg ligt. Hoewel ICA en Mediamarkt de belangrijkste huurders zijn als het gaat om het aantrekken van bezoekers, was het de sportsector die het afgelopen jaar de sterkste omzetgroei liet zien na de geslaagde opening van de nieuwe megastoreformule van Intersport.



Gothenburg (Västergötland)

421

Totale verhuurbare oppervlakte
33.422 m²

Winkelcentrum/galerij
18.522 m²

Hypermarkt (ICA Maxi)
11.783 m²

Kantoren
3.117 m²

In eigendom
33.422 m²

Waarde (€ miljoen)
86,36

Bezettingsgraad
94%

Huuropbrenst (€ miljoen)
5,10

Huurgroei
-1,43%

Omzetgroei
5,60%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
9,60%

Bezoekers 2012/13
3,2 mln

Belangrijkste huurders

**ICA Maxi,
Media Markt,
H&M,
KappAhl,
Lindex,
Dressmann,
Intersport,
Hemtex**



Portefeuille Zweden

ESPLANAD

Elins Esplanad in Skövde, dat in zijn verzorgingsgebied geen sterke concurrenten heeft, presteert nog steeds heel goed. Het is een uitdaging om ruimte te vinden voor de vele landelijke ketens die graag in het centrum vertegenwoordigd willen zijn.



Skövde (Västergötland)

Elins Esplanad



Totale verhuurbare oppervlakte
28.783 m²

Winkelcentrum/galerij
17.994 m²

Hypermarkt (ICA Maxi)
10.039 m²

Kantoor
750 m²

In eigendom
28.783 m²

Waarde (€ miljoen)
80,32

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
4,92

Huurgroei
2,16%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
7.100

Omzetgroei
4,70%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
7,00%

Bezoekers 2012/13
3,9 mln

Belangrijkste huurders
**ICA Maxi,
KappAhl,
Lindex,
Elgiganten,
Stadium,
Clas Ohlson,
H&M**



Portefeuille Zweden

BERGVIK KOPCENTRUM

Bergvik is het belangrijkste voorstedelijke winkelcentrum van Värmland en is gelegen naast IKEA en twee hypermarkten, namelijk ICA Maxi en Coop Forum. Doordat de locatie in het bezit is van meer eigenaars en vanwege de complexe lokale infrastructuur blijft elk voorstel tot uitbreiding, waar veel vraag naar is van huurders, een ingewikkelde kwestie.



Karlstad (Värmland)

Bergvik

Totale verhuurbare oppervlakte
48.382 m²

Winkelcentrum/galerij
13.754 m²

Hypermarkten (ICA, Coop)
30.000 m²

Winkelunits
4.400 m²

Kantoren
228 m²

In eigendom
13.982 m²

Waarde (€ miljoen)
75,08

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
4,40

Huurgroei
2,29%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
6.419

Omzetgroei
-4,30%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
8,60%

Bezoekers 2012/13
6,2 mln

Belangrijkste huurders
**H&M,
Stadium,
Intersport,
Lindex,
KappAhl,
Indiska**



Portefeuille Zweden

Halmstad (Halland)

Eurostop



EUROSTOP

Eurostop, dat in augustus 2012 is aangekocht, is gelegen aan de autosnelweg E6 en is het enige voorstedelijke winkelcentrum van Halmstad. In de eerste helft van 2014 wordt een besluit verwacht over de lopende aanvraag van een bouwvergunning voor een uitbreiding van maximaal 21.000 m² bruto vloeroppervlak. Het object doet het goed en is volledig verhuurd.

Totale verhuurbare oppervlakte
31.129 m²

Winkelcentrum/galerij
13.643 m²

Hypermarkt
(Coop Forum)
10.810 m²

Hotel/kantoor
5.346 m²

Overige
1.330 m²

In eigendom
31.129 m²

Waarde (€ miljoen)
66,08

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst
(€ miljoen)
4,38

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
4.504

Omzetgroei
1,50%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
4,40%

Belangrijkste huurders

**Coop Forum,
Willy's, H&M,
Lindex,
KappAhl,
Systembolaget**



Portefeuille Zweden

Södertälje (Södermanland)

Moraberg

MORABERG

Moraberg is een zeer vooraanstaand en modern retailpark met een sterke huurdersmix. Intersport heeft onlangs een tienjarig huurcontract getekend voor de voormalige unit van Expert (2.078 m²) en zal het kleinere, aangrenzende pand verlaten. Voor dit laatste pand bestaat reeds serieuze belangstelling van huurders.

Totale verhuurbare oppervlakte

19.043 m²

In eigendom

19.043 m²

Waarde (€ miljoen)

45,23

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst

(€ miljoen)

2,99

Huurgroei

0,83%

Bezoekers 2012/13

1,6 mln

Belangrijkste huurders

**Elgiganten,
Rusta, Jysk,
Plantagen,
Jula, Stadium**



Portefeuille
ZwedenHÄLLA
SHOPPING

Hälla Shopping maakt deel uit van een belangrijk winkelgebied aan de oostelijke toegangsweg tot Västerås en staat in verbinding met een sterke ICA Maxi-hypermarkt. Na een moeilijke periode als gevolg van nieuwe concurrentie en het vertrek van IKEA uit Hälla lijken de winkerverkopen zich nu te stabiliseren, en is de verwachting dat het winkelgebied weer sterker zal worden nu IKEA is begonnen zijn voormalige pand te herontwikkelen en te verhuren in losse winkelunits en aan levensmiddelenbedrijven.

Västerås (Västmanland)

Hälla
Shopping

Totale verhuurbare oppervlakte
20.152 m²

Winkelcentrum/galerij
8.152 m²

Hypermarkt (ICA Maxi)
10.000 m²

Andere winkelbedrijven
2.000 m²

In eigendom
10.152 m²

Waarde (€ miljoen)
17,20

Bezettingsgraad
90%

Geldende huur
(€ miljoen)
1,23

Huurgroei
-20,80%

Boetieks <300 m²
omzet/m² (€)
4.676

Omzetgroei
-17,90%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet
11,40%

Bezoekers 2012/13
4,0 mln

Belangrijkste huurders
**H&M,
Stadium,
KappAhl,
Lindex**



Portefeuille Zweden

KRONAN

Kronan is de belangrijkste galerij in het centrum van Karlskrona, die dankzij een recente interne renovatie winkelomzetten genereert die over het jaar genomen 4,6% zijn gestegen.

Totale verhuurbare oppervlakte

7.052 m²

Winkelcentrum/galerij

5.878 m²

Kantoren

1.174 m²

In eigendom

7.052 m²

Waarde (€ miljoen)

19,48

Bezettingsgraad

100%

Huuropbrengst

(€ miljoen)

1,48

Huurgroei

1,42%

Boetiëks <300 m²

omzet/m² (€)

4.439

Omzetgroei

4,60%

Verhouding
huisvestingskosten/omzet

9,30%

Bezoekers 2012/13

1,40 mln

Belangrijkste huurders

**Stadium,
KappAhl,
Gina Tricot,
MQ, Brothers,
Nilsson**

Karlskrona (Blekinge)

Kronan



Portefeuille Zweden



Mellby, ons kleinste centrum, dat is gelegen aan de autosnelweg E6 aan de populaire westkust van Zweden, presteert onverminderd goed, met name in de zomermaanden. De ICA Maxi-hypermarkt slaagde erin een positieve jaarlijkse omzetgroei te realiseren, ondanks nieuwe concurrentie in de levensmiddelensector van buiten Båstad.



Laholm (Halland) Mellby Center



Totale verhuurbare oppervlakte
11.550 m²

Winkelcentrum/galerij
3.315 m²

Hypermarkt (ICA Maxi)
8.235 m²

In eigendom
11.550 m²

Waarde (€ miljoen)
19,03

Bezettingsgraad
100%

Huuropbrengst (€ miljoen)
1,48

Huurgroei
3,07%

Boetieks <300 m² omzet/m² (€)
4.215

Omzetgroei
1,20%

Verhouding huisvestingskosten/omzet
7,00%

Bezoekers 2012/13
1,2 mln

Belangrijkste huurders
**ICA Maxi,
KappAhl,
Lindex,
Dressmann**



Verantwoord ondernemen

Eurocommercial zet zich ervoor in eventuele negatieve gevolgen van haar zakelijke activiteiten voor het milieu en voor de lokale gemeenschappen waarbinnen zij actief is, waar mogelijk tot het minimum te beperken.

In haar renovatie- en uitbreidingsprogramma's grijpt de Vennootschap iedere gelegenheid aan om machines en installaties te verbeteren en de biodiversiteit van de locaties te vergroten. In alle winkelobjecten wordt aan recycling gedaan en huurders worden aangemoedigd efficiënt gebruik te maken van water en energie in hun units. Verscheidene van onze winkelcentra beschikken ook over oplaadstations voor elektrische auto's.

Onze mensen

Eurocommercial erkent dat het belangrijk is om gekwalificeerde leidinggevendenden en medewerkers die bijdragen aan het succes van de Vennootschap, aan te trekken, te motiveren en vast te houden. In 2012/13 had Eurocommercial 64 fulltime werknemers in dienst, waarvan 47% man was en 53% vrouw. Er heerst een sterke samenwerkingscultuur en werknemers krijgen erkenning voor de belangrijke rol die zij spelen in de groei van het bedrijf. Zij worden actief gestimuleerd deel te nemen aan trainingen die zijn afgestemd op hun functie. Gedurende het boekjaar zijn 116 trainingsdagen gevolgd.

Het personeelsverloop ligt zeer laag; de senior bestuurders zijn gemiddeld al zo'n 20 jaar in dienst bij de Vennootschap. Op landniveau is er de afgelopen tien jaar nauwelijks personeelsverloop geweest.

In de gemeenschap

De winkelcentra van Eurocommercial spelen een belangrijke rol in het samenbrengen van lokale gemeenschappen, niet alleen om te winkelen, maar ook voor amusement, educatie en de ondersteuning van goede doelen. De nabijheid van onze winkelcentra tot hun verzorgingsgebieden en het gemak dat zij bieden, zorgen ervoor dat we een belangrijk deel blijven uitmaken van het dagelijks leven. Het feit dat er regelmatig evenementen worden georganiseerd, biedt nog meer gelegenheid om in contact te komen met en betrokken te raken bij plaatselijke gezinnen.

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van wat wij het afgelopen jaar op het gebied van verantwoord ondernemen hebben bereikt.

Aandacht voor het milieu Frankrijk

In de Franse vastgoedportefeuille worden voortdurend initiatieven op milieugebied genomen en een speciale analist op het gebied van energieverbruik helpt met het doorvoeren hiervan. Met name het streven naar het gebruik van duurzame energiebronnen heeft geresulteerd in een project voor de vervanging van verlichting met een hoog energieverbruik in 75% van de portefeuille. In drie centra wordt regenwater opgevangen en gerecycled, waardoor minder water wordt verspild, en we zijn van plan om de biodiversiteit te beschermen door bomen te planten op parkeerplaatsen en tuinen aan te leggen in winkelcentra

in binnensteden. Het nieuwe retailpark in Chasse-sur-Rhône, bijvoorbeeld, heeft een landschappelijk aangelegd parkeerterrein en het dak is deels met gras begroeid, wat een fraaiere aanblik biedt voor de bewoners die op de locatie uitkijken.

Italië

Na de aardbeving in Emilia Romagna in mei 2012 is de "Il Castello Olympic Tour" georganiseerd in Il Castello, Ferrara om geld in te zamelen voor de gemeentes die het zwaarst waren getroffen. Zes atleten uit het noorden van Ferrara begonnen aan een tocht om fondsen te werven, die eindigde op de Olympische Spelen van 2012 in Londen. Het evenement werd gepromoot via lokale en social media en zelfs na afloop van de Spelen bleven er nog donaties binnenkomen bij het winkelcentrum Il Castello. Er werd in totaal € 12.000 opgehaald. Dit bedrag werd verdeeld over zes gemeentes in de provincie die het zwaarst waren getroffen. De opbrengst werd onder meer gebruikt voor de wederopbouw van zwaar beschadigde scholen.

Zweden

Eind 2012 hebben we in Elins Esplanad, Skövde de aanpassingen aan het controle- en toezichtstelsel voor wijkverwarming van het centrum voltooid, zodat het nu efficiënter werkt en meer rendement oplevert. Al in de eerste vijf maanden van 2013 is het energieverbruik (kWh) met 25% teruggebracht en is er ongeveer 20 ton minder CO₂-uitstoot geweest vergeleken bij dezelfde periode vorig jaar.



Energieverbruik

In overeenstemming met de richtsnoeren van de European Public Real Estate Association (EPRA) brengt Eurocommercial verslag uit over het energieverbruik in haar winkelcentra.

| Impactgebied | EPRA-indicatoren voor duurzaamheidsprestaties | Eenheden | Absolute metingen | Op vergelijkbaar gemaakte basis | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|----------------------------------|---------------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
| | | | Totaal 2012 | Frankrijk | | Italië | | Zweden | | Totaal | | |
| Energie | 3.1 | Totaal energieverbruik uit elektriciteit [GRI: EN4] | MWh | 69.504 | 5.321 | 5.448 | 25.849 | 24.483 | 35.779 | 35.254 | 66.948 | 65.185 |
| | 3.2 | Totaal energieverbruik uit wijkverwarming en -koeling [GRI: EN4] | | 10.046 | | | 1.051 | 1.031 | 7.060 | 7.650 | 8.110 | 8.681 |
| | 3.3 | Totaal energieverbruik uit brandstoffen [GRI: EN3] | | 17.796 | | | 5.926 | 6.489 | | | 5.926 | 6.489 |
| Uitstoot van broeikasgassen | 3.5 | Totale directe uitstoot van broeikasgassen ton CO ₂ e [GRI: EN16 – GHG Protocol Scope 1] | | 3.297 | | | 1.097 | 1.202 | | | 1.097 | 1.202 |
| | 3.6 | Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen [GRI: EN16 – GHG Protocol Scope 2] | | 13.410 | 416 | 426 | 10.738 | 10.174 | 1.805 | 1.585 | 12.959 | 12.185 |
| | 3.6 | Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen [GRI: EN16 – GHG Protocol Scope 3] | | 4.060 | | | | | | | | |
| Water | 3.8 | Totale wateronttrekking [GRI: EN8 gedeeltemetings] | kubieke meters (m ³) | 337.733 | 35.679 | 14.753 | 242.112 | 245.166 | 45.653 | 41.950 | 323.444 | 301.869 |
| Afval | 3.10 | Totaal afvalgewicht [GRI: EN22] | 1.000 kg | 4.984 | 1.327 | 1.571 | n.v.t. | n.v.t. | 1.077 | 884 | 2.404 | 2.546 |
| | 3.11 | Wijze van verwijdering – gerecycled | aandeel op basis van gewicht (%) | 27% | 22% | 24% | | | 45% | 46% | 32% | 32% |
| | | Wijze van verwijdering – Afvalverwijderingsinstallatie op andere locatie | | 34% | | 64% | | | | 0,5% | | 41% |
| | | Wijze van verwijdering – Stortterrein – Niet gevaarlijk | | 13% | | 12% | | | | 51% | | 26% |
| | | Wijze van verwijdering – Afvalbehandelingsinstallatie voor gevaarlijk afval | | 0% | | | | | | 0,5% | | 0,3% |
| | | Wijze van verwijdering – Verbranding met energierugwinning | | 15% | | | | | 55% | | 25% | |
| | | Wijze van verwijdering – Verbranding zonder energierugwinning | | 0% | 78% | | | | | 2% | 43% | 0,7% |
| | | Wijze van verwijdering – Faciliteit voor composteren/anaerobe digestie | | 11% | | | | | | | | |

EPRA-indicatoren van duurzaamheidsprestaties – intensiteitsmetingen 2012

| Impactgebied | EPRA-indicatoren van duurzaamheidsprestaties | Intensiteitsindicator | 2011 | 2012 |
|-----------------------------|---|---|------|------|
| Energie | 3.4 Energie-intensiteit gebouwen [GRI-CRESS: CRE1] | kWh/m ² /jaar | 736 | 674 |
| Uitstoot van broeikasgassen | 3.7 Intensiteit broeikasgas uit energie gebouwen Scope 1 en 2 [GRI-CRESS: CRE3] | kg CO ₂ e/m ² /jaar | 139 | 116 |
| Water | 3.9 Waterintensiteit gebouwen [GRI-CRESS: CRE2] | m ³ /m ² /jaar | 2,10 | 2,42 |

De verstrekte informatie heeft betrekking op de kalenderjaren 2012 en 2011. De uitstootgegevens zijn gebaseerd op de richtlijnen van het Britse Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA) en worden gerapporteerd aan de hand van het protocol voor broeikasgassen en de beste praktijken op het gebied van duurzaamheid van EPRA. Jones Lang LaSalle heeft Eurocommercial geholpen met de presentatie van deze gegevens overeenkomstig de rapportagerichtlijnen.

Voor 2012 betreffen de verstrekte gegevens ten behoeve van de prestatie metingen van energie, broeikasgassen en water waarover de verhuurder controle heeft, 26 van de 33 vastgoedobjecten voor energie en

broeikasgassen en 24 van de 33 objecten voor water. De gegevens over afval hebben betrekking op 19 van de 33 vastgoedobjecten. Voor Italië zijn de gegevens over afval niet beschikbaar omdat dit in handen is van de publieke autoriteiten. De gerapporteerde gegevens bevatten het totale door de verhuurder ingekochte energie- en waterverbruik in de objecten van de Vennootschap.

In de absolute cijfers voor 2012 zijn Les Grands Hommes in Bordeaux en Eurostop in Halmstad, die beide in de loop van het jaar zijn aangekocht, opgenomen, maar niet Burlöv in Malmö, dat in november 2012 is verkocht.

De intensiteit van energie en uitstoot wordt gerapporteerd aan de hand

van “gedeelde diensten” als teller en gemeenschappelijke ruimten als noemer. Onder ‘Gedeelde diensten’ wordt verstaan het door de verhuurder ingekochte verbruik voor gemeenschappelijke ruimten en eventuele diensten die worden geleverd aan huurdersruimten maar waarvan de omvang niet met submeters wordt vastgesteld. Wanneer het verbruik door huurders met submeters wordt vastgesteld, wordt dat verbruik buiten beschouwing gelaten in de ‘gedeelde diensten’. Eurocommercial erkent, zoals wordt aanbevolen in de aanbevelingen van de EPRA voor beste praktijken op het gebied van duurzaamheid, dat de intensiteitsindicator kan worden beïnvloed door een niet geheel bij elkaar passende teller en noemer.

Corporate governance

In overeenstemming met de Nederlandse Corporate Governance Code, wordt in dit hoofdstuk in grote lijnen de corporate governancestructuur van de Vennootschap uiteengezet, waaronder afwijkingen van de best practicebepalingen. Een gedetailleerde lijst van deze best practicebepalingen is opgenomen op de website van de Vennootschap. (www.eurocommercialproperties.com)

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de uiteindelijke zeggenschap over kwesties als statutenwijzigingen, vaststelling van de jaarrekening en winstbestemming. Ook heeft zij zeggenschap over benoeming, schorsing, ontslag en bezoldiging van directieleden en commissarissen.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt in de regel jaarlijks gehouden in de eerste week van november. Certificaathouders mogen de vergadering bijwonen en hun stem uitbrengen. Op schriftelijk verzoek van aandeelhouders en certificaathouders, die alleen of gezamenlijk ten minste 10% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, zijn de Raad van Commissarissen en de directie verplicht een Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijeen te roepen, waarbij de oproep een nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen bevat. De voor de vergadering benoemde secretaris houdt notulen bij van het in de vergadering verhandelde. De notulen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de secretaris. De notulen worden in principe binnen drie maanden na de vergadering op de website van de Vennootschap geplaatst en exemplaren van de notulen zijn op verzoek gratis verkrijgbaar.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft als voornaamste taak toezicht te houden op de activiteiten van de Vennootschap en de directie te adviseren en begeleiden. Bij de vervulling van deze taken houdt de Raad van Commissarissen rekening met de belangen van alle stakeholders. De Raad van Commissarissen richt zich bij zijn toezicht op het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en strategie. Verder houdt de Raad van Commissarissen toezicht op een juiste sturing van risicobeheersystemen en de uitvoering van interne controlesystemen, het vastgoed- en financiële rapportageproces en naleving van wet- en regelgeving. Ten slotte is de Raad van Commissarissen betrokken bij het opstellen van het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap en bekrachtigt hij de individuele bezoldiging van de directeuren op basis van het beleid en de bezoldigingsvoorstellen zoals goedgekeurd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De commissarissen worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gekozen uit de kandidaten die door de vergadering van houders van prioriteits aandelen bindend worden voorgedragen. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt de bezoldiging van de commissarissen vast. De commissarissen zijn onafhankelijk van elkaar, van de directie en van welk belang dan ook. Krachtens de statuten treden de commissarissen volgens een rooster af. Gegeven de huidige samenstelling van de Raad van Commissarissen (vijf leden), zal iedere commissaris voor een periode van maximaal vier jaar worden benoemd. Voorstellen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming of herbenoeming worden deugdelijk onderbouwd. In het geval van een herbenoeming wordt rekening gehouden met de prestaties en het functioneren van de kandidaat in de hoedanigheid van commissaris. Het reglement van de Raad van Commissarissen bepaalt dat vanaf 2004 een commissaris maximaal voor een periode van 12 jaar zitting kan hebben in de Raad van Commissarissen. Een besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot ontslag of schorsing van een commissaris kan worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen, welke meer dan 50% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. De Raad van Commissarissen heeft tevens besloten in zijn geheel te fungeren als Auditcommissie, Remuneratiecommissie alsmede Selectie- en

Benoemingscommissie, gezien de omvang van de Vennootschap en haar organisatie en activiteiten.

De Raad van Commissarissen komt volgens een vast rooster ten minste vier maal per jaar bijeen. Daarnaast is er een speciale bijeenkomst waarin in afwezigheid van de directie, het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen, de relatie met de directie en de samenstelling, beoordeling en bezoldiging van de directie worden besproken. Het profiel waaraan de commissarissen dienen te voldoen, wordt jaarlijks beoordeeld en waar nodig aangepast.

Er hebben zich in het verslagjaar geen zakelijke transacties voorgedaan waarbij belangenverstrengeling een rol zou kunnen hebben gespeeld. Alle zakelijke transacties tussen de Vennootschap en leden van de Raad van Commissarissen en de directie worden gepubliceerd in het jaarverslag. Het profiel en het reglement van de Raad van Commissarissen en het rooster van aftreden voor commissarissen worden op de website van de Vennootschap geplaatst en zijn op verzoek gratis verkrijgbaar.

Onder verwijzing naar artikel 2:391, lid 7 van het Burgerlijk Wetboek betreffende diversiteit wordt vermeld dat niet aan de nieuwe regels die van kracht zijn vanaf 1 januari 2013 en bepalen dat 30% van de leden van de Raad van Commissarissen en 30% van de leden van de directie man en 30% vrouw dient te zijn, wordt voldaan. De leden van de directie zijn beiden man en werden benoemd in november 2012 voor een periode van vier jaar. Derhalve wordt niet verwacht dat de Vennootschap aan de nieuwe regels zal voldoen voor wat betreft de directie. De huidige benoemingstermijnen van de respectieve leden van de Raad van Commissarissen, die allen man zijn, zullen volledig worden gerespecteerd en voor nieuwe benoemingen zullen de beste kandidaten worden voorgesteld, ongeacht geslacht. Echter, het aangepaste profiel van de Raad van Commissarissen bevat het doel op termijn dat elk geslacht is vertegenwoordigd. Het is de verwachting dat toekomstige voorstellen voor benoemingen ook vrouwelijke leden kunnen betreffen als die als beste kandidaat naar voren komen.

De directie

De directie (Jeremy Lewis en Evert Jan van Garderen) is verantwoordelijk voor het besturen van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. De directie draagt verantwoordelijkheid voor het werken naar en het bereiken van de bedrijfsdoelstellingen van de Vennootschap en haar dochterondernemingen, haar strategie en haar beleid. Naast het bepalen van de strategie en de implementatie daarvan, dient de directie het risicobeheer, de interne controle en de financiering te optimaliseren en de naleving van wet- en andere van toepassing zijnde regelgeving door de Vennootschap en haar dochterondernemingen te waarborgen.

De directeuren worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders benoemd uit de kandidaten die door de vergadering van houders van prioriteits aandelen bindend worden voorgedragen. Directeuren worden benoemd voor een hernieuwbare periode van maximaal vier jaar. De bezoldiging van de directeuren wordt bepaald in overeenstemming met het beleid dat is uiteengezet in het Remuneratierapport. Het bezoldigingsvoorstel voor de directie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Raad van Commissarissen heeft in 2004 een Remuneratierapport opgesteld, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en op de website van de Vennootschap is geplaatst. Een besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot ontslag of schorsing van een directeur kan worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen, meer dan 50% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende. Een mogelijke vergoeding die aan een directeur wordt uitgekeerd bij beëindiging van zijn dienstverband, mag niet hoger zijn dan een jaarsalaris.

Jeremy Lewis, Directievoorzitter

Jeremy Lewis (68) is oprichter en directievoorzitter van de Vennootschap. Hij is Chartered Surveyor en heeft meer dan 45 jaar internationale ervaring in commercieel vastgoed en het besturen van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen.

Evert Jan van Garderen, Financieel directeur

Evert Jan van Garderen (51), afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, is sinds 1994 in dienst bij de Vennootschap, nadat hij ervaring had opgedaan bij een groot advocatenkantoor en een internationale beleggingsgroep. Hij is registeraccountant en jurist.

Landendirecteuren**Peter Mills**, Directeur

Peter Mills (54) is sinds 1993 in dienst bij Eurocommercial en is verantwoordelijk voor de activiteiten van de Vennootschap in Zweden. Voorheen was hij werkzaam bij een vooraanstaand internationaal vastgoedadviesbureau, waar hij zich bezighield met de winkelvastgoedbeleggingsmarkt in het VK en op het Europese vasteland. Peter Mills heeft Land Economy gestudeerd in Cambridge en is Chartered Surveyor.

Tom Newton, Directeur

Tom Newton (55) kwam in 1992 in dienst bij Eurocommercial, nadat hij ervaring had opgedaan in de vastgoedmarkten in het VK, Australië en op het Europese vasteland. Hij is betrokken bij het aankoopprogramma in Frankrijk en Italië en is verantwoordelijk voor alle Franse activiteiten van de Vennootschap. Tom Newton is afgestudeerd in moderne talen aan de universiteit van Durham en is Chartered Surveyor.

Tim Santini, Directeur

Tim Santini (47) is sinds 1994 in dienst bij Eurocommercial en is verantwoordelijk voor de Italiaanse activiteiten van de Vennootschap. Voorheen was hij werkzaam bij een vooraanstaand internationaal vastgoedadviesbureau in Londen, waar hij projecten heeft uitgevoerd in het VK en op het Europese vasteland. Tim Santini heeft moderne talen gestudeerd aan de universiteit van East Anglia en is Chartered Surveyor.

Beschermingsconstructies

De bescherming van de Vennootschap tegen vijandige overnames wordt gevormd door de honderd prioriteitsaandelen welke zijn uitgegeven en worden gehouden door de Stichting Prioriteitsaandelen Eurocommercial Properties. Het bestuur van de Stichting bestaat thans uit de voorzitter van de directie en een onafhankelijk lid. De voornaamste rechten die verbonden zijn aan deze prioriteitsaandelen, zijn het bepalen van het aantal directeuren en commissarissen, het opstellen van een bindende voordracht voor hun benoeming en goedkeuring van de winstbestemming van de Vennootschap. In alle overige opzichten zijn de prioriteitsaandelen gelijk aan de gewone aandelen op naam.

Krachtens de door de aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verleende bevoegdheden is de vergadering van houders van prioriteitsaandelen tot 30 juni 2014 bevoegd tot uitgifte van nieuwe aandelen tot maximaal 50% van het geplaatst aandelenkapitaal en vaststelling van de voorwaarden van dergelijke uitgiftes, waarbij zij tevens het recht heeft om voorkeursrechten van huidige aandeelhouders te beperken of uit te sluiten. Dit geldt, mutatis mutandis, ook voor het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en woont de vergadering van de Raad van Commissarissen met de directie bij waarin de halfjaar- en jaarcijfers worden besproken en vastgesteld. De kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers die zijn opgenomen in persberichten, worden vóór de publicatie met de externe accountant besproken. De jaarrekening wordt door de externe accountant gecontroleerd en de halfjaarcijfers worden door de externe accountant aan een beperkte beoordeling onderworpen.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders is bevoegd om de accountant vragen te stellen omtrent zijn verklaring inzake de getrouwheid van de jaarrekening. De externe accountant is bevoegd tijdens de vergadering daarover het woord te voeren.

Corporate governance best practice

Na de publicatie van de Nederlandse Corporate Governance Code in december 2003, hebben de Raad van Commissarissen en de directie het effect van de Code op de corporate governance-structuur van de Vennootschap uitvoerig besproken. Er zijn verschillende codes en reglementen opgesteld en ingevoerd voor de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen.

De Vennootschap voldeed op vier na aan alle best practicebepalingen van de Code en heeft haar statuten en administratievoorwaarden gewijzigd om de corporate governance-structuur verder in overeenstemming te brengen met de Code. Deze wijzigingen zijn tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 november 2004 besproken en goedgekeurd. Alle ingevoerde of gewijzigde codes en reglementen zijn op de website van de Vennootschap geplaatst.

Op 10 december 2008 heeft de Monitoring Commissie Corporate Governance Code haar verslag gepubliceerd met daarin wijzigingen op de Nederlandse Corporate Governance Code. De Vennootschap heeft extern advies ingewonnen over de implicaties van deze gewijzigde Code voor haar corporate governance-structuur. Dit advies is besproken tijdens een speciaal daarvoor belegde buitengewone vergadering van de directie en de Raad van Commissarissen in april 2009. Op basis van het advies en de uitkomsten van de vergadering zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in de codes, regels en voorschriften van de Vennootschap om deze in overeenstemming te brengen met de gewijzigde Code. Deze documenten zijn op de website van de Vennootschap geplaatst.

De enige principes en best practicebepalingen van de gewijzigde Code die de Vennootschap niet volledig naleeft of die een toelichting vereisen, zijn:

Principe II.2 van de Code

Het Nederlandse Burgerlijk Wetboek en de statuten van de Vennootschap bepalen dat de bezoldiging van ieder lid van de directie wordt bepaald en vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Bepaling II.2.3 van de Code

Bij het bepalen van de bezoldiging van de directie worden niet-financiële indicatoren niet in overweging genomen vanwege het karakter van de activiteiten van de Vennootschap. De voornaamste maatstaf voor bezoldiging is de koppeling van directiebeloning aan de belangen van aandeelhouders.

Bepaling III.3.5 van de Code

De voorzitter van de Raad van Commissarissen, benoemd in 1997, is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in november 2010 herbenoemd voor nog een termijn van vier jaar, die afloopt in november 2014. Hoewel zijn termijn de maximale zittingstermijn van de twaalf jaar van de Code overschrijft, was de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vóór een termijn van nog vier jaar. De benoeming van een geschikte opvolger vindt plaats in 2014.

Bepaling IV.1.1 van de Code

Bindende voordrachten voor de benoeming van bestuurders en commissarissen kunnen volgens het Nederlands Burgerlijk Wetboek bij aandeelhoudersbesluit terzijde worden geschoven met ten minste tweederde van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. De Vennootschap zal dit systeem, waarbij een ruime meerderheid van aandeelhouders en certificaathouders beslist, handhaven.

Corporate governance

vervolg

Bepaling IV.3.1 van de Code

De Vennootschap houdt conference calls met analisten wanneer resultaten bekend worden gemaakt. Zij vindt het echter niet nodig om webcasts van haar aandeelhoudersvergaderingen, die overigens goed worden bezocht, aan te bieden.

Bepaling IV.3.13 van de Code

De Vennootschap heeft geen beleid op hoofdlijnen geformuleerd inzake bilaterale contacten met aandeelhouders, maar zij zal aandachtig volgen hoe deze best practicebepaling door de sector in de nabije toekomst zal worden toegepast. De Vennootschap is van mening dat de huidige wet duidelijk is en voldoende richting geeft voor wat wel en niet is toegestaan met betrekking tot koersgevoelige informatie.

Bepaling V.3.1 van de Code

De Vennootschap heeft met het oog op haar omvang geen interne accountant aangesteld.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Winkelcentra spelen binnen lokale gemeenschappen een belangrijke rol als plaatsen waar mensen niet alleen komen om te winkelen, maar ook om zich te ontspannen en elkaar te ontmoeten. De Vennootschap streeft daarom naar maximale integratie in de omgeving. De Vennootschap zorgt voor entertainment en informatieve activiteiten in haar winkelcentra om het er voor de bezoekers nog plezieriger te maken. Vaak worden deze evenementen georganiseerd in samenwerking met een plaatselijke overheidsinstantie, een charitatieve instelling of een bedrijf dat het evenement sponsort ten behoeve van een goed doel. Veel winkelcentra van de Vennootschap zijn ook sponsor van plaatselijke sportteams.

De Vennootschap streeft ernaar om, zowel op het niveau van de Groep als op operationeel niveau, de gevolgen van haar zakelijke activiteiten voor het milieu tot een minimum te beperken. In alle Zweedse winkelcentra wordt in meer of mindere mate gebruik gemaakt van hernieuwbare energie (biogas, water, wind en aardwarmte); in Frankrijk en Italië wordt de installatie van zonnepanelen overwogen bij een aantal panden, als onderdeel van doorlopend onderhoud en verbeteringswerkzaamheden. Verscheidene centra hebben faciliteiten om regenwater op te vangen voor irrigatie en installaties voor de verwerking van afval. Het vergrote winkelcentrum Carosello in Italië heeft een gazondak van 16.000 m², waardoor het winkelcentrum niet alleen goed is geïsoleerd en de temperatuur wordt gereguleerd, zodat airconditioning minder vaak nodig is, maar ook de biodiversiteit van het gebied wordt verrijkt.

In alle winkelobjecten van de Vennootschap wordt gerecycled en in de meeste gevallen kunnen bezoekers hun eigen afval naar de winkelcentra brengen voor recycling. De Vennootschap streeft ernaar bij verdere verbeteringen en uitbreidingen van haar vastgoed meer milieuvriendelijke materialen en systemen te gebruiken om het energieverbruik terug te dringen en de hoeveelheid afval tot een minimum te beperken.

Op het niveau van de Groep heeft de Vennootschap een systeem voor videoconferencing geïnstalleerd om de interne reiskosten te reduceren. Ook hebben de meeste vestigingen nu een recyclingprogramma.

De Groep had in het verslagjaar gemiddeld 64 medewerkers (fte's) in dienst, waarvan 14 medewerkers werkzaam zijn in Nederland, 11 in het Verenigd Koninkrijk, 17 in Frankrijk, 14 in Italië en 8 in Zweden. 47 procent van de medewerkers is man en 53 procent vrouw. Van het totaal aan werknemers zijn er 8 jonger dan 30 jaar, 49 tussen de 30 en 50 jaar en 7 ouder dan 50 jaar.

De Vennootschap is zich ervan bewust dat haar medewerkers haar belangrijkste kapitaal zijn. Daarom spoort ze medewerkers actief aan tot en ondersteunt ze hen bij het volgen van professionele trainingen en ontwikkelingsprogramma's. De Vennootschap wil een goede werkgever zijn. Dat zij hierin lijkt te slagen, blijkt wel uit de lange gemiddelde duur van de dienstverbanden en het zeer geringe personeelsverloop.

Organisatie

Sinds haar oprichting heeft Eurocommercial kantoren gehad in Amsterdam en Londen. De focus op Frankrijk, Italië en Zweden heeft genoodzaakt tot de opening van kantoren in Parijs, Milaan en Stockholm. Vanwege de uitbreiding van het Italiaanse en het Zweedse team zijn in respectievelijk september en november 2012 nieuwe kantoorruimtes betrokken.

De drie directeuren die verantwoordelijk zijn voor vastgoed, brengen hun expertise in bij grote collectieve beleggingsbeslissingen, maar hebben tevens ook ieder een eigen geografische verantwoordelijkheid. Tom Newton is verantwoordelijk voor Frankrijk, Tim Santini voor Italië en Peter Mills voor Zweden.

De directie en regionale directeuren houden de Raad van Commissarissen van de Vennootschap door middel van formele rapportages en waar nodig informele besprekingen volledig op de hoogte van alle activiteiten.

Remuneratie

Het bezoldigingsbeleid voor de commissarissen en directeuren dat van toepassing was in de voorgaande jaren, is niet gewijzigd. Commissarissen ontvangen een vaste bezoldiging. Directeuren komen in aanmerking voor een contante bonus als aanvulling op het basissalaris. Deze bonus is net als die van senior managers volledig en direct gekoppeld aan de jaarlijkse groei van de intrinsieke waarde van de Vennootschap per aandeel en van het dividend per aandeel. De variabele component is een percentage van het basissalaris en wordt berekend aan de hand van het eventuele groeipercentage. Er is sinds 2012 een prestatieaandelenregeling voor directeuren, landendirecteuren en de permanente personeelsleden van de Vennootschap. Op basis van deze regeling kunnen van tijd tot tijd voorwaardelijke prestatiecertificaten worden toegekend. Deze komen pas drie jaar na toekenning beschikbaar, mits bepaalde doelen worden gehaald. Na deze periode zijn deze certificaten nog twee jaar geblokkeerd. Het bezoldigingsbeleid wordt uiteengezet in het remuneratierapport dat op de website van de Vennootschap is geplaatst. Een samenvatting van het remuneratierapport is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen op pagina 68.

Risicobeheer- en interne-controlesystemen

De Vennootschap heeft de risico's waaraan zij wordt blootgesteld, zijnde strategische risico's, operationele risico's, financiële risico's, rapportagerisico's en compliancerisico's, in kaart gebracht.

De strategische risico's hebben vooral betrekking op de vastgoedsector en landentallocatie alsmede de timing van investeringen en verkopen en de daarbij behorende leningen. Onder operationele risico's vallen onder andere de selectie van vastgoed en huurders, prestaties van leveranciers, derden en de eigen organisatie met haar systemen, maar ook de technische staat van het vastgoed en fiscale risico's. De financiële risico's betreffen rente- en valutarisico's alsmede (her)financieringsrisico's. De Vennootschap hanteert een zeer uitgebreid verzekeringsprogramma voor die risico's die doeltreffend en efficiënt gedekt kunnen worden.

De Vennootschap heeft een adequaat risicobeheer- en intern controlesysteem. Belangrijke onderdelen van het interne controlesysteem zijn een managementstructuur die erop gericht is effectief en in overleg beslissingen te kunnen nemen, maandelijkse beoordeling van kernindicatoren zoals omzet in winkelcentra, huurontvangsten, leegstand, huurachterstanden en dubieuze debiteuren, en wekelijkse bijeenkomsten van de directie met lokale directeuren om de resultaten per land te bespreken en te vergelijken met budgetten en financiële plannen voor de lange termijn. Er zijn gedetailleerde procedures en verantwoordelijkheden voor de verschillende landenteams alsmede voor functiescheiding en autorisatiestructuren vastgesteld en geïmplementeerd. Tevens worden strikte procedures gevolgd voor het periodiek opstellen van maand-, kwartaal-, en jaarcijfers op basis van de gehanteerde grondslagen. Het interne managementrapportagesysteem is ontworpen om ontwikkelingen in de waarde van beleggingen en in opbrengsten en lasten op de voet te kunnen volgen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking in geautomatiseerde, geïntegreerde centrale informatiesystemen. Er is een backup- en een herstelplan, zodat gegevens kunnen worden teruggevonden.

De Vennootschap heeft gezien haar omvang geen interne afdeling. De Raad van Commissarissen bespreekt de bevindingen van de externe accountant inzake de interne controle-omgeving van de Vennootschap met de directie en de externe accountant. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de interne controlestructuur en procedures en de beoordeling van risico's waar de Vennootschap en haar dochtervennootschappen mee worden geconfronteerd.

Beleid inzake risicobeheersing

De Vennootschap heeft een langetermijnbeleggingshorizon en bewaakt voorzichtig de risico's die voortvloeien uit haar beleggingsbeleid. Er zijn controlemaatregelen ingevoerd met betrekking tot de uitvoering van haar beleid en het toezicht op de daarmee verband houdende resultaten en gevolgen. Er is een stelsel van beleid, richtlijnen, rapportagesystemen en functiescheidingen opgezet en thans in gebruik om de hiervoor genoemde controlemaatregelen te effectueren.

De managementstructuur en strategie van de Vennootschap zijn gericht op een maximale aandeelhouderswaarde tegen minimale risico's. Alle belangrijke beslissingen ten aanzien van vastgoed, financiering en de groep worden besproken en beoordeeld tijdens de regelmatige bijeenkomsten van de directie samen met senior management in aanwezigheid van de directievoorzitter, de financieel directeur met zijn financiële team, de hoofden van de activiteiten in Frankrijk, Italië en Zweden, hun plaatsvervaarders, de groepseconoom en de IR directeur. Het team beoordeelt het onderwerp – of het nu gaat om een aankoop, renovatieproject, vastgoedbeheer, verhuur, uitbreiding/verbouwing, verkoop, aantrekken van middelen of financiering – op basis van een aantal belangrijke criteria zoals financiële gevolgen, strategische aansluiting en het effect op de rest van de Vennootschap. De directie volgt de aanbevelingen van deze vergadering doorgaans op.

Er zijn verdere controlemaatregelen genomen om risico's te signaleren en te minimaliseren door bepaalde personen verantwoordelijkheden toe te kennen en procedures regelmatig te toetsen.

Gedurende het boekjaar is het herziene risicobeheerbeleid beoordeeld, besproken en goedgekeurd door directie en Raad van Commissarissen.

Strategisch risico

Landen- en sectorweging vastgoed

De Vennootschap belegt in een betrekkelijk voorspelbare vastgoedsector (winkels) in relatief welvarende en stabiele economieën (Frankrijk, Noord-Italië en Zweden) en beperkt economische en politieke risico's zodoende

tot een minimum. Door het aantal en het type sectoren en landen waarin de Vennootschap actief is, te beperken, heeft het management te allen tijde een zeer goed begrip van en inzicht in de prestaties van het vastgoed, waardoor het risico wordt beperkt. Anderzijds wordt het risico verder vermindert door de diversificatie, welke wordt bereikt door binnen deze landen zowel in provinciesteden als hoofdsteden te beleggen, maar ook door de spreiding over een groot aantal huurders met een relatief kleine blootstelling aan een enkele huurder (grootste exposure op een enkele huurder is 4,2% van de totale portefeuillehuur).

Timing van aan- en verkopen

Timing is bij alle beleggingen van essentieel belang en het management houdt rekening met de meest uiteenlopende randvoorwaarden, zoals van economische, politieke of fiscale aard.

De groepseconoom onderhoudt een gedetailleerd bestand met gegevens over de gebieden waarin de Vennootschap beleggingen heeft of overweegt te beleggen. Er worden aanzienlijke inspanningen verricht om demografische en economische gegevens over deze gebieden in kaart te brengen en daarmee het juiste moment voor een aankoop, uitbreidingsproject of verkoop te beoordelen. De managementstructuur is zodanig dat op basis van verstrekte informatie tijdig en efficiënt beslissingen kunnen worden genomen. De vastgoedexperts van de Vennootschap beschikken over gedetailleerde kennis van de relevante internationale vastgoedmarkten waarin zij gedurende vele jaren werkzaam zijn. Deze ervaring helpt hen ernstige fouten te voorkomen. Cijfers zoals de maandelijkse omzet van winkeliers, leegstand, achterstallige huur en dubieuze debiteuren worden ook regelmatig beoordeeld en meegenomen in de besluitvorming.

Operationeel risico

Keuze van vastgoed

De Vennootschap streeft ernaar risico's te beperken door te beleggen in vastgoed op basis van huren die bestand zijn tegen een daling in de consumentenbestedingen en rendement dat passend is gezien de financieringskosten. Alvorens tot een aankoop over te gaan, onderwerpt het management het object aan een zorgvuldig due diligence onderzoek, daarin bijgestaan door externe partijen zoals vastgoedadviseurs, advocaten, taxateurs, belastingadviseurs en accountants.

Keuze van huurders en kredietrisico

De kredietwaardigheid van huurders wordt in detail onderzocht en bankgaranties of waarborgsommen worden altijd verlangd in Frankrijk en Italië, maar niet in Zweden, waar dit geen marktpraktijk is. De prestaties van het vastgoed worden beoordeeld op basis van de maandelijkse omzetcijfers, leegstand en achterstallige huur. Deze informatie stelt het managementteam in staat zich snel een beeld te vormen van hoe een huurder presteert en wat de invloed is op de prestaties van de rest van het centrum. Het kredietrisico in verband met huurders wordt bepaald via een uitvoerige analyse van de uitstaande schuld. Het kredietrisico is tevens gereduceerd door te beleggen in volgroeiende markten en bij grote huurders te kiezen op basis van hun sterke financiële positie.

Technische staat van de objecten

In ieder land is een technisch directeur samen met de lokale centrummanagers verantwoordelijk voor de periodieke beoordeling en het onderhoud van de technische aspecten van afzonderlijk vastgoed. Het vastgoed wordt regelmatig onderhouden en de Vennootschap is verzekerd tegen schade aan de objecten en daaruit voortvloeiende inkomstenderving. Er worden regelmatig controles uitgevoerd inzake de beveiligings-, brandtechnische, gezondheids- en veiligheidsaspecten van elk pand.

Corporate governance

vervolg

Risico van uitbreiding/renovatie van projecten

Uitbreidingen en renovaties vinden alleen doorgang als er een vergunning voor is verkregen, de financiering rond is, het grootste deel van het project is voorverhuurd en als anchorhuurders zich hebben gecommitteerd. De Vennootschap laat zich altijd begeleiden en adviseren door een extern projectteam, maar maakt ook altijd gebruik van interne specialisten. De bouwwerkzaamheden worden uitbesteed aan een aannemer met een solide reputatie. De Vennootschap sluit aanvullende schade- en aansprakelijkheidsverzekeringen voor de duur van de werkzaamheden.

Belastingen

De Vennootschap is vrijgesteld van belasting in Nederland en Frankrijk en onderworpen aan vennootschapsbelasting in Italië en Zweden. Gedeeltelijk door toedoen van de kredietcrisis hebben overheden in Europa een tekort aan middelen en proberen ze de belastinginkomsten te verhogen. Het is moeilijk in te schatten of de Vennootschap meer belasting moet gaan afdragen door veranderingen in de belastingstelsels van de landen waar de Vennootschap opereert, maar het kan niet worden uitgesloten. Een duidelijk voorbeeld was de toename van onroerendezaakbelasting in Italië, welke resulteerde in een extra belastingdruk voor de Vennootschap.

Financieel risico

Kredietrisico

De Vennootschap minimaliseert de risico's verbonden aan mogelijke niet-nakoming door haar tegenpartijen door transacties met ongeveer zeventien grote financiële instellingen aan te gaan voor al haar leningen, renteswaps, valutacontracten en deposito's. Het tegenpartijrisico uit hoofde van deze transacties is beperkt tot de kosten ter vervanging van deze overeenkomsten tegen het actuele markttarief in geval van niet-nakoming. De Vennootschap acht echter het risico van verliezen als gevolg van niet-nakoming zeer gering.

Renterisico

Gezien het beleid van de Vennootschap om langetermijnbeleggingen aan te houden, hebben de leningen die voor de financiering ervan worden gebruikt, eveneens een lange looptijd (vijf jaar, maar bij voorkeur tien jaar of langer). De Vennootschap maakt gebruik van renteswaps en andere financiële instrumenten om haar renterisico's te beheersen. Het beleid van de Vennootschap ten aanzien van afdekking van renterisico is defensief om zich te beschermen tegen stijgende rentetarieven. De Vennootschap is tegen een gemiddelde rente van 3,8% afgedekt, exclusief marges. Bovendien geldt voor slechts 20% van de bestaande leningen een variabele rente. Een stijging van de rentetarieven van 1% zou daarom een beperkt negatief effect van €2,54 miljoen extra jaarlijkse rentelasten hebben, ofwel 3,1% van het gerapporteerde directe beleggingsresultaat.

Liquiditeitsrisico

Ter beperking van liquiditeitsrisico's hanteert de Vennootschap een strategie van spreiding van het looptijdenprofiel voor haar leningen en de verschillende aflossingsdata. Daarnaast heeft de Vennootschap in sommige gevallen de beschikking over flexibele langetermijnleningen (die boetevrije aflossingen en heropname van middelen tot overeengekomen bedragen toestaan) en toegezegde en niet-toegezegde kortetermijnkredietfaciliteiten.

Een analyse van liquiditeitsrisico's verbonden aan toekomstige kasstromen van interestbetalingen, aflossing van leningen, huurwaarborgsommen en betalingen aan overige crediteuren wordt gegeven in toelichting 18 (financiële instrumenten) bij de geconsolideerde jaarrekening.

Valutarisico

Het enige vreemdevalutarisico van betekenis voor de Vennootschap is het risico dat zij loopt door haar belang in de Zweedse vastgoedmarkt. Door echter SEK-leningfaciliteiten af te sluiten met grote banken en valutadekkingstransacties (indien van toepassing), is het valutarisico voor 40% afgedekt. Het overige risico is relatief beperkt vergeleken met de totale waarde van de portefeuille en zal in beginsel niet worden afgedekt. De netto-opbrengst in Zweedse kronen wordt ook af en toe afgedekt via defensieve valutadekkingsinstrumenten. Een waardevermindering van de Zweedse kroon van 5% zou bijvoorbeeld leiden tot een daling van het eigen vermogen van slechts 1,4% van de gerapporteerde intrinsieke waarde en een daling van het gerapporteerde directe beleggingsresultaat van slechts 1,4%.

Rapportagerisico

De Vennootschap stelt een jaarlijkse begroting op per land en afzonderlijk object, die iedere maand wordt vergeleken met de daadwerkelijke resultaten. Daarnaast worden budgetten voor investeringen en liquiditeitsprognoses opgesteld. De kwartaalcijfers worden vóór de publicatie met de externe accountant besproken en bekendgemaakt door middel van een persbericht. De jaarrekening wordt door de externe accountant gecontroleerd en de halfjaarcijfers worden door de externe accountant aan een beperkte beoordeling onderworpen.

Compliancerisico

De Vennootschap voldoet op holdingniveau aan de Nederlandse Corporate Governance Code en de Wet op het financieel toezicht. Alle medewerkers zijn bekend met de regelgeving en er zijn procedures ingesteld die waarborgen dat medewerkers de regels naleven. De Vennootschap heeft een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling die alle medewerkers dienen te lezen, te begrijpen en na te leven. De landendirecteuren zijn tevens verantwoordelijk voor naleving van lokale wetten en regels.

“In control statement”

In het kader van de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen verklaart de Vennootschap dat zij over een beschrijving van de administratieve organisatie en interne controle beschikt die voldoet aan de eisen gesteld in de Wet en het Besluit. Gedurende het boekjaar 2012/2013 heeft de Vennootschap verschillende aspecten van de administratieve organisatie en interne controle beoordeeld en er kwamen geen bevindingen aan het licht op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne controle niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het Besluit en daaraan gerelateerde regelgeving. Ook zijn er geen aanwijzingen geweest dat de administratieve organisatie en de maatregelen van interne controle van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2012/2013 niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneerden. De Vennootschap verklaart derhalve met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd. Voor het lopende boekjaar wordt geen significante wijziging in de opzet van de administratieve organisatie en interne controle van de Vennootschap verwacht.

Gezien de aard en omvang van de Vennootschap bestaan er inherente beperkingen aan de interne controle, zoals beperkte mogelijkheden tot functiescheiding, onevenredig hoge kosten ten opzichte van de baten van interne controle en het risico op calamiteiten, samenspanning, enz. Door deze beperkingen kan geen absolute zekerheid gegeven worden.

De directie is van mening dat de opzet van de interne risicobeheersings- en controlesystemen voor de financiële rapportage een redelijke mate van zekerheid biedt (i) dat de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2012/2013, zoals opgenomen in dit jaarverslag, geen onjuistheden van materieel belang bevat en (ii) dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen, zoals hiervoor beschreven, in het boekjaar 2012/2013 naar behoren hebben gewerkt en er geen indicaties zijn dat dit in het lopende boekjaar niet eveneens het geval is.

Verzekering

De Vennootschap is volledig verzekerd tegen schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en derving van huurinkomsten gedurende de periode waarin het vastgoed opnieuw wordt gebouwd en verhuurd. Dekking tegen terrorisme, overstromingen en aardbevingen is beperkt door de huidige marktomstandigheden, maar de Vennootschap is van mening dat een redelijke balans is bereikt tussen dekking van risico's en premiekosten. Op jaarbasis is het verzekeringsprogramma vergeleken met dat van sectorgenoten.

Vergunning

De Vennootschap beschikt over een vergunning krachtens de Wet op het financieel toezicht, welke op 7 juli 2006 is verleend door de Autoriteit Financiële Markten.

Belastingen

Aangezien de Vennootschap een in Nederland gevestigde, niet aan belasting onderworpen beursgenoteerde beleggingsinstelling is, zijn alle beleggingsinkomsten uit welke bron dan ook op het niveau van de Vennootschap vrijgesteld van belasting, mits zij aan de aandeelhouders

In Italië en Zweden voert de Vennootschap zorgvuldig beleid om de te betalen belasting tot een minimum te beperken.

Amsterdam, 20 september 2013

De directie

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

Verklaring

Met verwijzing naar de Europese Transparantie Richtlijn en de Wet op het financieel toezicht verklaren wij voor zover ons bekend, dat de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2013 een getrouw beeld geeft van de bezittingen, schulden, financiële positie en de resultaten van de Groep, dat het jaarverslag van de directie een getrouw beeld geeft betreffende de gang van zaken gedurende het boekjaar en omtrent de toestand op de balansdatum van de Groep en dat daarin de wezenlijke risico's waarmee de Groep wordt geconfronteerd, zijn beschreven.

Amsterdam, 20 september 2013

De directie

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

Verslag van de Raad van Commissarissen

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders Financiële verslaggeving

Wij hebben het genoegen u hierbij het jaarverslag van Eurocommercial Properties N.V. aan te bieden over het boekjaar eindigend op 30 juni 2013, zoals opgesteld door de directie. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants LLP gecontroleerd en zal voorzien worden van een goedkeurende verklaring. Wij bevelen u aan de jaarrekening onveranderd vast te stellen.

Dividendvoorstel

Wij kunnen ons verenigen met het voorstel van de directie om over het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 een dividend uit te keren van €1,92 in contanten per certificaat aan toonder van tien gewone aandelen op naam. Tevens steunen wij het aanbod aan certificaathouders om in plaats van het dividend in contanten te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve.

Activiteiten

Gedurende het verslagjaar is de Raad van Commissarissen viermaal bijeengekomen; de vergaderingen zijn ook bijgewoond door de leden van de directie. Vier commissarissen woonden elke vergadering bij. Eén commissaris kon vanwege reizen slechts drie vergaderingen bijwonen. Naast deze vergaderingen was er regelmatig overleg tussen de commissarissen en de directie. De Raad van Commissarissen wordt voorts via maandelijkse managementrapportages met gedetailleerde analyses van de huuropbrengsten, de bedrijfslasten en de ontwikkelingen met betrekking tot de beleggingen, op de hoogte gehouden van de activiteiten en de financiële resultaten. Gedurende het jaar heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen diverse vergaderingen van het senior management team bijgewoond om zich op de hoogte te stellen van gedetailleerde en diepgaande gedachtewisselingen over vastgoedbeheer en beleggings- en financieringsbeslissingen.

Er is onder meer gesproken over strategie en risico's, vastgoedmarkten, de financiële markten, de financiële- en managementrapportage, het dividend-, valuta- en financieringsbeleid, het systeem van interne controle, bezoldigingsregelingen en -beleid en corporate governance. In het bijzonder werden de veranderingen in de vastgoedmarkten, de taxaties en de huren, de invloed van internet en marketing in de diverse landen, maar zeker ook de bankeringen en de bankcovenanten van de Vennootschap gedetailleerd besproken en zijn deze onderwerpen gedurende het jaar aandachtig in de gaten gehouden. De Raad van Commissarissen stond volledig achter het beleggings- en financieringsbeleid van de directie. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen zijn steun gegeven aan het voortzetten van de huidige strategie voor de komende jaren. Bovendien werd de inhoud van persberichten, het jaarverslag, het halfjaarbericht en de kwartaalberichten besproken.

In de vergadering van de Raad in februari werd het profiel van de leden van de Raad van Commissarissen gewijzigd, nadat dit profiel door de jaarvergadering gehouden op 6 november 2012 was geagendeerd en besproken. In aansluiting op het gewijzigde profiel is de werving van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen gestart, hetgeen zal resulteren in voorstellen voor benoeming in de komende jaarvergadering te houden op 5 november 2013. Vanaf 1 januari 2013 is het Burgerlijk Wetboek gewijzigd en bepalen nieuwe regels inzake diversiteit dat ten minste 30% van de leden van de Raad van Commissarissen en van de directie dient te bestaan uit mannen en 30% uit vrouwen. Indien dit niet het geval is, dient de vennootschap in haar jaarverslag toe te lichten waarom hieraan niet is voldaan. Het doel van het gewijzigde profiel is dat na verloop van tijd zowel mannen als vrouwen zijn vertegenwoordigd, maar schrijft niet een bepaald minimum percentage voor, zodat de beste kandidaten kunnen worden geselecteerd. De nieuwe regels vereisen bovendien dat een uitleg omtrent diversiteit wordt opgenomen voor het geval dat een voorstel tot benoeming dat aan de aandeelhoudersvergadering wordt voorgelegd, niet leidt tot een percentage van 30% of meer.

De vergadering van de Raad in mei 2013 werd gehouden in het nieuwe kantoor in Milaan. Dit stelde de leden van de Raad in staat om, naast het bijwonen van de reguliere vergadering, ook het lokale Italiaanse managementteam en nieuwe Italiaanse medewerkers te ontmoeten en enkele Italiaanse winkelcentra van de Vennootschap en concurrerende gebieden te bezoeken. In de vergadering van de Raad heeft elk lid van de Raad van Commissarissen en elk lid van de directie de zogeheten bankierseed afgelegd ingevolge de Regeling eed of belofte financiële sector onder de Wet financieel toezicht. De verplichte wisseling van de controlerend accountant, welke in het geval van de Vennootschap van toepassing is vanaf 1 juli 2015, heeft na de vergadering geleid tot een voorkeurslijst van mogelijke accountantskantoren die Ernst & Young Accountants LLP eventueel in 2015 zouden kunnen opvolgen. Tijdens het bezoek aan Milaan heeft de Raad van Commissarissen ook de gelegenheid genomen om in afwezigheid van de directie het eigen functioneren en dat van de directie te bespreken.

Er hebben zich geen gevallen van belangenverstremming voorgedaan.

Corporate governance

In overeenstemming met de aanbevelingen van de Nederlandse Corporate Governance Commissie wordt in het verslag van de directie in grote lijnen de corporate governance-structuur van de Vennootschap uiteengezet. In dit verslag bespreekt de Vennootschap een aantal corporate governance-zaken in overeenstemming met de aanbevelingen van de Commissie.

De Raad van Commissarissen als geheel vormt tevens de Auditcommissie, welke gedurende het boekjaar twee vergaderingen met de accountant van de Vennootschap in aanwezigheid en één in afwezigheid van de directie heeft gehouden. In deze vergaderingen heeft de Auditcommissie gesproken over het verslag van de accountant, de management letter, het jaarverslag en het halfjaarbericht. De Auditcommissie heeft geëvalueerd of er behoefte bestaat aan het invullen van de interne auditfunctie. Zij is tot de conclusie gekomen dat dit wederom niet nodig is gelet op de omvang van de Vennootschap. Verder vormt de gehele Raad van Commissarissen tevens de Remuneratiecommissie. De remuneratie is in twee vergaderingen besproken op basis van een geactualiseerd extern vergelijkingsrapport en het concept van het geactualiseerde remuneratierapport. Het definitieve remuneratierapport 2012/2013 zal op de website van de Vennootschap worden geplaatst gelijktijdig met de publicatie van het jaarverslag. De Raad van Commissarissen vormt tevens de Selectie- en Benoemingscommissie, die gedurende twee vergaderingen de toekomstige samenstelling van de Raad van Commissarissen heeft besproken en het profiel van de Raad heeft gewijzigd zoals hierboven gemeld. Voor de komende jaarvergadering, die zal worden gehouden op 5 november 2013, staan er twee benoemingen op de agenda. Refererend aan de hiervoor besproken nieuwe regels inzake diversiteit, merken wij op dat de nieuwe voorgestelde leden man zijn, maar wij verwachten dat toekomstige voorstellen voor benoemingen ook vrouwelijke leden kunnen betreffen, als die als beste kandidaat naar voren komen.

Samenvatting remuneratierapport

Het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap is bedoeld om geschikte topfunctionarissen en kaderpersoneel aan te trekken, te motiveren en te behouden om hen te laten bijdragen aan het succes van de Vennootschap.

Het doel van het bezoldigingsbeleid is om het management en belangrijke personeelsleden te belonen voor hun bijdrage aan de prestaties van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Het bezoldigingsbeleid, en alle materiële aanpassingen daarvan, worden door de Raad van Commissarissen voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op basis van aanbevelingen van de directie. De Raad van Commissarissen doet aanbevelingen over alle aspecten van de bezoldiging van de directieleden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders binnen het kader van het bezoldigingsbeleid. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gevraagd zowel het bezoldigingsbeleid als de bezoldiging van de directieleden goed te keuren.

Aan het eind van ieder boekjaar beoordeelt en bespreekt de Raad van Commissarissen de bezoldiging van de directieleden. De hoogte van de bezoldiging van de directieleden weerspiegelt verschillen in de verantwoordelijkheden en het individueel functioneren van ieder directielid. Als basis voor de bezoldiging van de directie wordt uitgegaan van een onafhankelijk onderzoek naar de bezoldiging van directeuren van internationale vastgoedmaatschappijen met een vergelijkbare positie, die is bepaald aan de hand van de grootte en complexiteit van de organisatie en de verantwoordelijkheden van de directieleden.

Het bezoldigingspakket dat de Vennootschap haar werknemers en directieleden biedt, bestaat uit de volgende elementen:

- basissalaris – totaal jaarlijks vast bruto-inkomen inclusief vakantiegeld;
- korte termijn variabele jaarlijkse prestatiegerelateerde brutobonus in contanten;
- langetermijnprestatiebeloning in de vorm van een prestatieaandelenregeling;
- pensioen en andere arbeidsvoorwaarden.

Naast het basissalaris kunnen elk jaar variabele bonussen in contanten worden uitgekeerd. Deze bonussen in contanten zijn voor topfunctionarissen en directieleden volledig en direct gerelateerd aan de jaarlijkse groei van de intrinsieke waarde van de Vennootschap en het dividend per aandeel. Er is geen gegarandeerde minimumbonus en variabele contante bonussen worden afgetopt. Er zijn ook mogelijkheden voor de Vennootschap om tot terugvordering over te gaan. Slechts één lid van de directie neemt deel aan een pensioenregeling. Dit is een beschikbarepremieregeling waarvoor de huidige jaarlijkse bijdrage is gelimiteerd door een maximum pensioengevend salaris.

Commissarissen ontvangen enkel een vaste bezoldiging. Het bezoldigingsbeleid voor de commissarissen en directeuren is gedurende het boekjaar niet gewijzigd. Na een benchmarkonderzoek wordt voor het volgende boekjaar voorgesteld om de bezoldiging van de commissarissen met €3.000 te verhogen tot €37.000 voor de leden en tot €47.000 voor de voorzitter en de basissalarissen van de directie te verhogen naar GBP 515.000 voor de heer J.P. Lewis en €415.000 voor de heer E.J. van Garderen. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden verzocht om de voorgestelde bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen en de directie goed te keuren.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Profiel en samenstelling van de Raad van Commissarissen

Alle commissarissen zijn onafhankelijk. Het profiel, de rol en de verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in een specifiek reglement dat ter inzage ligt ten kantore van de Vennootschap en op de website van de Vennootschap is geplaatst. Per 30 juni 2013 is de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

1. W.G. van Hassel (67), voorzitter, bezit de Nederlandse nationaliteit, is commissaris sinds 1997 en werd in 2010 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Hij is voormalig partner en directievoorzitter van een groot Nederlands advocatenkantoor en voormalig deken van de Nederlandse Orde van Advocaten. Overige commissariaten:

Aan de Stegge Verenigde Bedrijven B.V. (voorzitter)
Box Consultants B.V. (voorzitter)
Stichting HW Wonen (voorzitter)
Nationaal Register (voorzitter)

2. H.W. Bolland (67), bezit de Britse nationaliteit, is commissaris sinds 1998 en werd in 2012 herbenoemd voor een periode van een jaar. Hij is voormalig vice-voorzitter van Schroder Investment Management Limited te Londen. Overige commissariaten:

Fidelity Asian Values plc
JP Morgan Indian Investment Trust plc

3. P.W. Haasbroek (65), bezit de Nederlandse nationaliteit, is commissaris sinds 2008 en werd in 2012 herbenoemd als commissaris voor een periode van vier jaar. Hij is voormalig directeur Real Estate Europe van PGGM, de beheerder van het Nederlandse pensioenfonds voor de gezondheidssector. Hij is meer dan 25 jaar werkzaam geweest in de internationale vastgoedbeleggingsmarkten tot aan zijn pensionering in 2007.

4. J.C. Pollock (73), bezit de Britse nationaliteit, is commissaris sinds 2005 en werd herbenoemd in 2009 voor een periode van vier jaar. Hij is voormalig partner van Ernst & Young en was vele jaren werkzaam als openbaar accountant in de internationale praktijk. Hij was de externe accountant van de Vennootschap tot 1999.

5. A.E. Teeuw (67), bezit de Nederlandse nationaliteit, is commissaris sinds 2006 en werd in 2010 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Hij is voormalig CEO van de beursgenoteerde financiële instelling BinckBank N.V. in Amsterdam, alsmede voormalig directielid van Barclays Bank plc. De heer Teeuw is ruim 30 jaar werkzaam geweest als internationaal bankier, tot aan zijn pensionering eind 2005. Overige commissariaten:

RDC Group B.V. (voorzitter)
HiQ Invest B.V.

Tijdens de jaarvergadering gehouden op 6 november 2012 werd de heer H.W. Bolland herbenoemd voor één jaar en de heer P.W. Haasbroek herbenoemd voor een periode van vier jaar. Op de aanstaande jaarvergadering te houden op 5 november 2013 zullen de heren H.W. Bolland en J.C. Pollock volgens rooster aftreden; zij zullen niet beschikbaar zijn voor herbenoeming. Twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen zullen worden voorgesteld om de heren Bolland en Pollock op te volgen.



Rooster

Volgens een door de Raad van Commissarissen opgesteld rooster treedt iedere commissaris om de vier jaar bij toerbeurt af. Het rooster van aftreden voor de komende jaren is als volgt:

2013: de heer H.W. Bolland en de heer J.C. Pollock

2014: de heer W.G. van Hassel en de heer A.E. Teeuw

Commissarissen treden af tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die wordt gehouden na het boekjaar waarin zij de leeftijd van 75 jaar hebben bereikt.

Personeel

Wij maken graag van deze gelegenheid gebruik om onze erkentelijkheid uit te spreken jegens de directie en alle medewerkers voor hun inspanningen gedurende het afgelopen jaar.

Amsterdam, 20 september 2013

De Raad van Commissarissen

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

Financieel tienjarenoverzicht*

Kerncijfers (geconsolideerd)

| Boekjaar eindigend op | 30-06-04 x €1.000 | 30-06-05 x €1.000 | 30-06-06 x €1.000 | 30-06-07 x €1.000 | 30-06-08 x €1.000 | 30-06-09 x €1.000 | 30-06-10 x €1.000 | 30-06-11 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 | 30-06-13 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | NL GAAP | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS |
| Winst- en verliesrekening | | | | | | | | | | |
| Nettovastgoedopbrengsten | 76.527 | 80.784 | 87.215 | 95.830 | 110.033 | 114.380 | 120.472 | 131.116 | 139.353 | 144.368 |
| Nettofinancieringskosten | (23.154) | (24.631) | (23.477) | (28.944) | (38.117) | (40.822) | (41.862) | (44.501) | (48.900) | (51.769) |
| Bedrijfskosten | (6.986) | (6.738) | (7.671) | (8.243) | (9.114) | (8.510) | (8.611) | (9.789) | (10.707) | (10.576) |
| Direct beleggingsresultaat | 44.872 | 49.340 | 56.087 | 58.653 | 62.802 | 65.048 | 69.999 | 76.826 | 79.515 | 81.518 |
| Indirect beleggingsresultaat | 17.666 | 64.613 | 177.840 | 200.819 | 47.484 | (245.753) | 23.741 | 124.451 | (91.633) | 41.401 |
| Resultaat na belastingen | 62.538 | 113.953 | 233.927 | 259.472 | 110.286 | (180.705) | 93.740 | 201.277 | (12.118) | 122.919 |
| Balans | | | | | | | | | | |
| Balanstotaal | 1.416.811 | 1.597.042 | 1.891.430 | 2.267.934 | 2.528.936 | 2.172.037 | 2.505.718 | 2.671.251 | 2.842.953 | 2.889.027 |
| Vastgoed | 1.306.304 | 1.498.081 | 1.782.338 | 2.197.070 | 2.446.615 | 2.136.750 | 2.359.574 | 2.522.054 | 2.690.467 | 2.806.023 |
| Liquide middelen | 84.070 | 73.011 | 76.581 | 18.044 | 13.796 | 7.827 | 116.218 | 112.976 | 120.954 | 51.422 |
| Leningen | 590.367 | 566.191 | 643.537 | 798.302 | 970.249 | 913.186 | 1.017.841 | 1.107.964 | 1.252.744 | 1.286.923 |
| Eigen vermogen | 707.424 | 828.144 | 1.037.679 | 1.242.118 | 1.300.981 | 1.033.080 | 1.214.323 | 1.370.150 | 1.300.147 | 1.366.064 |
| Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten, voor zover van toepassing, per balansdatum | | | | | | | | | | |
| | 30.540.500 | 34.462.476 | 35.277.619 | 35.277.619 | 35.727.332 | 35.840.442 | 40.304.266 | 40.813.650 | 40.953.515 | 41.740.054 |
| Gemiddeld aantal certificaten van geplaatste aandelen | | | | | | | | | | |
| | 29.937.616 | 31.589.214 | 34.938.162 | 35.277.619 | 35.554.261 | 35.797.301 | 38.543.725 | 40.602.632 | 40.895.429 | 41.410.071 |
| Gegevens per certificaat (€) | | | | | | | | | | |
| Intrinsieke waarde | 23,16 | 24,03 | 29,41 | 35,21 | 36,41 | 28,82 | 30,13 | 33,57 | 31,75 | 32,73 |
| Direct beleggingsresultaat | 1,50 | 1,56 | 1,61 | 1,66 | 1,77 | 1,82 | 1,82 | 1,89 | 1,94 | 1,97 |
| Indirect beleggingsresultaat | 0,59 | 2,05 | 5,09 | 5,69 | 1,34 | (6,87) | 0,61 | 3,07 | (2,24) | 1,00 |
| Dividend | 1,50 | 1,55 | 1,60 | 1,67 | 1,75 | 1,78 | 1,82 | 1,88 | 1,92 | 1,92 |
| Vastgoedportefeuille | | | | | | | | | | |
| Sectorale spreiding (%) | | | | | | | | | | |
| Winkels | 88 | 90 | 91 | 92 | 93 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Kantoren | 9 | 7 | 7 | 6 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bedrijfsruimten | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Koersen | | | | | | | | | | |
| Slotkoers ultimo juni op NYSE Euronext Amsterdam (€; certificaten) | | | | | | | | | | |
| | 24,95 | 30,10 | 29,96 | 38,32 | 30,27 | 21,95 | 26,25 | 34,30 | 27,25 | 28,20 |
| Marktkapitalisatie | 761.985 | 1.037.321 | 1.056.917 | 1.351.838 | 1.081.466 | 786.698 | 1.057.987 | 1.399.908 | 1.115.983 | 1.176.928 |

* Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de hoofdstellingen van IFRS.

Toelichting

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.

De berekening van het direct en indirect beleggingsresultaat is gebaseerd op het gewogen gemiddelde van het aantal certificaten van gedurende het boekjaar geplaatste aandelen. Dit betekent dat rekening is gehouden met het feit dat nieuw uitgegeven aandelen vanaf de aanvang van het desbetreffende boekjaar dividendgerechtigd zijn, terwijl storting eerst in de loop van het desbetreffende boekjaar plaatsvond.

Overzicht van geconsolideerd direct, indirect en totaal beleggingsresultaat*

| | Toelichting | 2012/2013 x €1.000 | 2011/2012 x €1.000 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Huuropbrengsten | 4 | 172.596 | 163.030 |
| Opbrengsten servicekosten | 4 | 28.418 | 27.428 |
| Servicekosten | | (31.325) | (29.561) |
| Exploitatiekosten vastgoed | 5 | (25.321) | (21.544) |
| Nettovastgoedopbrengsten | 2 | 144.368 | 139.353 |
| Rentebaten | 7 | 2.479 | 2.155 |
| Rentelasten | 7 | (54.248) | (51.055) |
| Nettofinancieringslasten | 7 | (51.769) | (48.900) |
| Bedrijfskosten | 8 | (10.576) | (10.707) |
| Direct beleggingsresultaat voor belastingen | | 82.023 | 79.746 |
| Vennootschapsbelasting | 11 | (505) | (231) |
| Direct beleggingsresultaat | | 81.518 | 79.515 |
| Verkoop vastgoedbeleggingen | | (1.696) | 0 |
| Herwaardering beleggingen | 6 | 6.563 | 5.138 |
| Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten | 7 | 20.479 | (93.109) |
| Herwaarderings- en bedrijfskosten | 8/10 | (2.523) | (2.115) |
| Indirect beleggingsresultaat voor belastingen | | 22.823 | (90.086) |
| Belastinglatenties | 11 | 18.578 | (1.547) |
| Indirect beleggingsresultaat | | 41.401 | (91.633) |
| Totaal beleggingsresultaat | | 122.919 | (12.118) |
| Gegevens per certificaat (€)** | | | |
| Direct beleggingsresultaat | | 1,97 | 1,94 |
| Indirect beleggingsresultaat | | 1,00 | (2,24) |
| Totaal beleggingsresultaat | | 2,97 | (0,30) |

* Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de hoofdstellingen van IFRS.

** Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar 2012/2013 bedroeg 41.410.071, vergeleken met 40.895.429 voor het voorgaande boekjaar.

De Vennootschap presenteert naast de geconsolideerde winst- en verliesrekening de resultaten ook als direct en indirect beleggingsresultaat, omdat deze een beter inzicht in de resultaten geven. Het directe beleggingsresultaat omvat de nettovastgoedopbrengsten minus nettofinancieringslasten, bedrijfskosten en acute belastingverplichtingen. Het indirecte beleggingsresultaat omvat de herwaardering van beleggingen, de mutatie in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten, herwaarderingskosten, de ongerealiseerde mutatie in de voorziening voor pensioenen en belastinglatenties.

Overzicht van de aangepaste intrinsieke waarde*

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| IFRS intrinsieke waarde volgens balans | 1.366.064 | 1.300.147 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 120.350 | 148.616 |
| Latente belastingverplichtingen | 36.192 | 63.864 |
| Latente belastingvorderingen | (284) | (751) |
| Aangepaste intrinsieke waarde | 1.522.322 | 1.511.876 |
| Aantal certificaten van geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen certificaten | 41.740.054 | 40.953.515 |
| Intrinsieke waarde – € per certificaat (IFRS) | 32,73 | 31,75 |
| Aangepaste intrinsieke waarde – € per certificaat | 36,47 | 36,92 |
| Beurskoersen – € per certificaat | 28,20 | 27,25 |

EPRA prestatie-indicatoren*

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

| | Totaal (x €1.000) | | Per certificaat (€) | |
|------------------------|-------------------|------------|---------------------|------------|
| | 30-06-2013 | 30-06-2012 | 30-06-2013 | 30-06-2012 |
| EPRA earnings** | 81.518 | 79.515 | 1,97 | 1,94 |
| EPRA NAV*** | 1.522.322 | 1.511.876 | 35,19 | 35,60 |
| EPRA NNNAV*** | 1.386.127 | 1.338.430 | 32,04 | 31,52 |
| EPRA net initial yield | 5,7% | 5,7% | | |

| Aansluiting NAV, EPRA NAV en EPRA NNNAV*: | Totaal (x €1.000) | | Per certificaat (€) | |
|---|-------------------|------------------|---------------------|--------------|
| | 30-06-2013 | 30-06-2012 | 30-06-2013 | 30-06-2012 |
| Eigen vermogen volgens balans | 1.366.064 | 1.300.147 | 32,73 | 31,75 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 120.350 | 148.616 | | |
| Latente belastingverplichtingen | 36.192 | 63.864 | | |
| Latente belastingvordering | (284) | (751) | | |
| EPRA NAV*** | 1.522.322 | 1.511.876 | 35,19 | 35,60 |
| Afgeleide financiële instrumenten | (120.350) | (148.616) | | |
| Latente belastingverplichtingen | (10.858) | (19.159) | | |
| Latente belastingvorderingen | 284 | 751 | | |
| Reële waarde leningen**** | (5.271) | (6.422) | | |
| EPRA NNNAV*** | 1.386.127 | 1.338.430 | 32,04 | 31,52 |

* Deze opstellingen bevatten aanvullende informatie die geen deel uitmaken van de hoofdstellingen van IFRS.

** Het gemiddelde aantal uitstaande certificaten gedurende het jaar bedroeg 41.410.071, vergeleken met 40.895.429 voor het voorgaande boekjaar.

*** Het verwaterde aantal uitstaande certificaten op 30 juni 2013 bedroeg 43.250.338 vergeleken met 42.469.310 op 30 juni 2012.

**** 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

| | Toelichting | 2012/2013 x €1.000 | 2011/2012 x €1.000 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Huuropbrengsten | 4 | 172.596 | 163.030 |
| Opbrengsten servicekosten | 4 | 28.418 | 27.428 |
| Servicekosten | | (31.325) | (29.561) |
| Exploitatiekosten vastgoed | 5 | (25.321) | (21.544) |
| Nettovastgoedopbrengsten | 2 | 144.368 | 139.353 |
| Verkoop vastgoedbeleggingen | | (1.696) | 0 |
| Herwaardering beleggingen | 6 | 6.563 | 5.138 |
| Rentebaten | 7 | 2.479 | 2.155 |
| Rentelasten | 7 | (54.248) | (51.055) |
| Mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten | 7 | 20.479 | (93.109) |
| Nettofinancieringslasten | 7 | (31.290) | (142.009) |
| Bedrijfskosten | 8 | (10.650) | (11.694) |
| Herwaarderingskosten | 10 | (2.449) | (1.128) |
| Resultaat voor belastingen | | 104.846 | (10.340) |
| Vennootschapsbelasting | 11 | (505) | (231) |
| Belastinglatenties | 11 | 18.578 | (1.547) |
| Totale belasting | 11 | 18.073 | (1.778) |
| Resultaat na belastingen | | 122.919 | (12.118) |
| Gegevens per certificaat (€)* | | | |
| Resultaat na belastingen | 24 | 2,97 | (0,30) |
| Verwaterd resultaat na belastingen | 24 | 2,86 | (0,30) |

* 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.

Geconsolideerd overzicht van totaal resultaat

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Resultaat na belastingen | 122.919 | (12.118) |
| Valutakoersverschillen (verwerkt door winst- en verliesrekening) | (3.573) | 13.017 |
| Totaal overig resultaat | (3.573) | 13.017 |
| Totaal resultaat | 119.346 | 899 |
| Gegevens per certificaat (€)* | | |
| Resultaat na belastingen | 2,87 | 0,02 |
| Verwaterd resultaat na belastingen | 2,77 | 0 |

* 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

| | Toelichting | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Vastgoedbeleggingen | 12 | 2.640.423 | 2.558.581 |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 12 | 24.600 | 0 |
| Materiële vaste activa | 13 | 2.034 | 836 |
| Vorderingen | 14 | 245 | 786 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 18 | 0 | 6 |
| Latente belastingvorderingen | 19 | 284 | 751 |
| Totaal vaste activa | | 2.667.586 | 2.560.960 |
| Vorderingen | 14 | 29.019 | 29.153 |
| Liquide middelen | 15 | 51.422 | 120.954 |
| Totaal vlottende activa | | 80.441 | 150.107 |
| Vastgoed voor verkoop | 12 | 141.000 | 131.886 |
| Totaal activa | | 2.889.027 | 2.842.953 |
| Crediteuren | 16 | 66.505 | 65.696 |
| Leningen | 17 | 293.280 | 103.603 |
| Totaal kortlopende schulden | | 359.785 | 169.299 |
| Crediteuren | 16 | 11.137 | 9.982 |
| Leningen | 17 | 993.643 | 1.149.141 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 18 | 120.350 | 148.622 |
| Latente belastingverplichtingen | 19 | 36.192 | 63.864 |
| Voorziening voor pensioenen | 20 | 1.856 | 1.898 |
| Totaal langlopende schulden | | 1.163.178 | 1.373.507 |
| Totaal verplichtingen | | 1.522.963 | 1.542.806 |
| Intrinsieke waarde | | 1.366.064 | 1.300.147 |
| Eigen vermogen Eurocommercial Properties aandeelhouders | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 21 | 208.890 | 204.983 |
| Agioreserve | 22 | 393.547 | 396.385 |
| Overige reserves | 23 | 640.708 | 710.897 |
| Onverdeelde winst | | 122.919 | (12.118) |
| Intrinsieke waarde | | 1.366.064 | 1.300.147 |

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

| | Toelichting | 2012/2013 x €1.000 | 2011/2012 x €1.000 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | | | |
| Resultaat na belastingen | | 122.919 | (12.118) |
| Aanpassingen: | | | |
| Afname/toename vorderingen | | (6.469) | 3.654 |
| Toename/afname crediteuren | | 211 | (15.862) |
| Rentebaten | | (2.479) | (2.155) |
| Rentelasten | | 54.248 | 51.055 |
| Mutatie personeelsopties | 22 | 1.117 | 1.106 |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen | 6 | 2.985 | (6.527) |
| Afgeleide financiële instrumenten | | (20.479) | 93.109 |
| Belastinglatenties | 11 | (18.578) | 1.547 |
| Vennootschapsbelasting | | 505 | 231 |
| Overige mutaties | | (3.094) | 402 |
| | | 130.886 | 114.211 |
| Kasstroom uit activiteiten | | | |
| Betaalde vennootschapsbelasting | | (254) | 0 |
| Afgeleide financiële instrumenten | | (8.038) | 0 |
| Kosten van leningen | | (980) | (1.383) |
| Betaalde rente | | (54.194) | (50.526) |
| Ontvangen rente | | 2.866 | 1.661 |
| | | 70.286 | 63.963 |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | | |
| Aankoop vastgoed | 12 | (196.404) | (58.944) |
| Geactiveerde kosten | 12 | (50.598) | (29.360) |
| Verkoop vastgoed | 12 | 125.301 | 0 |
| Mutatie materiële vaste activa | 13 | (2.008) | (282) |
| | | (123.709) | (88.586) |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | |
| Opgenomen leningen | 17 | 278.469 | 299.652 |
| Aflossingen leningen | 17 | (243.909) | (199.982) |
| Uitgekeerd dividend | 22/23 | (54.670) | (72.008) |
| Uitgeoefende personeelsopties | 23 | 124 | 0 |
| Toename langlopende crediteuren | | 4.270 | 519 |
| | | (15.716) | 28.181 |
| Nettokasstroom | | | |
| | | (69.139) | 3.558 |
| Valutakoersverschillen op liquide middelen | | (393) | 4.420 |
| Afname/toename liquide middelen | | (69.532) | 7.978 |
| Liquide middelen begin boekjaar | | 120.954 | 112.976 |
| Liquide middelen einde boekjaar | | 51.422 | 120.954 |

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

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

| | Geplaatst aandelen- kapitaal x €1.000 | Agioreserve x €1.000 | Overige reserves x €1.000 | Onverdeelde winst x €1.000 | Totaal x €1.000 |
|--|--|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 30-06-12 | 204.983 | 396.385 | 710.897 | (12.118) | 1.300.147 |
| Resultaat boekjaar na belasting | | | | 122.919 | 122.919 |
| Overig resultaat | | | (3.573) | | (3.573) |
| Totaal resultaat | | | (3.573) | 122.919 | 119.346 |
| Uitgegeven aandelen | 3.907 | (3.907) | | | 0 |
| Nettoresultaat voorgaand boekjaar | | | (12.118) | 12.118 | 0 |
| Uitgekeerd dividend | | (48) | (54.622) | | (54.670) |
| Uitgeoefende personeelsopties | | | 124 | | 124 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen | | 1.117 | | | 1.117 |
| 30-06-13 | 208.890 | 393.547 | 640.708 | 122.919 | 1.366.064 |

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaande boekjaar was als volgt:

| | Geplaatst aandelen- kapitaal x €1.000 | Agioreserve x €1.000 | Overige reserves x €1.000 | Onverdeelde winst x €1.000 | Totaal x €1.000 |
|-----------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 30-06-11 | 204.283 | 395.990 | 568.600 | 201.277 | 1.370.150 |
| Resultaat boekjaar na belasting | | | | (12.118) | (12.118) |
| Overig resultaat | | | 13.017 | | 13.017 |
| Totaal resultaat | | | 13.017 | (12.118) | 899 |
| Uitgegeven aandelen | 700 | (700) | | | 0 |
| Nettoresultaat voorgaand boekjaar | | | 129.280 | (129.280) | 0 |
| Uitgekeerd dividend | | (11) | | (71.997) | (72.008) |
| Uitgeoefende personeelsopties | | | | | 0 |
| Toegekende personeelsopties | | 1.106 | | | 1.106 |
| 30-06-12 | 204.983 | 396.385 | 710.897 | (12.118) | 1.300.147 |

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Eurocommercial Properties N.V. (de "Vennootschap"), gevestigd te Amsterdam, is een closed end vastgoedbeleggingsmaatschappij. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar van 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 heeft betrekking op de Vennootschap en haar dochterondernemingen (tezamen de "Groep").

(a) Overeenstemmingsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie per 30 juni 2013.

Er is een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen en interpretaties van bestaande standaarden gepubliceerd die verplicht zijn voor de verslagperiodes van de Groep die aanvangen op of na 1 juli 2013. De Groep heeft ervoor gekozen deze standaarden, aanpassingen en interpretaties niet vroegtijdig toe te passen. Standaarden die verplicht zijn voor de verslagperiodes van de Groep die aanvangen op of na 1 juli 2012, worden als zodanig toegepast door de Groep. Toelichting 1 bevat aanvullende informatie over nieuwe standaarden, aanpassingen en interpretaties en de gevolgen daarvan voor de jaarrekening, mits van belang voor en van toepassing op de Vennootschap.

(b) Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van de jaarrekening

Tenzij anders vermeld, wordt de jaarrekening gepresenteerd in euro's, afgerond op het naaste duizendtal. De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kosten, met dien verstande dat de volgende activa en passiva zijn gewaardeerd tegen reële waarde: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, vastgoed voor verkoop en afgeleide financiële instrumenten. Leningen en langlopende crediteuren worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.

Het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de boekwaarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De schattingen en hiermee verbonden veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere factoren die gezien de omstandigheden als redelijk worden beschouwd. De uitkomsten hiervan vormen de basis voor het oordeel over de boekwaarde van activa en passiva die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijkt. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in het jaar waarin de schattingen worden herzien, wanneer de herzieningen alleen voor die periode gevolgen hebben, of in het jaar van herziening en toekomstige perioden, indien de herzieningen gevolgen hebben voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

De in de vennootschappelijke jaarrekening van de Vennootschap opgenomen winst- en verliesrekening is weergegeven in verkorte vorm, in overeenstemming met artikel 2:402 van het Burgerlijk Wetboek.

In het onwaarschijnlijke geval dat er verschillen blijken te zijn tussen de Engelstalige en Nederlandstalige versies van dit document, is de Engelstalige versie bindend.

(c) Wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling en herclassificaties

De toegepaste waarderingsgrondslagen zijn gelijk aan het vorige boekjaar, met uitzondering van de volgende nieuwe en gewijzigde IFRS-standaard en IFRIC-interpretaties die vanaf 1 juli 2012 van toepassing zijn:

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Overdrachten van financiële activa, van kracht vanaf 1 januari 2012. Met deze wijziging is aanvullende informatieverschaffing vereist over financiële activa die zijn overgedragen, maar niet verwijderd. Bovendien moet informatie over aanhoudende betrokkenheid bij verwijderde activa worden verstrekt. Deze wijziging heeft geen invloed op de informatievereisten van de Groep, noch op de financiële positie of prestaties van de Groep, omdat er bij de Groep geen sprake is van overgedragen activa.
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van posten van het totaal overig resultaat, van kracht vanaf 1 juli 2012. Met deze wijziging verandert de groepering van de posten in het totaal overig resultaat. Posten die in de toekomst in aanmerking kunnen komen voor herclassificatie naar de winst- en verliesrekening, moeten afzonderlijk worden gepresenteerd van posten die nooit worden geherclassificeerd. De wijziging heeft alleen gevolgen voor de presentatie en is niet van invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep.

Hieronder volgen de standaarden en interpretaties die zijn uitgebracht maar nog niet van kracht zijn op de datum waarop de jaarrekening van de Groep wordt gepubliceerd. Het betreft de standaarden en interpretaties waarvan de Groep redelijkerwijze verwacht dat ze op het moment van toepassing gevolgen hebben voor de informatieverschaffing of de financiële positie of prestaties. De Groep is voornemens deze standaarden en interpretaties over te nemen wanneer zij van kracht worden.

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en passiva. Deze wijziging stelt informatieverschaffing met betrekking tot rechten van saldering en gerelateerde overeenkomsten (bijv. zekerheidsovereenkomsten) verplicht. Deze informatieverschaffing is vereist voor alle opgenomen financiële instrumenten die in overeenstemming met IAS 32 worden gesaldeerd. De informatievereiste geldt ook voor opgenomen financiële instrumenten die onder een afdwingbare 'master netting'-overeenkomst of vergelijkbare overeenkomst vallen, ongeacht of zij in overeenstemming met IAS 32 worden gesaldeerd. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor Eurocommercial Properties N.V., omdat de Groep geen financiële instrumenten saldeert. De wijziging wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2013.
- IFRS 9 Financiële instrumenten. IFRS 9 zoals deze nu is uitgebracht, betreft de eerste fase van de werkzaamheden van de IASB voor de vervanging van IAS 39 en gaat over de classificatie en waardering van financiële activa en passiva zoals gedefinieerd in IAS 39. De IASB zal zich in volgende fasen richten op bijzondere waardevermindering van financiële activa en de administratieve verwerking van afdekkingstransacties. De invoering van de eerste fase van IFRS 9 zal naar verwachting geen gevolgen van betekenis hebben voor de classificatie en waardering van de financiële activa of financiële passiva van de Groep. De Groep zal de gevolgen samen met de andere fasen beoordelen wanneer de definitieve standaard met alle fasen is uitgebracht. De standaard wordt van kracht voor de boekjaren vanaf 1 januari 2015.

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening. IFRS 10 vervangt het gedeelte van IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening dat betrekking heeft op de opstelling van geconsolideerde jaarrekeningen. Dit omvat ook de kwesties die aan de orde zijn gesteld in SIC-12 Consolidatie - Voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten. IFRS 10 stelt één controlemodel vast voor alle entiteiten, inclusief voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten. De verandering die met IFRS 10 wordt ingevoerd, houdt in dat het management, vergeleken met de vereisten in IAS 27, in grotere mate zelf moet beoordelen en bepalen over welke entiteiten zeggenschap wordt uitgeoefend door een moedermaatschappij en derhalve door die moedermaatschappij moet worden geconsolideerd. Aangezien Eurocommercial Properties N.V. 100 procent-belangen heeft in al haar dochterondernemingen en de Groep niet wordt beschouwd als een beleggingsentiteit zoals gedefinieerd in IFRS 10, heeft deze standaard geen gevolgen voor de Groep. De standaard wordt van kracht voor de boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten. IFRS 11 vervangt IAS 31 Belangen in joint ventures en SIC-13 Entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend – Niet-monetaire bijdragen door deelnemers in een joint venture. Onder IFRS 11 is het niet langer mogelijk entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend, op te nemen door middel van evenredige consolidatie. In plaats daarvan moeten entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend en die voldoen aan de definitie van een joint venture, worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Aangezien de Groep geen gezamenlijke overeenkomsten heeft, heeft deze wijziging geen gevolgen. De standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten. IFRS 12 omvat alle informatieverschaffingen die in het verleden waren opgenomen in IAS 27, evenals alle informatieverschaffingen die in het verleden waren opgenomen in IAS 31 en IAS 28. Deze informatieverschaffingen hebben betrekking op belangen in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten, geassocieerde deelnemingen en gestructureerde entiteiten. De standaard heeft geen gevolgen voor de financiële positie of prestaties van de Groep; aanvullende informatie zal worden opgenomen in de jaarrekening. De standaard wordt van kracht voor de boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- IFRS 10-12 Overgangsledraden. De wijzigingen verduidelijken de overgangsledraad in IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening en verlenen tevens additionele overgangsondersteuning in IFRS 10, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten en IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten. De overgangsledraden worden van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014. De standaard heeft geen gevolgen voor de Groep.
- IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 Beleggingsentiteiten. De wijzigingen voorzien in een uitzondering op de consolidatievereisten in IFRS 10 en leggen beleggingsentiteiten de verplichting op specifieke dochterondernemingen te waarderen tegen reële waarde door de winst- en verliesrekening, en niet door consolidatie van deze dochterondernemingen. De wijzigingen bevatten ook informatievereisten voor beleggingsentiteiten. Zie IFRS 10 hierboven voor een beoordeling van het effect. De wijzigingen worden van kracht voor de boekjaren vanaf 1 januari 2014. De standaard heeft geen gevolgen voor de Groep.
- IFRS 13 Waardering tegen reële waarde. IFRS 13 voorziet in één bron voor leidraden onder IFRS voor alle waarderingen tegen reële waarde. IFRS 13 brengt geen verandering in de gevallen waarin waardering tegen reële waarde vereist is, maar geeft een leidraad voor de manier waarop de reële waarde onder IFRS moet worden vastgesteld in die gevallen waarin reële waarde is vereist of toegestaan. Op basis van een voorlopige analyse wordt niet verwacht dat de standaard gevolgen van betekenis zal hebben voor de financiële positie of prestaties van de Groep. De standaard zal naar verwachting wel leiden tot uitgebreidere informatieverschaffing in de jaarrekening. De standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2013.
- IAS 12 Winstbelastingen – Inbaarheid van onderliggende activa. Deze wijziging houdt een verduidelijking in van de vaststelling van uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen op vastgoedbeleggingen die volgens het reëlewaardemodel zijn gewaardeerd. De wijziging introduceert de aanvechtbare aanname dat uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen op vastgoedbeleggingen die met behulp van het reëlewaardemodel van IAS 40 zijn gewaardeerd, moeten worden vastgesteld op grond van de aanname dat bij verkoop de boekwaarde wordt gerealiseerd. Bovendien wordt de eis ingevoerd dat de vaststelling van uitgestelde belastingverplichtingen of -vorderingen op een niet af te schrijven actief dat volgens het herwaarderingsmodel van IAS 16 is gewaardeerd, altijd wordt gebaseerd op de verkoop van het actief. Deze wijziging zal geen invloed hebben op de financiële positie of prestaties van de Groep. De wijziging wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2013.
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd). IAS 19 is op talrijke punten gewijzigd. De wijzigingen lopen uiteen van fundamentele veranderingen, zoals de afschaffing van de 'corridor'-benadering en het concept van de verwachte opbrengst van fondsbeleggingen tot relatief eenvoudige verduidelijkingen en aangepaste formuleringen. De Groep heeft de wijzigingen bestudeerd en verwacht geen significante gevolgen voor de financiële positie of prestaties van de Groep. De gewijzigde standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2013.
- IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening. Als gevolg van de nieuwe standaard IFRS 10 en IFRS 12 blijft van IAS 27 nog slechts de verslaglegging in enkelvoudige jaarrekeningen voor dochterondernemingen, entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend en geassocieerde deelnemingen over. De gewijzigde standaard heeft geen invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep. De herziene standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. Als gevolg van de nieuwe IFRS 11 en IFRS 12 is de naam van IAS 28 gewijzigd in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. Hierin wordt de toepassing van de vermogensmutatiemethode voor investeringen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen omschreven. Aangezien Eurocommercial Properties N.V. 100 procent-belangen heeft in al haar dochterondernemingen, heeft deze standaard geen gevolgen voor de Groep. De herziene standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- IAS 32 Financiële instrumenten: Presentatie: Saldering van financiële activa en passiva. De wijzigingen verduidelijken het criterium dat een entiteit "een in rechte afdwingbaar recht heeft om de opgenomen bedragen te salderen". Ook wordt de toepassing verduidelijkt van de salderingssystemen op afwikkelingssystemen (zoals systemen van een centrale-clearinginstelling) die niet-gelijktijdige brutoafwikkelingsmechanismen toepassen. Deze wijziging is niet van invloed op Eurocommercial Properties N.V., omdat de Groep geen financiële instrumenten saldeert. De herziene standaard wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over realiseerbare bedragen voor niet-financiële activa. De wijziging verduidelijkt dat de informatieverschaffing betreffende het realiseerbare bedrag van activa met een bijzondere waardevermindering, die is gewijzigd als gevolg van de toepassing van IFRS 13, beperkt is tot het realiseerbare bedrag op basis van reële waarde verminderd met verkoopkosten. De standaard heeft alleen gevolgen voor de informatieverschaffing en is niet van invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep. De wijziging wordt van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2014.
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS (uitgebracht in mei 2012). IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: verduidelijkt het verschil tussen de vrijwillig verstrekte, aanvullende vergelijkende informatie en minimaal vereiste vergelijkende informatie. IAS 16 Materiële vaste activa: verduidelijkt dat belangrijke reserveonderdelen en reserveapparatuur die voldoen aan de definitie van materiële vaste activa, geen voorraden zijn. IAS 32 Financiële instrumenten: Presentatie: verduidelijkt dat winstbelastingen op uitkeringen aan aandeelhouders, worden opgenomen overeenkomstig IAS 12. IAS 34 Tussentijdse financiële verslaglegging: brengt de informatievereisten in tussentijdse financiële verslagen voor volledig afzonderlijke activa in overeenstemming met de volledig afzonderlijke passiva. Door deze verduidelijking wordt ook gewaarborgd dat tussentijdse verslagen in overeenstemming zijn met de jaarlijkse informatieverschaffing. De Groep heeft deze verbeteringen bestudeerd en de standaard is niet van invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep. Deze verbeteringen worden van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2013.

(d) Belangrijke boekhoudkundige schattingen en aannames

De in deze paragraaf besproken boekhoudkundige schattingen en aannames zijn essentieel om de jaarrekening te begrijpen, omdat ze zijn gebaseerd op belangrijke beoordelingen en onzekerheden in zich dragen. Het management wijst er in dit verband dan ook op dat gebeurtenissen in de toekomst zich mogelijk niet precies zo voordoen als voorspeld en dat ook de beste schattingen van tijd tot tijd moeten worden bijgesteld.

(e) Belangrijke boekhoudkundige beoordelingen bij de toepassing van de waarderingsgrondslagen van de Groep

De belangrijke boekhoudkundige beoordelingen bij de toepassing van de waarderingsgrondslagen van de Groep staan vermeld in de toelichtingen op de waarderingsgrondslagen van het vastgoed. Het is belangrijk te weten dat alle vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling elke zes maanden worden getaxeerd door gekwalificeerde, onafhankelijke taxateurs. De Groep rouleert de verstrekking van opdrachten aan taxateurs. De reële waarde van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de mening van de externe deskundigen en niet op interne taxaties van de Vennootschap zelf.

(f) Consolidatiegrondslagen

(i) Dochtermaatschappijen

Dochtermaatschappijen zijn die entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap heeft. Er is sprake van zeggenschap indien de Vennootschap de mogelijkheid heeft om, direct of indirect, het financiële en operationele beleid van een entiteit te bepalen, teneinde voordelen te verkrijgen uit de activiteiten van de entiteit. Bij de beoordeling of er sprake is van zeggenschap wordt rekening gehouden met potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar zijn.

De jaarrekeningen van dochtermaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap, tot aan het moment waarop deze eindigt.

De geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op Eurocommercial Properties N.V. en de volgende 100 procent gecontroleerde dochtermaatschappijen:

| | |
|--|--|
| Holgura B.V., Amsterdam | ECP Karlskrona AB, Stockholm |
| Sentinel Holdings B.V., Amsterdam | ECP Moraberg Holding AB, Stockholm |
| Eurocommercial Properties Ltd., Londen | ECP Moraberg KB, Stockholm |
| Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C., Parijs | Eurocommercial Properties Sweden AB, Stockholm |
| Eurocommercial Properties France S.A.S., Parijs | Fastighets AB Stenalyckan, Stockholm |
| Eurocommercial Properties Taverny S.N.C., Parijs | Fastighetsbolaget ES Örebro AB, Stockholm |
| Betulla S.r.l., Milaan | Hälla Shopping Fastighets AB, Stockholm |
| Eurocommercial Properties Italia S.r.l., Milaan | KB Degeln 1, Stockholm |
| Aktiebolaget Laholm Mellby 2:129, Stockholm | Kronan Fastigheter i Karlskrona AB, Stockholm |
| Aktiebolaget Norrköping Silvret 1, Stockholm | Lagergatan i Växjö, AB, Stockholm |
| Aktiebolaget Skövde K-mannen 2, Stockholm | Premi Fastighets AB, Stockholm |
| Bergvik Köpet 3 KB, Stockholm | Samarkandfastigheter AB, Stockholm |
| ECP Hälla Köpmannen 4 AB, Stockholm | Sar Degeln AB, Stockholm |
| ECP Högsbo AB, Stockholm | Ugglum Fastigheter AB, Stockholm |

(ii) Eliminatie van transacties bij consolidatie

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep worden bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

Omrekening vreemde valuta's en verwerking koersverschillen

De geconsolideerde jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele- en presentatievaluta van de Vereniging. Activa en passiva in vreemde valuta's worden omgerekend naar euro's tegen de wisselkoers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers van de desbetreffende maand. Uit omrekening voortvloeiende valutakoersverschillen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

De functionele valuta's van de Zweedse en Engelse dochtermaatschappijen zijn respectievelijk de Zweedse kroon en het Britse pond. De activa en passiva van de Zweedse en Engelse dochtermaatschappijen worden omgerekend tegen de wisselkoers per balansdatum. De respectieve winst- en verliesrekeningen worden in de presentatievaluta omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers van de desbetreffende maand. Hiermee verband houdende verschillen worden rechtstreeks in een separate component van het vermogen (reserve valutakoersverschillen) verwerkt. Bij verkoop van een buitenlandse entiteit wordt het cumulatieve bedrag van de aldus rechtstreeks in de reserve verwerkte omrekeningsverschillen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. Alle vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden iedere zes maanden geherwaardeerd door onafhankelijke, bevoegde taxateurs. Deze taxateurs krijgen de opdracht hun taxaties uit te voeren in overeenstemming met de Taxatie- en Waarderingsstandaarden zoals gepubliceerd door The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) alsmede de Internationale Waarderingsstandaarden zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVSC). Beide documenten bevatten verplichte regels, best practice richtlijnen en relevante toelichtingen voor alle RICS-leden en taxateurs bij het waarderen van vastgoed. Deze herwaardering vertegenwoordigt de marktwaarde bij vrije verkoop, onder aftrek van de gebruikelijke aankoopkosten, per de waarderingsdatum. De reële waarde van elk vastgoedobject op de balansdatum wordt vastgesteld op basis van uitgebreide taxatierapporten van de onafhankelijke experts. De waarderingsgegevens worden gebaseerd op de actuele prijzen voor vergelijkbare objecten in een actieve markt. Als dergelijke informatie echter niet beschikbaar is, worden vastgoedwaarderingen gebaseerd op standaard waarderingsmethoden, zoals de kapitalisatiemethode en de discounted cashflow-methode. Bij de kapitalisatiemethode wordt de waarde van het vastgoedobject bepaald op basis van de huuropbrengstenstroom, die wordt gekapitaliseerd aan de hand van een yield (of kapitalisatiepercentage). Bij de discounted cashflow-methode wordt de reële waarde van het vastgoedobject bepaald door een disconteringsvoet toe te passen op de geraamde toekomstige kasstromen. Op 31 december stellen de onafhankelijke experts een update van het voorgaande uitgebreide taxatierapport op. De onafhankelijke experts komen tot hun ramingen van marktwaarden op basis van hun kennis van de markt en hun professionele oordeel, alsmede aan de hand van vergelijkbare transacties in het verleden. De reële waarde per 30 september en 31 maart wordt gebaseerd op een interne aanpassing van de waarderingsgegevens van de experts aan eventuele belangrijke veranderingen in de vastgoedobjecten. Indien een bestaande vastgoedbelegging wordt gerenoveerd en/of uitgebreid voor voortgezet gebruik ervan als vastgoedbelegging, vindt waardering eveneens plaats tegen reële waarde.

Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin zij zich voordoen. Gerealiseerde winsten of verliezen bij de verkoop van een vastgoedbelegging of een vastgoedbelegging in ontwikkeling worden in de periode waarin de verkoop plaatsvindt verantwoord als het verschil tussen de nettoverkoopopbrengst en de meest recent gepubliceerde reële waarde. Op vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde in overeenstemming met IAS 40.

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden in eerste instantie opgenomen tegen integrale kostprijs, inclusief registratierechten en honoraria van juridische en overige adviseurs tot aan de eerste rapporteringsdatum, vanaf welke datum de reële waarde wordt toegepast. Daaropvolgende investeringsuitgaven, inclusief de reeds genoemde rechten en honoraria en kosten die direct gekoppeld zijn aan het gereedmaken van het actief voor zijn bestemde doel, worden opgeteld bij de kostprijs van de vastgoedbelegging respectievelijk van de vastgoedbelegging in ontwikkeling. Financieringskosten in verband met de renovatie of uitbreiding van vastgoedbeleggingen of de bouw van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden geactiveerd als onderdeel van de kosten van de belegging, welke kosten worden vermeld in de toelichting naast de reële waarde.

Wanneer een vastgoedobject wordt verworven, via een bedrijfsovername of anderszins, kijkt de directie naar de activa en de activiteiten van de verworven entiteit om te bepalen of het om de acquisitie van een bedrijf gaat. Indien een dergelijke verwerving niet wordt beoordeeld als de acquisitie van een bedrijf, wordt deze niet behandeld als een bedrijfscombinatie. In dat geval worden de kosten voor het verwerven van de entiteit toegerekend aan de identificeerbare activa en passiva van de entiteit op basis van hun relatieve reële waarden op de verwervingsdatum. Er is dan ook geen sprake van goodwill of extra belastinglatenties. In het andere geval worden acquisities verwerkt als bedrijfscombinaties.

De taxateur voert een gevoeligheidsanalyse uit met bijzondere nadruk op de meest belangrijke factoren, namelijk wijzigingen in huurwaarde en in netto aanvangsrendement en de effecten daarvan op de taxatiewaarde van de vastgoedbelegging.

Vastgoed voor verkoop

Beleggingsvastgoed wordt verplaatst naar vastgoed voor verkoop wanneer wordt verwacht dat de boekwaarde voornamelijk zal worden terugverdiend door verkoop en niet door verder gebruik. Dit kan alleen zo zijn wanneer het vastgoedobject in zijn toestand van dat moment beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop, met als enige voorwaarden de voorwaarden die gebruikelijk zijn voor verkopen van dergelijke vastgoedobjecten; bovendien moet het zeer waarschijnlijk zijn dat het vastgoed zal worden verkocht. Bij een herindeling blijft een beleggingsvastgoedobject dat wordt gewaardeerd tegen reële waarde ook na de herindeling op die basis gewaardeerd.

Vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs onder aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Zij worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur, die varieert van twee tot vijf jaar, met inachtneming van de restwaarde van de desbetreffende activa. De boekwaarde van materiële vaste activa wordt beoordeeld op bijzondere waardevermindering indien gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden aangeven dat de boekwaarde mogelijk niet realiseerbaar is.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

Aandelenkapitaal

Certificaten van aandelen, elk tien gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigend, worden als eigen vermogen aangemerkt. Externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe certificaten van aandelen worden, na aftrek van belastingen, in het eigen vermogen geboekt en in mindering gebracht op de opbrengst. Worden certificaten van aandelen die als eigen vermogen worden aangemerkt, ingekocht, dan wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toerekenbare kosten, verantwoord als een mutatie in het eigen vermogen. Ingekochte certificaten van aandelen worden als in voorraad gehouden certificaten van aandelen opgenomen en verantwoord als een vermindering van het eigen vermogen. Dividenden worden verantwoord als verplichting in de periode waarin zij worden gedeclareerd.

Leningen

Leningen worden aanvankelijk tegen reële waarde opgenomen, onder aftrek van toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden leningen verantwoord tegen geamortiseerde kosten, waarbij verschillen tussen de kostprijs en de aflossingswaarde volgens de effectieverentemethode in de winst- en verliesrekening worden opgenomen over de looptijd van de leningen.

Langlopende crediteuren

Langlopende crediteuren worden opgenomen tegen geamortiseerde kosten.

Afgeleide financiële instrumenten

De Vennootschap en haar dochtermaatschappijen maken gebruik van afgeleide financiële instrumenten om de aan hun operationele, financierings- en beleggingsactiviteiten gerelateerde valutakoers- en renterisico's (gedeeltelijk) af te dekken. Afgeleide financiële instrumenten worden niet voor handelsdoeleinden aangehouden of uitgegeven. Afgeleide financiële instrumenten die niet kwalificeren voor hedge-accounting worden echter verantwoord als handelsinstrumenten. Volgens IFRS dienen afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde te worden opgenomen in de balans en de waardeveranderingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening, tenzij hedge-accounting van toepassing is, in welk geval de waardeveranderingen rechtstreeks worden verwerkt in het eigen vermogen. De Vennootschap past geen hedge-accounting toe, aangezien zij haar dekkingsbeleid op geconsolideerd holdingniveau uitvoert. De gedetailleerde voorschriften die toepassing van hedge-accounting meebrengen, zijn niet aan de orde.

Afgeleide financiële instrumenten worden aanvankelijk op transactiedatum tegen reële waarde (kostprijs) opgenomen. Na de eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten opgenomen tegen hun reële waarde. Winsten of verliezen uit hoofde van de herwaardering op basis van reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De reële waarde van renteswaps is het geschatte bedrag dat de Groep zou ontvangen dan wel betalen om de swap op de balansdatum af te wikkelen, met inachtneming van actuele rentetarieven en de actuele kredietwaardigheid van de tegenpartijen in de swap. De afgeleide financiële instrumenten betreffen voornamelijk renteswaps en enkele valutaswaps. De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt vastgesteld met behulp van een waarderingstechniek op basis van direct of indirect waarneembare marktgegevens. De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt geschat door verdiscontering van de verwachte toekomstige kasstromen onder toepassing van de actuele marktresen en de rendementscurve over de resterende looptijd van het instrument. De reële waarde van de renteswaps en de valutaswaps vertonen geen significante verschillen met de officiële bevestigingen van de tegenpartijen. De afgeleide financiële instrumenten worden onder de vaste activa en de langlopende schulden verantwoord door het verband met de langlopende leningen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer de Vennootschap een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, en het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is en een betrouwbare schatting gemaakt kan worden van de grootte van de verplichting. De Vennootschap heeft diverse beschikbarepremieregelingen en alleen één toegezegd-pensioenregeling voor een beperkt aantal medewerkers. De nettovordering of nettoverplichting uit hoofde van de toegezegd-pensioenregeling wordt berekend door schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd uit hun dienstverband in de verslagperiode en voorgaande perioden. De pensioenaanspraken uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet en verminderd met de reële waarde van de fondsbeleggingen waaruit de verplichtingen moeten worden afgewikkeld. Voor deze berekeningen wordt door de externe actuaris de zogenaamde "projected unit credit"-methode gehanteerd. Actuariële winsten of verliezen ten gevolge van aangepaste ervaringsgegevens of wijzigingen in veronderstellingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het merendeel van de werknemers van de Vennootschap neemt deel aan een beschikbarepremieregeling. De jaarlijkse premies worden ten laste van de verslagperiode gebracht.

Overige activa en verplichtingen

Voor zover niet anders vermeld, worden overige activa en verplichtingen opgenomen tegen historische kosten. De debiteuren worden verminderd met een voorziening voor dubieuze vorderingen, indien dit nodig is.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen die verhuurd zijn op basis van operationele lease, worden op tijdsevenredige basis over de looptijd van de huurovereenkomst in de winst- en verliesrekening verantwoord. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis verwerkt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst of gedurende de periode tot aan de eerste optie tot tussentijdse beëindiging indien deze korter is, en in mindering gebracht op de huuropbrengsten. Dit geldt mutatis mutandis voor sleutelgelden, die aan de huuropbrengsten worden toegevoegd.

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling (vervolg)

Servicekosten als opbrengsten en als lasten

Servicekosten waarvoor de Vennootschap als principaal optreedt, worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Derhalve worden de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten en de daarmee corresponderende uitgaven voor die vastgoedbeleggingen, waarbij de Vennootschap volledige zeggenschap heeft over de servicekosten, afzonderlijk verantwoord en toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Daarnaast omvatten servicekosten ook lasten in het geval van leegstaande units en/of andere oninbare servicekosten als gevolg van contractuele beperkingen of insolventie van huurders.

Directe en indirecte exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten van vastgoed omvatten mede de kosten die rechtstreeks betrekking hebben op de verhuur van vastgoedbeleggingen, zoals onderhoud, verzekering, beheer en onroerendezaakbelasting, en worden opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben. Deze kosten op vastgoedniveau worden directe exploitatiekosten vastgoed genoemd. Makelaarsprovisies voor verhuur, verhuiskosten voor huurders, bepaalde schadeloosstellingen en andere kosten die verband houden met het sluiten van een huurovereenkomst worden over de looptijd van de huurovereenkomst tijdsevenredig verantwoord als indirecte exploitatiekosten vastgoed. De exploitatiekosten van vastgoed omvatten mede de kosten die betrekking hebben op niet-Nederlandse vastgoedmaatschappijen en het personeel en de kantoren daarvan alsmede enkele gemeentelijke belastingen en administratie-, accountants- en advieskosten, welke kosten ten laste komen van de desbetreffende panden en niet van de algemene kosten. Deze kosten op groepsniveau worden indirecte exploitatiekosten vastgoed genoemd.

Nettofinancieringsbaten/lasten

De nettofinancieringsbaten/lasten omvatten rentelasten, na aftrek van geactiveerde rente, op leningen berekend volgens de effectieve-rentemethode, rentebaten en de mutatie in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die in de winst- en verliesrekening zijn verantwoord. Rentebaten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfskosten en herwaarderingskosten

Onder de bedrijfskosten vallen algemene kosten zoals advieskosten, kantoorkosten, personeelskosten en bezoldiging directie en commissarissen. Kosten verband houdend met het onderzoeken van potentiële vastgoedbeleggingen en kosten in verband met de waardering van vastgoedbeleggingen inclusief dat gedeelte van personeelsbonussen dat is gerelateerd aan waardegroei van het vastgoed worden verantwoord als herwaarderingskosten.

Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen

Sinds 2000 heeft de Vennootschap een aandelenoptieregeling voor directieleden en bepaalde medewerkers. Tijdens dit boekjaar is de aandelenoptieregeling (SOP) vervangen door een prestatieaandelenregeling (PSP). De kosten van de op basis van deze regelingen toegekende aandelenopties/prestatieaandelen worden bepaald op basis van de reële waarde per de datum van toekenning. De reële waarde wordt bepaald door een externe taxateur op basis van een binomiaal model. De kosten worden, onder gelijktijdige verhoging van het eigen vermogen, opgenomen over de periode waarin aan de voorwaarden met betrekking tot de prestaties en het dienstverband is voldaan, eindigend op de datum waarop ze onvoorwaardelijk zijn geworden.

Vennootschapsbelasting en belastinglatenties

De Vennootschap is een fiscale beleggingsinstelling naar Nederlands recht en is als zodanig geen Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd indien zij aan bepaalde voorwaarden voldoet, waaronder de uitkering van haar totale belastbare winst (na toegestane aftrekposten) aan de aandeelhouders binnen acht maanden na het einde van het boekjaar. De Vennootschap heeft met ingang van 1 juli 2005 geopteerd voor het Franse belastingregime dat van toepassing is op "Sociétés d'investissements immobiliers cotées" (SIIC). Per die datum is de Vennootschap geen belasting verschuldigd over de opbrengsten en waardestijging van haar Franse portefeuille, mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoet, te weten een notering aan een aandelenbeurs van een EU-lidstaat en de eis om tenminste 85 procent van de vrijgestelde inkomsten in Frankrijk en ten minste 50 procent van de vrijgestelde vermogenswinsten in Frankrijk aan aandeelhouders uit te keren.

Over de fiscale resultaten van Nederlandse en buitenlandse dochtermaatschappijen die niet de hierboven genoemde belastingvrije status genieten, kan evenwel vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Deze belasting over belastbare winst voor het boekjaar wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

De belasting naar de winst of het verlies over het boekjaar omvat de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare vennootschapsbelastingen en latente belastingen en wordt berekend over het resultaat voor belastingen rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en niet-aftrekbare kosten.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen of ontvangen belasting over de belastbare winst of het verlies over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die gelden op balansdatum en correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Belastingvorderingen worden slechts in aanmerking genomen wanneer redelijkerwijs verwacht wordt dat verliezen zullen worden verrekend.

Belastinglatenties worden opgenomen volgens de verplichtingenmethode, indien de waardering van een actief of verplichting in de balans tijdelijk afwijkt van de waardering voor belastingdoeleinden, rekening houdend met het van toepassing zijnde belastingtarief en beschikbare belastingfaciliteiten en compensabele verliezen welke waarschijnlijk kunnen worden gebruikt. Belastinglatenties opgenomen in de winst- en verliesrekening vertegenwoordigen eventuele veranderingen in latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen gedurende het boekjaar. Latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen worden gesaldeerd mits er een afdwingbaar recht tot verrekening bestaat, de afwikkelingsdata vergelijkbaar zijn en de belasting wordt geheven door dezelfde belastinginstantie op dezelfde belastingplichtige entiteit.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen in vreemde valuta's zijn omgerekend tegen gemiddelde koersen. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het overzicht getoond. De liquide middelen omvatten tevens rekening-courantkredieten die onderdeel zijn van het beleid van de Groep ten aanzien van het beheer van liquide middelen.

Gesegmenteerde informatie

Voor gesegmenteerde informatie wordt een segmentering gehanteerd op geografische basis (Frankrijk, Italië, Zweden en Nederland). De gesegmenteerde informatie in de jaarrekening is in overeenstemming met de segmenten gebruikt voor de interne managementrapportage. Onder Nederland zijn opgenomen activa en passiva van Eurocommercial Properties N.V. en haar kantoren in Amsterdam en Londen.

2. Gesegmenteerde informatie

| | Frankrijk | | Italië | | Zweden | | Nederland | | Totaal | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 12/13 x €1.000 | 11/12 x €1.000 | 12/13 x €1.000 | 11/12 x €1.000 | 12/13 x €1.000 | 11/12 x €1.000 | 12/13 x €1.000 | 11/12 x €1.000 | 12/13 x €1.000 | 11/12 x €1.000 |
| Huuropbrengsten | 57.726 | 53.682 | 73.384 | 69.174 | 41.486 | 40.174 | 0 | 0 | 172.596 | 163.030 |
| Opbrengsten servicekosten | 7.057 | 6.509 | 8.285 | 7.059 | 13.076 | 13.860 | 0 | 0 | 28.418 | 27.428 |
| Servicekosten | (8.394) | (7.592) | (8.285) | (7.059) | (14.646) | (14.910) | 0 | 0 | (31.325) | (29.561) |
| Exploitatiekosten vastgoed | (7.256) | (6.440) | (12.265) | (9.591) | (5.800) | (5.513) | 0 | 0 | (25.321) | (21.544) |
| Nettovastgoedopbrengsten | 49.133 | 46.159 | 61.119 | 59.583 | 34.116 | 33.611 | 0 | 0 | 144.368 | 139.353 |
| Verkoop vastgoedbeleggingen | 0 | 0 | 0 | 0 | (1.696) | 0 | 0 | 0 | (1.696) | 0 |
| Herwaardering beleggingen | 34.112 | 13.105 | (25.000) | (25.026) | (4.960) | 17.133 | 2.411 | (74) | 6.563 | 5.138 |
| Segmentresultaat | 83.245 | 59.264 | 36.119 | 34.557 | 27.460 | 50.744 | 2.411 | (74) | 149.235 | 144.491 |
| Netto financieringslasten | | | | | | | | | (31.290) | (142.009) |
| Bedrijfskosten | | | | | | | | | (10.650) | (11.694) |
| Herwaarderingskosten | | | | | | | | | (2.449) | (1.128) |
| Resultaat voor belastingen | | | | | | | | | 104.846 | (10.340) |
| Vennootschapsbelasting | | | | | | | | | (505) | (231) |
| Belastinglatenties | | | | | | | | | 18.578 | (1.547) |
| Resultaat na belastingen | | | | | | | | | 122.919 | (12.118) |
| Vastgoedbeleggingen | 995.100 | 958.700 | 1.026.000 | 1.041.900 | 619.323 | 557.981 | 0 | 0 | 2.640.423 | 2.558.581 |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 24.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24.600 | 0 |
| Materiële vaste activa | 317 | 345 | 1.352 | 89 | 198 | 28 | 167 | 374 | 2.034 | 836 |
| Vorderingen | 20.486 | 21.456 | 5.600 | 5.971 | 2.446 | 1.344 | 732 | 1.168 | 29.264 | 29.939 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Latente belastingvorderingen | 0 | 0 | 284 | 751 | 0 | 0 | 0 | 0 | 284 | 751 |
| Liquide middelen | 3.730 | 3.848 | 21.302 | 519 | 10.634 | 12.403 | 15.756 | 104.184 | 51.422 | 120.954 |
| Vastgoed voor verkoop | 141.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 131.886 | 0 | 0 | 141.000 | 131.886 |
| Totaal activa | 1.185.233 | 984.349 | 1.054.538 | 1.049.236 | 632.601 | 703.642 | 16.655 | 105.726 | 2.889.027 | 2.842.953 |
| Crediteuren | 33.058 | 25.777 | 16.682 | 20.420 | 14.658 | 17.535 | 2.107 | 1.964 | 66.505 | 65.696 |
| Langlopende crediteuren | 9.332 | 7.660 | 1.792 | 2.310 | 13 | 12 | 0 | 0 | 11.137 | 9.982 |
| Leningen | 395.021 | 354.450 | 590.360 | 581.212 | 246.542 | 317.082 | 55.000 | 0 | 1.286.923 | 1.252.744 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 23.441 | 29.242 | 84.405 | 97.731 | 12.504 | 21.649 | 0 | 0 | 120.350 | 148.622 |
| Latente belastingverplichtingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 36.192 | 63.864 | 0 | 0 | 36.192 | 63.864 |
| Voorziening voor pensioenen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.856 | 1.898 | 1.856 | 1.898 |
| Totaal verplichtingen | 460.852 | 417.129 | 693.239 | 701.673 | 309.909 | 420.142 | 58.963 | 3.862 | 1.522.963 | 1.542.806 |
| Aan- en verkopen en geactiveerde kosten (inclusief geactiveerde rente) | 169.443 | 25.582 | 11.034 | 98.272 | (60.616) | 10.521 | 0 | 0 | 119.861 | 134.375 |

3. Wisselkoersen

Ter (gedeeltelijke) afdekking van valutarisico's worden schulden met betrekking tot beleggingen anders dan in euro's over het algemeen aangegaan in de valuta van de belegging. In uitzonderlijke gevallen kunnen termijncontracten worden afgesloten wanneer leningen uit kosten oogpunt 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 30 juni 2013 was de wisselkoers voor de Zweedse kroon: SEK 10 is €1,1393 (30 juni 2012: €1,1399) en voor het Britse pond: GBP 1 is €1,16659 (30 juni 2012: €1,23946).

4. Huuropbrengsten en opbrengsten servicekosten

De huuropbrengsten gedurende het boekjaar kunnen als volgt gespecificeerd worden:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ontvangen/opgebouwde bruto huurbetalingen | 171.621 | 162.164 |
| Afschrijving van geactiveerde sleutelgelden | 975 | 866 |
| | 172.596 | 163.030 |

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele huurovereenkomsten met een verscheidenheid aan looptijden.

De huurovereenkomst specificeert de ruimte, de huur, de overige rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder, inclusief opzegtermijnen, opties tot huurverlenging alsmede servicekostenbepalingen. In het algemeen wordt de huur tijdens de looptijd van de huurovereenkomst geïndexeerd; daarnaast kennen de meeste huurovereenkomsten voor winkels omzethurolausules, hetgeen betekent dat indien het overeengekomen percentage van de omzet van de winkel de geïndexeerde basishuur overschrijdt, de huurder het verschil aan de verhuurder zal voldoen.

Sleutelgelden worden gedefinieerd als eenmalige ontvangen bedragen van nieuwe of aanwezige huurders voor een nieuwe huurovereenkomst of een verlenging van een huurovereenkomst. Deze opbrengsten moeten worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Deze looptijd wordt gedefinieerd als de periode tot aan de eerste optie tot tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst.

De toekomstige te ontvangen totale minimumhuur (omzethuren niet meegerekend) uit operationele huurovereenkomsten zonder optie tot tussentijdse beëindiging is circa:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| – korter dan één jaar | 151.210 | 132.148 |
| – één tot vijf jaar | 380.147 | 322.470 |
| – langer dan vijf jaar | 144.008 | 130.057 |
| | 675.365 | 584.675 |

Circa 1,4 procent van de huuropbrengsten voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2013 bestaat uit omzethuren (2011/2012: 1,3 procent).

De opbrengsten servicekosten van €28,4 miljoen (2011/2012: €27,4 miljoen) hebben betrekking op ontvangsten van huurders voor de diensten van nutsvoorzieningen, huismeesters, etc. in het geval de Groep optreedt als principaal.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

5. Exploitatiekosten vastgoed

De exploitatiekosten vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Directe exploitatiekosten vastgoed | | |
| Dubieuze debiteuren | 599 | 433 |
| Marketingkosten centra | 2.446 | 2.374 |
| Verzekeringspremies | 585 | 501 |
| Vergoeding vastgoedbeheerders | 1.952 | 1.808 |
| Onroerendezaakbelastingen | 2.750 | 1.657 |
| Reparatie- en onderhoudskosten | 1.310 | 1.485 |
| Niet doorbelaste servicekosten | 303 | 378 |
| | 9.945 | 8.636 |
| Indirecte exploitatiekosten vastgoed | | |
| Administratiekosten | 398 | 428 |
| Accountantskosten | 291 | 267 |
| Afschrijving op vaste activa | 380 | 85 |
| Schadeloosstellingen | 993 | 583 |
| Italiaanse lokale belastingen (IRAP) | 1.564 | 1.452 |
| Honoraria juridische en overige adviseurs | 1.728 | 1.339 |
| Makelaarsprovisies voor verhuur en verhuiskosten huurders | 1.856 | 1.657 |
| Lokale kantoor- en huisvestingskosten | 1.471 | 973 |
| Pensioenpremies | 97 | 87 |
| Lonen, salarissen en bonussen | 3.670 | 3.287 |
| Sociale lasten | 1.448 | 1.250 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) | 187 | 186 |
| Reiskosten | 547 | 567 |
| Overige lokale belastingen | 562 | 578 |
| Overige kosten | 184 | 169 |
| | 15.376 | 12.908 |
| | 25.321 | 21.544 |

De onroerendezaakbelastingen namen toe tot €2.750.000 en zijn voornamelijk gerelateerd aan de gestegen IMU onroerendezaakbelasting in Italië.

De indirecte exploitatiekosten vastgoed omvatten de kosten van de kantoren in Milaan, Parijs en Stockholm. De lokale kantoor- en huisvestingskosten van de Vennootschap hebben betrekking op operationele huren voor de groepskantoren van de Vennootschap in Milaan en Stockholm. Deze huurovereenkomsten zijn standaardhuurcontracten zonder voorwaardelijke huurbedragen en betalingen voor onderverhuur. De beide huurovereenkomsten voor kantoorruimte in Milaan en Stockholm zijn zonder kosten beëindigd en er zijn nieuwe huurovereenkomsten ondertekend waarvan de termijn respectievelijk in februari 2018 en september 2017 afloopt. De afschrijvingen hebben voor een bedrag van €244.000 (2011/2012: €34.000) betrekking op het kantoor te Milaan en voor een bedrag van €105.000 (2011/2012: €32.000) betrekking op het kantoor te Parijs en voor een bedrag van €31.000 (2011/2012: €19.000) op het kantoor te Stockholm.

6. Herwaardering beleggingen

De gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties van de beleggingen in het verslagjaar waren:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Herwaardering vastgoedbeleggingen | (10.295) | 7.011 |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | (692) | (2.922) |
| Herwaardering vastgoed voor verkoop | 8.002 | 2.438 |
| Eliminatie van gepassiveerde sleutelgelden | 3.362 | 0 |
| Eliminatie van gekapitaliseerde makelaarsprovisies voor verhuur | 2.764 | (1.952) |
| Mutatie reële waarde langlopende crediteuren | 207 | 201 |
| Valutakoersverschillen financiering | 3.247 | 28 |
| Overige mutaties | (32) | 334 |
| | 6.563 | 5.138 |

De mutatie van €8,0 miljoen in de herwaardering van vastgoed voor verkoop is volledig toe te schrijven aan de verkoop van Passy Plaza in Parijs.

De eliminatie van gepassiveerde sleutelgelden van €3,4 miljoen betreft het laten aansluiten van de sleutelgelden met de waarderingsgrondslag van reële waarde voor vastgoedbeleggingen.

Valutakoersverschillen financiering bestaat uit een positief gerealiseerd bedrag van €3.434.000 (2011/2012: €2.849.000 positief), en een negatief ongerealiseerd bedrag van €187.000 (2011/2012: €2.821.000 negatief) en heeft betrekking op valutakoersresultaten op liquide middelen, vorderingen, crediteuren en overige activa en passiva.

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

7. Netto financieringslasten

De netto financieringslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Rentebaten | 2.479 | 2.155 |
| Brutorentelasten | (54.537) | (52.696) |
| Geactiveerde rente | 289 | 1.641 |
| Ongerealiseerde mutatie reële waarde afgeleide financiële instrumenten | 28.517 | (93.109) |
| Gerealiseerde mutatie reële waarde renteswaps | (8.038) | 0 |
| | (31.290) | (142.009) |

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 geactiveerd tot de datum van oplevering/aankoop en opgenomen als geactiveerde rente. De geactiveerde rente is voor het boekjaar gebaseerd op een rentetarief van 4,8 procent (2011/2012: 4,7 procent).

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

8. Bedrijfskosten

De bedrijfskosten in het boekjaar kunnen als volgt gespecificeerd worden:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Accountantskosten | 261 | 255 |
| Afschrijving op vaste activa | 366 | 538 |
| Bezoldiging directie en commissarissen | 1.246 | 1.276 |
| Honoraria juridische en overige adviseurs | 876 | 1.096 |
| Marketingkosten | 443 | 498 |
| Kantoor- en huisvestingskosten | 1.406 | 1.293 |
| Pensioen - ongerealiseerde mutatie in de voorziening voor pensioenen* | 74 | 987 |
| Pensioenpremies | 798 | 727 |
| Lonen, salarissen en bonussen | 2.852 | 2.784 |
| Sociale lasten | 433 | 357 |
| Registratiekosten | 595 | 564 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) | 372 | 367 |
| Reiskosten | 470 | 524 |
| Overige kosten | 458 | 428 |
| | 10.650 | 11.694 |

* Deze post maakt deel uit van het indirect beleggingsresultaat.

De kantoor- en huisvestingskosten hebben betrekking op de gehuurde kantoren van de Vennootschap in Amsterdam en Londen en omvatten de huur betaald onder operationele huurovereenkomsten voor het hoofdkantoor van de Vennootschap aan de Herengracht 469 te Amsterdam en het gehuurde groepskantoor in Londen, 4 Carlton Gardens. De huurovereenkomsten zijn standaardhuurcontracten. Er is geen sprake van voorwaardelijke huurtermijnen of onderhuur. De contracten lopen af in respectievelijk september 2018 en maart 2018. De afschrijvingen hebben voor een bedrag van €326.000 (2011/2012: €504.00) betrekking op het kantoor te Amsterdam en voor een bedrag van €40.000 (2011/2012: €34.000) betrekking op het kantoor te Londen.

9. Personeelskosten

De totale personeelskosten in het huidige boekjaar kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Lonen en salarissen | 7.398 | 6.479 |
| Sociale lasten en belastingen | 2.042 | 1.701 |
| Pensioen - ongerealiseerde mutatie in de voorziening voor pensioenen | 74 | 987 |
| Pensioenlasten | 932 | 851 |
| Bonussen | 966 | 793 |
| | 11.412 | 10.811 |

De totale personeelskosten worden deels verantwoord onder indirecte vastgoedexploitatiekosten (€5.215.000 (2011/2012: €4.624.000)), deels onder bedrijfskosten (inclusief de bezoldiging van directieleden) (€5.403.000 (2011/2012: €6.131.000)) en deels onder herwaarderingskosten (€794.000 (2011/2012: €56.000)). Bonussen voor senior management zijn geheel en rechtstreeks gebaseerd op de jaarlijkse groei van de intrinsieke waarde en het dividend per aandeel van de Vennootschap. De Groep had in het verslagjaar gemiddeld 64 medewerkers (fte's) in dienst (2011/2012: 62), waarvan 14 medewerkers werkzaam zijn in Nederland, 11 in het Verenigd Koninkrijk, 17 in Frankrijk, 14 in Italië en 8 in Zweden. Het personeel van de Groep (exclusief de leden van de directie) bezit 13.947 certificaten van aandelen en 299.193 gewone aandelen, hetgeen in totaal overeenkomt met 0,1 procent van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap.

10. Herwaarderingskosten

De herwaarderingskosten in het huidige boekjaar kunnen als volgt gespecificeerd worden:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Niet-voltooid aankopen | 646 | 137 |
| Bonussen gekoppeld aan groei intrinsieke waarde | 717 | 42 |
| Sociale lasten en inkomstenbelastingen | 77 | 14 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) | 558 | 553 |
| Vastgoedtaxatiekosten | 451 | 382 |
| | 2.449 | 1.128 |

11. Belasting

De totale belasting in het huidige boekjaar omvat:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Vennootschapsbelasting Italië | 494 | 199 |
| Vennootschapsbelasting Verenigd Koninkrijk | 11 | 32 |
| Vennootschapsbelasting | 505 | 231 |
| Belastinglatenties over gerealiseerde waardemutaties vastgoedbeleggingen Zweden* | (23.708) | 0 |
| Belastinglatenties over gerealiseerde waardemutaties verkoop vastgoed Zweden* | 9.140 | 0 |
| Belastinglatenties over gerealiseerde waardemutaties afgeleide financiële instrumenten Zweden | 1.785 | 0 |
| Belastinglatenties over ongerealiseerde waardemutaties vastgoedbeleggingen Italië en Zweden | (3.510) | (1.659) |
| Belastinglatenties over verlaging belastingtarief in Zweden en het Verenigd Koninkrijk | (6.762) | 0 |
| Belastinglatenties over ongerealiseerde waardemutaties afgeleide financiële instrumenten Italië en Zweden | 1.235 | 5.041 |
| Mutatie van opgenomen fiscale verliezen in Italië en Zweden | 3.242 | (1.835) |
| Belastinglatenties | (18.578) | 1.547 |
| Totale belasting | (18.073) | 1.778 |

* De verkoop van Burlöv Center heeft geleid tot een verschil in de reële waarde van de latente belastingverplichtingen vergeleken met de opgenomen latente belastingverplichtingen.

Aansluiting van de relatie tussen totale belastingen en resultaat voor belastingen:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Opbrengsten vrijgesteld van winstbelasting (inclusief het effect van FBI en SIIC) | 89.462 | 44.097 |
| Winst voor belasting onderworpen aan het Zweedse belastingtarief van 22% (26,3%) | 782 | 7.968 |
| Resultaat voor belasting onderworpen aan het Italiaanse belastingtarief van 27,5%/31,4% | 14.567 | (62.516) |
| Winst voor belasting onderworpen aan het Engelse belastingtarief van 23% (25,5%) | 35 | 111 |
| Resultaat voor belasting | 104.846 | (10.340) |

| | | |
|--|----------|----------|
| Belasting op resultaat voor belasting toerekenbaar aan belastingplichtige Italiaanse dochtermaatschappijen tegen een belastingtarief van 27,5%/31,4% | 4.006 | (17.192) |
| Belasting op resultaat voor belasting toerekenbaar aan belastingplichtige Zweedse dochtermaatschappijen tegen een belastingtarief van 22% (26,3%) | 172 | 2.095 |
| Belasting op resultaat voor belasting toerekenbaar aan belastingplichtige Engelse dochtermaatschappij tegen een belastingtarief van 23% (25,5%) | 8 | 28 |
| Latente belastingvorderingen gebruikt in Italië en Zweden | (2.491) | (637) |
| Mutatie niet opgenomen latente belastingvorderingen Italië | (5.056) | 15.383 |
| Baten verlaging belastingtarief in Zweden en het Verenigd Koninkrijk | (6.762) | 0 |
| Baten verkoop vastgoed Zweden | (12.784) | 0 |
| Niet belastbare inkomsten/kosten Italië en Zweden | 4.834 | 2.101 |
| Totale belasting | (18.073) | 1.778 |

De Vennootschap is een fiscale beleggingsinstelling naar Nederlands recht en is als zodanig geen Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd en als een "Société d'investissements immobiliers cotée" (SIIC) is de Vennootschap geen belasting verschuldigd over de opbrengsten en waardestijgingen van haar Franse portefeuille.

In Italië en Zweden wordt het vastgoed gehouden door belastingplichtige entiteiten. In Italië bedraagt het nominaal belastingtarief 31,40 procent of 27,50 procent, afhankelijk van het type vastgoed, en in Zweden is het belastingtarief vanaf 1 januari 2013 verlaagd van 26,30 procent naar 22 procent. Het nominale belastingtarief voor de dochtermaatschappij in het Verenigd Koninkrijk is verlaagd van 25,50 procent naar 23 procent op 5 april 2013.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

12. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. Alle vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling 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. De gekwalificeerde onafhankelijke taxateurs hebben hun taxaties verricht overeenkomstig de Appraisal and Valuation Standards die zijn gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en de International Valuation Standards die zijn gepubliceerd door het International Valuation Standards Committee (IVSC). Volgens deze normen moeten taxateurs onder meer een verscheidenheid aan gegevens verzamelen, waaronder algemene economische gegevens, specifieke gegevens over het vastgoedobject en gegevens over vraag en aanbod in de markt. Specifieke gegevens over het vastgoedobject omvatten actuele en toekomstige huur, kosten, huurvoorwaarden, huurincentives, leegstand, enz. De gegevens en de gebruikte waarderingmethoden worden uiteengezet in de onafhankelijke taxatierapporten. Alle objecten zijn gelegen op eigen grond en zijn op 30 juni 2013 getaxeed.

Vastgoed voor verkoop

De boekwaarde van vastgoed voor verkoop is de reële waarde.

De totale kosten voor kopers, waaronder registratierechten, welke kosten niet zijn opgenomen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor het op 30 juni 2013 afgesloten boekjaar, bedroegen:

| | 30-06-13 | | | | 30-06-12 | | | |
|-------------------------------|-----------|--------|--------|---------|-----------|--------|--------|---------|
| | Frankrijk | Italië | Zweden | Totaal | Frankrijk | Italië | Zweden | Totaal |
| Kosten voor kopers (%) | 6,1 | 4,0 | 1,0 | 4,2 | 6,1 | 4,0 | 1,0 | 4,0 |
| Kosten voor kopers (x €1.000) | 70.700 | 41.160 | 6.302 | 118.162 | 58.150 | 41.600 | 5.580 | 105.330 |

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 de aanhoudende economische en financiële crisis blijft het aantal vastgoedtransacties stagneren. Door de voortgaande onzekerheid en moeilijke financieringsmogelijkheden in de Italiaanse vastgoedmarkt, heeft er een zeer beperkt aantal vastgoedtransacties plaatsgevonden. Daarom bevatten de taxatierapporten per 30 juni 2013 betreffende het Italiaanse vastgoed een onzekerheidsparagraaf waarin deze omstandigheden worden uiteengezet.

De leegstand in de vastgoedportefeuille bedroeg één procent van de huuropbrengsten (30 juni 2012: minder dan één procent).

12. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop (vervolg)

De vastgoedportefeuille is momenteel als volgt samengesteld:

| | 30-06-13 Boekwaarde x €1.000 | 30-06-12 Boekwaarde x €1.000 | 30-06-13 Kostprijs x €1.000 | 30-06-12 Kostprijs x €1.000 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Frankrijk | | | | |
| Amiens Glisy, Amiens* | 46.800 | 46.300 | 16.006 | 16.067 |
| Les Grands Hommes, Bordeaux | 17.800 | 0 | 18.150 | 0 |
| Saint Douillard, Bourges* | 39.000 | 36.000 | 48.869 | 43.820 |
| Chasse Sud, Chasse-sur-Rhône* | 55.000 | 30.000 | 59.087 | 32.816 |
| Les Allées de Corneilles, Corneilles* | 41.000 | 40.600 | 44.781 | 44.840 |
| Les Trois Dauphins, Grenoble* | 35.800 | 35.700 | 25.471 | 25.197 |
| Centr'Azur, Hyères* | 50.400 | 47.400 | 21.744 | 18.331 |
| Plaine de France, Moisselles* | 75.200 | 72.800 | 62.922 | 61.422 |
| Passage du Havre, Parijs* | 306.600 | 288.000 | 187.369 | 186.159 |
| Passy Plaza, Parijs * *** | 141.000 | 131.300 | 75.406 | 74.172 |
| 74 rue de Rivoli, Parijs* | 53.600 | 51.900 | 20.723 | 20.989 |
| Les Portes de Taverny, Taverny* | 59.300 | 56.500 | 24.329 | 24.679 |
| Val Thoiry, Thoiry | 111.400 | 0 | 110.993 | 0 |
| Les Atlantes, Tours* | 127.800 | 122.200 | 56.033 | 53.948 |
| | 1.160.700 | 958.700 | 771.883 | 602.440 |
| Italië | | | | |
| Curno, Bergamo* | 96.200 | 96.200 | 34.503 | 34.351 |
| Centro Lame, Bologna* | 36.200 | 38.100 | 29.697 | 29.564 |
| Cremona Po, Cremona* | 80.400 | 80.600 | 82.610 | 82.479 |
| Il Castello, Ferrara* | 99.300 | 101.200 | 84.735 | 84.506 |
| I Gigli, Florence* | 244.300 | 256.100 | 209.262 | 207.154 |
| Centro Leonardo, Imola* | 66.200 | 72.300 | 65.069 | 65.035 |
| La Favorita, Mantua* | 45.000 | 47.400 | 33.893 | 33.824 |
| Carosello, Carugate, Milaan* | 292.000 | 281.400 | 187.838 | 180.464 |
| I Portali, Modena* | 41.200 | 43.200 | 41.985 | 41.742 |
| Centroluna, Sarzana* | 25.200 | 25.400 | 14.825 | 14.218 |
| | 1.026.000 | 1.041.900 | 784.417 | 773.337 |
| Zweden | | | | |
| 421, Gothenburg* | 86.359 | 84.695 | 88.822 | 88.477 |
| Eurostop, Halmstad** | 66.080 | 0 | 69.240 | 0 |
| Kronan, Karlskrona* | 19.482 | 20.746 | 16.671 | 16.148 |
| Bergvik, Karlstad* | 75.080 | 74.435 | 37.763 | 37.699 |
| Mellby Center, Laholm* | 19.026 | 19.492 | 15.652 | 15.626 |
| Burlöv Center, Malmö | 0 | 131.886 | 0 | 76.127 |
| Ingelsta Shopping, Norrköping* | 110.398 | 112.166 | 92.302 | 92.148 |
| Elins Esplanad, Skövde* | 80.320 | 76.145 | 58.098 | 58.076 |
| Moraberg, Södertälje | 45.230 | 49.472 | 38.508 | 38.519 |
| Hälla Shopping, Västerås* | 17.203 | 24.280 | 21.050 | 21.057 |
| Grand Samarkand, Växjö* | 100.145 | 96.550 | 78.349 | 77.472 |
| | 619.323 | 689.867 | 516.455 | 521.349 |
| | 2.806.023 | 2.690.467 | 2.072.755 | 1.897.126 |
| Verminderd: met vastgoed voor verkoop | (141.000) | (131.886) | (75.406) | (76.127) |
| Vastgoedbeleggingen | 2.665.023 | 2.558.581 | 1.997.349 | 1.820.999 |

* Deze objecten zijn per 30 juni 2013 belast met hypothecaire leningen tot een bedrag van €1.179 miljoen (30 juni 2012: €1.198 miljoen).

** Dit winkelcentrum is aangekocht via de overname van alle aandelen, maar is opgenomen als een actief.

*** Vastgoed voor verkoop.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

12. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop (vervolg)

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen en vastgoed voor verkoop in het verslagjaar is als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 2.690.467 | 2.515.854 |
| Acquisities | 198.382 | 94.713 |
| Geactiveerde kosten – algemeen | 9.554 | 7.121 |
| Geactiveerde kosten – uitbreidingen en renovaties | 20.994 | 19.817 |
| Geactiveerde rente | 289 | 150 |
| Gekapitaliseerde verhuurcourtages | (2.764) | 1.952 |
| Eliminatie van gekapitaliseerde verhuurcourtages | 2.764 | (1.952) |
| Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 0 | 13.900 |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen | (10.295) | 7.011 |
| Herwaardering vastgoed voor verkoop | 8.002 | 2.438 |
| Boekwaarde verkocht vastgoed | (131.886) | 0 |
| Valutakoersverschillen | (4.084) | 29.463 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 2.781.423 | 2.690.467 |

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

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 0 | 6.200 |
| Geactiveerde kosten | 25.292 | 9.131 |
| Geactiveerde rente | 0 | 1.491 |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | (692) | (2.922) |
| Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen | 0 | (13.900) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 24.600 | 0 |

De taxateurs zijn uitgegaan van de volgende aannamen per 30 juni 2013:

| | 30-06-13 | | | 30-06-12 | | |
|--|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|
| | Frankrijk | Italië | Zweden | Frankrijk | Italië | Zweden |
| Geldende huuropbrengst per m ² (€; gemiddeld) | 274 | 300 | 186 | 335 | 316 | 196 |
| Geschatte huurwaarde per m ² (€; gemiddeld) | 290 | 303 | 196 | 348 | 298 | 206 |
| Netto-aanvangsrendement (%; gemiddeld) | 5,7 | 6,3 | 5,7 | 5,2 | 6,1 | 5,5 |
| Verwachte rendement na toekomstige huurstijging (%; gemiddeld) | 5,5 | 6,3 | 6,0 | 5,4 | 6,1 | 5,8 |
| Inflatie (%; min/max)* | n.v.t. | 1,7/2,1 | 2,0/2,0 | 1,5/1,5 | 2,0/2,3 | 2,0/2,0 |
| Langetermijngroei huurwaarde (%; min/max)* | n.v.t. | 1,6/2,1 | n.v.t. | 1,5/3,0 | 2,0/2,3 | 2,0/2,0 |

*Bij gebruik van DCF-methode

12. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop (vervolg)

De taxateurs hebben een gevoeligheidsanalyse van de taxaties uitgevoerd op basis van de onderstaande aannamen:

| | 30-06-13 | | | | 30-06-12 | | | |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Frankrijk x €1.000 | Italië x €1.000 | Zweden x €1.000 | Totaal x €1.000 | Frankrijk x €1.000 | Italië x €1.000 | Zweden x €1.000 | Totaal x €1.000 |
| Toename van het gemiddelde aanvangsrendement met 25 bps | (46.290) | (32.250) | (24.520) | (103.060) | (41.460) | (33.950) | (27.870) | (103.280) |
| Toename van het gemiddelde aanvangsrendement met 50 bps | (89.226) | (61.490) | (47.070) | (197.786) | (79.800) | (65.240) | (54.120) | (199.160) |
| Afname van het gemiddelde aanvangsrendement met 25 bps | 52.467 | 34.580 | 26.710 | 113.757 | 46.040 | 36.430 | 30.820 | 113.290 |
| Afname van het gemiddelde aanvangsrendement met 50 bps | 110.252 | 72.220 | 55.930 | 238.402 | 96.430 | 79.390 | 64.640 | 240.460 |
| Toename van de geschatte huurwaarde met 5 procent | 37.369 | 23.100 | 25.490 | 85.959 | 34.280 | 21.750 | 30.750 | 86.780 |
| Toename van de geschatte huurwaarde met 10 procent | 74.388 | 46.350 | 50.990 | 171.728 | 68.574 | 43.540 | 61.730 | 173.844 |
| Afname van de geschatte huurwaarde met 5 procent | (39.300) | (23.240) | (25.490) | (88.030) | (38.820) | (21.760) | (30.750) | (91.330) |
| Afname van de geschatte huurwaarde met 10 procent | (79.627) | (46.390) | (50.990) | (177.007) | (78.340) | (43.200) | (61.730) | (183.270) |

13. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa betreffen kantoorinrichting en inventaris ten behoeve van het pand Herengracht 469 te Amsterdam (het hoofdkantoor van de Vennootschap) en de groepskantoren 4 Carlton Gardens te Londen, Via della Moscova 3 te Milaan, 107, rue Saint Lazare te Parijs en Kungsgatan 48 te Stockholm. Deze kosten worden afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur van de desbetreffende activa, die varieert van twee tot vijf jaar. Het verloop van de post is als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 836 | 1.194 |
| Investerings | 2.040 | 341 |
| Afschrijvingen | (746) | (623) |
| Verkochte activa | (96) | (76) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 2.034 | 836 |
| Kostprijs einde boekjaar | 4.405 | 2.854 |
| Cumulatieve afschrijvingen | (2.371) | (2.018) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 2.034 | 836 |

Gedurende het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 werden materiële vaste activa ter waarde van €430.000 afgestoten of buiten gebruik gesteld (30 juni 2012: afgestoten €767.000).

14. Vorderingen

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Vorderingen op beheerders van vastgoed | 2.045 | 1.434 |
| Vooruitbetalingen op aankopen/uitbreidingen | 0 | 6.066 |
| Voorziening voor dubieuze debiteuren | (1.232) | (1.215) |
| Te ontvangen huur | 19.553 | 16.320 |
| Handelsmerklicentie | 292 | 767 |
| Te vorderen omzetbelasting | 2.380 | 1.717 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 6.226 | 4.850 |
| | 29.264 | 29.939 |

De vorderingen per 30 juni 2013 betreffen voor een bedrag van €0,2 miljoen (30 juni 2012: €0,8 miljoen) vorderingen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

15. Liquide middelen

Deze post heeft overwegend betrekking op deposito's, banksaldi en overige liquide middelen. Alle banksaldi en deposito's zijn vrij opneembaar.

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|------------|----------------------|----------------------|
| Banksaldi | 15.002 | 57.912 |
| Deposito's | 36.420 | 63.042 |
| | 51.422 | 120.954 |

16. Crediteuren

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| (i) Kortlopende schulden | | |
| Te betalen rente | 9.720 | 9.881 |
| Te betalen gemeentelijke belasting en onroerendezaakbelasting | 844 | 878 |
| Te betalen op aangekocht vastgoed en uitbreidingen | 18.761 | 18.160 |
| Vooruitontvangen huur | 20.711 | 20.845 |
| Te betalen omzetbelasting | 424 | 1.310 |
| Overige crediteuren en te betalen kosten | 16.045 | 14.622 |
| | 66.505 | 65.696 |
| (ii) Langlopende schulden | | |
| Door huurders gestorte waarborgsommen | 11.137 | 8.546 |
| Sleutelgelden* | 0 | 1.436 |
| | 11.137 | 9.982 |

* Toelichtingen 4 en 6 geven meer informatie over sleutelgelden.

17. Leningen

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 1.252.744 | 1.107.964 |
| Opnames | 278.469 | 332.765 |
| Aflossingen | (243.909) | (199.982) |
| Valutakoersverschillen | (343) | 12.738 |
| Mutatie vooruitbetaalde kosten van leningen | (38) | (741) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 1.286.923 | 1.252.744 |

90 procent van de leningen heeft een variabele rente, die meestal wordt vastgelegd voor een periode van drie maanden. Het renterisico wordt beheerst door rentedekkingsinstrumenten en andere afgeleide instrumenten. 10 procent van de leningen heeft een vaste rente; hiervan wordt het renterisico beheerst door op de datum dat de lening ingaat, de rente vast te zetten voor de gehele looptijd.

| | Leningen x €1.000 | Kosten van leningen x €1.000 | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-13 % | 30-06-12 x €1.000 | 30-06-12 % |
|--------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Leningen variabele rente | 1.158.487 | (2.457) | 1.156.030 | 90 | 1.142.522 | 91 |
| Leningen vaste rente | 132.690 | (1.797) | 130.893 | 10 | 110.222 | 9 |
| Totaal leningen | 1.291.177 | (4.254) | 1.286.923 | 100 | 1.252.744 | 100 |

17. Leningen (vervolg)

| Resterende looptijd van de leningen | | | | 30-06-13 | 30-06-12 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | Met zekerheidstelling x €1.000 | Zonder zekerheidstelling x €1.000 | Totaal leningen x €1.000 | Gemiddelde rente gedurende het jaar in % | Totaal leningen x €1.000 |
| Kortlopende leningen | 139.781 | 153.499 | 293.280 | 1,6 | 103.603 |
| Langlopende leningen | | | | | |
| Vanaf één jaar t/m twee jaar | 28.728 | 0 | 28.728 | | 119.465 |
| Vanaf twee jaar t/m vijf jaar | 532.491 | 0 | 532.491 | | 554.345 |
| Vanaf vijf jaar t/m tien jaar | 351.053 | 0 | 351.053 | | 393.237 |
| Meer dan tien jaar | 85.625 | 0 | 85.625 | | 86.000 |
| Totaal van langlopende leningen | 997.897 | 0 | 997.897 | 4,8 | 1.153.047 |
| Kosten van leningen | (4.254) | 0 | (4.254) | | (3.906) |
| Totaal leningen | 1.133.424 | 153.499 | 1.286.923 | 4,1 | 1.252.744 |

| Valuta- en renteprofiel | Vastrentende leningen x €1.000* | Leningen met variabele rente x €1.000** | Totaal leningen x €1.000 | Gemiddelde rente in % op 30 juni | Rente- vervaltermijn in jaren | Gemiddelde looptijd van leningen in jaren |
|-------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| 2012/2013 | | | | | | |
| Euro | 883.690 | 160.710 | 1.044.400 | 4,2 | 7,7 | 5,1 |
| Zweedse kroon | 153.578 | 93.199 | 246.777 | 3,6 | 4,9 | 2,7 |
| Kosten van leningen | (4.254) | 0 | (4.254) | | | |
| | 1.033.014 | 253.909 | 1.286.923 | 4,1 | 7,2 | 4,6 |
| 2011/2012 | | | | | | |
| Euro | 847.025 | 92.247 | 939.272 | 4,5 | 8,3 | 6,7 |
| Zweedse kroon | 199.255 | 118.123 | 317.378 | 4,6 | 6,0 | 3,8 |
| Kosten van leningen | (3.906) | 0 | (3.906) | | | |
| | 1.042.374 | 210.370 | 1.252.744 | 4,5 | 7,9 | 6,0 |

*Uitgezonderd drie leningen met vaste rente bestaan alle vastrentende leningen uit externe financieringen met variabele rente waarvoor vaste rentedekkingsinstrumenten zijn afgesloten met een resterende looptijd van meer dan één jaar.

**Alle leningen met een variabele rente bestaan uit externe financieringen met een resterende rentetermijn van minder dan één jaar, rekening houdend met het effect van renteswaps.

Alle leningen betreffen leningen van grote banken met een gemiddelde overeengekomen resterende looptijd van bijna vijf jaar. Als zekerheid voor leningen groot €1.132 miljoen is hypotheek gevestigd op vastgoed (30 juni 2012: €1.198 miljoen). Gedurende het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 bedraagt het gemiddelde rentepercentage over langlopende leningen, met rentedekkingstransacties, 4,8 procent (2011/2012: 4,8 procent). Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend als de gewogen gemiddelde rente over de uitstaande hoofdsommen tot de desbetreffende rentevervaldagen. Gedurende het boekjaar is ten aanzien van geen enkele van de leningen per 30 juni 2013 verzuim opgetreden.

In september 2012 heeft de Vennootschap een nieuwe lening met een looptijd van vijf jaar afgesloten voor de financiering van een van haar winkelcentra in Italië. Het bedrag van €50 miljoen, is in oktober opgenomen. Verder heeft de Vennootschap een bedrag van €70 miljoen aan langlopende bankleningen afgelost in verband met de verkoop van winkelcentrum Burlöv. In april 2013 heeft de Groep een nieuwe lening van €24 miljoen afgesloten met een looptijd van 10 jaar en totale rentekosten van 3 procent. In juni 2013 heeft de Vennootschap ook een nieuwe tienjaarslening afgesloten voor een bedrag van €20 miljoen voor additionele financiering van een aantal Italiaanse vastgoedbeleggingen.

Per 30 juni 2013 heeft de Groep niet benutte leningsfaciliteiten tot haar beschikking voor een totaalbedrag van €43 miljoen (30 juni 2012: €26 miljoen). Het betreft hier geïmmitteerde bedragen die onmiddellijk beschikbaar zijn voor de Vennootschap en eventueel onderworpen zijn aan aflossing schema's.

Meer informatie over leningen en bankconvenanten is te vinden in toelichting 26.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

18. Financiële instrumenten

Financiële risico's

In de normale uitoefening van haar activiteiten is de Groep onderworpen aan kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico en valutarisico. Het totale risicomanagementbeleid richt zich op de onvoorspelbaarheid van de financiële markten en streeft ernaar eventuele negatieve effecten op de financiële bedrijfsprestaties te minimaliseren. De Groep houdt de financiële risico's verbonden aan haar activiteiten en de financiële instrumenten die zij gebruikt, nauwlettend in het oog. De Vennootschap is echter langetermijnvastgoedbelegger en hanteert derhalve het principe dat de financiering van haar beleggingen eveneens op langetermijnbasis gepland dient te worden in overeenstemming met het risicoprofiel van haar activiteiten.

Kredietrisico

Het kredietrisico wordt gedefinieerd als de onvoorziene waardedaling van activa als tegenpartijen niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. De risico's verbonden aan mogelijke niet-nakoming door haar tegenpartijen worden geminimaliseerd door direct transacties met een aantal vooraanstaande banken aan te gaan voor al haar leningen, rentedekkingsinstrumenten, valutacontracten en deposito's. Deze banken hebben credit ratings van AAA (4 procent), AA- (22 procent), A+ (28 procent), A (6 procent), BBB+ (33 procent) en BBB (1 procent), terwijl 6 procent geen rating van Fitch heeft; verder Aaa (4 procent), Aa2 (6 procent), Aa3 (22 procent), A2 (27 procent), A3 (5 procent) en Baa1 (2 procent), Baa2 (33 procent) en B2 (1 procent) volgens Moody's. Het kredietrisico in verband met huurders wordt bepaald via een uitvoerige analyse van de uitstaande schuld. Daarnaast beperkt de Vennootschap de potentiële negatieve effecten van een mogelijke niet-nakoming door van huurders waarborgsommen, vooruitbetalingen of bankgaranties te verlangen om de huurbetalingen voor een beperkte periode te dekken. Het kredietrisico wordt verder gereduceerd door te beleggen in volgroeiende markten en de belangrijke huurders mede op basis van hun sterke financiële positie te selecteren.

De boekwaarde van de financiële activa vertegenwoordigt het maximale kredietrisico. De samenstelling van de boekwaarde op de balansdatum (op het resterende bedrag van €9,8 miljoen (2012: €13,6 miljoen) is geen ouderdomsanalyse van toepassing) was:

| Boekwaarde financiële activa | Toelichting | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Vorderingen | 14 | 29.264 | 29.939 |
| Afgeleide financiële instrumenten | | 0 | 6 |
| Liquide middelen | 15 | 51.422 | 120.954 |
| | | 80.686 | 150.899 |

De ouderdomsopbouw van de te ontvangen huur op de verslagdatum was als volgt:

| Te ontvangen huur | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Niet vervallen tot 90 dagen | 16.512 | 14.128 |
| Vervallen 90–120 dagen | 60 | 33 |
| Meer dan 120 dagen vervallen | 2.981 | 2.159 |
| | 19.553 | 16.320 |

Mutaties in de voorziening voor dubieuze vorderingen gedurende het jaarverslag waren als volgt:

| Voorziening voor dubieuze vorderingen | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 1.215 | 1.026 |
| Dotatie | 598 | 472 |
| Vrijval | (581) | (283) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 1.232 | 1.215 |

Ten aanzien van de te ontvangen huur houdt de Groep, naast bankgaranties, voor in totaal €11,1 miljoen (2012: €8,5 miljoen) aan waarborgsommen van haar huurders.

18. Financiële instrumenten (vervolg)

Liquiditeitsrisico

Ter beperking van liquiditeitsrisico's worden de afloopdata van de leningen goed gespreid in de tijd en bijna 77 procent van de leningen zijn langetermijnleningen, waarbij 34 procent van de leningen een resterende looptijd heeft van meer dan vijf jaar. De Groep streeft naar het afsluiten van langlopende leningen, bij voorkeur tien jaar of langer. Op de balansdatum bedroeg de gemiddelde looptijd van de leningen vijf jaar. De leningen van de Groep mogen de aangepaste intrinsieke waarde van de Vennootschap niet overschrijden, waardoor de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen minder bedraagt dan één. Deze beperking op het gebruik van vreemd vermogen zorgt voor een verdere vermindering van het risico. De bewaking van de ratio's waartoe de Groep zich heeft verplicht, vindt periodiek plaats. De verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen bedroeg op 30 juni 2013 81 procent; dat is hoger dan op 31 maart (76 procent), maar dit verschil is volledig toe te schrijven aan de kortetermijnfinanciering van de aankoop van het winkelcentrum Val Thoiry. De verwachting is dat dit verhoudingscijfer weer op het oude niveau komt wanneer de kortetermijnschuld is afbetaald uit de opbrengsten van de verkoop van Passy Plaza.

Naast deze verplichtingen legt het Nederlandse regime voor fiscale beleggingsinstellingen financieringslimieten op.

De volgende tabel toont de niet-gedisconteerde kasstromen die nodig zijn voor het betalen van de financiële verplichtingen:

| | 30-06-13 | | | | 30-06-12 | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Totaal kasstromen x €1.000 | Minder dan 1 jaar x €1.000 | 1-5 jaar x €1.000 | Meer dan 5 jaar x €1.000 | Totaal kasstromen x €1.000 | Minder dan 1 jaar x €1.000 | 1-5 jaar x €1.000 | Meer dan 5 jaar x €1.000 |
| Niet-gedisconteerde kasstromen | | | | | | | | |
| Langlopende leningen | 997.897 | 0 | 561.219 | 436.678 | 1.153.047 | 0 | 673.810 | 479.237 |
| Kortlopende leningen | 293.280 | 293.280 | 0 | 0 | 103.603 | 103.603 | 0 | 0 |
| Rente afgeleide financiële instrumenten | 221.385 | 31.918 | 98.335 | 91.132 | 219.320 | 23.442 | 88.916 | 106.962 |
| Rente op leningen | 98.542 | 19.477 | 50.971 | 28.094 | 170.514 | 29.597 | 93.561 | 47.356 |
| Door huurders gestorte waarborgsommen | 12.765 | 2.826 | 6.390 | 3.549 | 9.982 | 1.857 | 4.804 | 3.321 |
| Overige crediteuren | 56.785 | 56.785 | 0 | 0 | 57.251 | 55.815 | 1.430 | 6 |
| | 1.680.654 | 404.286 | 716.915 | 559.453 | 1.713.717 | 214.314 | 862.521 | 636.882 |

Valutarisico

Door haar Zweedse vastgoedbeleggingen loopt de Groep risico ten opzichte van de Zweedse kroon, de enige buitenlandse valuta van betekenis voor de Groep. Het valutarisico is echter gedeeltelijk afgedekt door het afsluiten van leningfaciliteiten in SEK met vooraanstaande banken.

SEK-leningen bedragen €246,8 miljoen (30 juni 2012: €317,4 miljoen). De totale vastgoedbeleggingen in Zweden bedragen €619,3 miljoen (30 juni 2012: €689,9 miljoen), zodat per 30 juni 2013 40 procent van dit SEK-risico is afgedekt door deze leningen (30 juni 2012: 46 procent). Het overige risico is relatief beperkt vergeleken met de totale waarde van de portefeuille en zal in beginsel niet worden afgedekt. Een waardevermindering van de Zweedse kroon van vijf procent zou bijvoorbeeld leiden tot een daling van het eigen vermogen van slechts 1,4 procent van de gerapporteerde intrinsieke waarde en tot een daling van slechts 1,4 procent van het gerapporteerde direct beleggingsresultaat.

De Groep heeft voorts een geringe exposure op het Britse pond ten bedrage van ongeveer €4,6 miljoen, als gevolg van bedrijfskosten die verband houden met het kantoor en het personeel in Londen.

Renterisico

De Vennootschap hanteert een defensief beleid ten aanzien van afdekking van het renterisico: het risico van stijgende rentetarieven wordt afgedekt door middel van afgeleide financiële instrumenten. De Vennootschap beoogt de meerderheid van de uitstaande leningen voor de middellange tot lange termijn (5 tot 15 jaar) af te dekken. De reële waarde (marktwaarde) van de rentedekkingsinstrumenten per 30 juni 2013 bedraagt een negatieve waarde van €120,3 miljoen (30 juni 2012: €148,6 miljoen negatief).

De rentedekkingsinstrumenten per 30 juni 2013 hebben een gewogen gemiddelde looptijd van zeven jaar. De Vennootschap is tegen een gemiddelde rente van 3,8 procent (30 juni 2012: 3,7 procent) afgedekt, exclusief marges, terwijl voor slechts 20 procent (30 juni 2012: 17 procent) van de huidige leningen een variabele rente geldt zonder renteaafdekking. Een stijging van de rentetarieven van één procent zou daarom een beperkt negatief effect van €2,54 miljoen extra jaarlijkse rentelasten hebben (30 juni 2012: €1,60 miljoen), ofwel 3,1 procent (30 juni 2012: 2,01 procent) van het gerapporteerde direct beleggingsresultaat.

Als de euro-rentecurve en die van de Zweedse kroon op 30 juni 2013 50 basispunten hoger waren, zou de mutatie van de reële waarde voor afgeleide financiële instrumenten hebben geleid tot een stijging van het eigen vermogen met €30,2 miljoen. Als de rentecurves 50 basispunten lager waren geweest, zou de mutatie van de reële waarde voor afgeleide financiële instrumenten hebben geleid tot een daling van het eigen vermogen met €32,3 miljoen. Bij beide berekeningen is ervan uitgegaan dat alle andere variabelen gelijk zijn gebleven en is geen rekening gehouden met de impact van de latente belastingverplichting.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

18. Financiële instrumenten (vervolg)

| Looptijd van de afgeleide financiële instrumenten | 30-06-13 | 30-06-13 | 30-06-12 | 30-06-12 |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Hoofdsom x €1.000 | Reële waarde x €1.000 | Hoofdsom x €1.000 | Reële waarde x €1.000 |
| Tot één jaar | 24.399 | (2.623) | 10.000 | (2.289) |
| Vanaf één t/m twee jaar | 83.393 | (6.925) | 24.399 | (7.714) |
| Vanaf twee t/m vijf jaar | 342.711 | (48.080) | 236.042 | (34.854) |
| Vanaf vijf t/m tien jaar | 364.075 | (41.573) | 584.814 | (80.030) |
| Meer dan tien jaar | 90.000 | (21.149) | 80.000 | (23.682) |
| | 904.578 | (120.350) | 935.255 | (148.569) |
| Valuta-termijncontracten | 0 | 0 | 1.596 | (47) |
| | 904.578 | (120.350) | 936.851 | (148.616) |

Afgeleide financiële instrumenten omvatten de reële waarde van renteswaps die zijn afgesloten om renterisico's van de Groep af te dekken en valuta termijncontracten ter gedeeltelijke afdekking van de exposure van de Vennootschap op nettohuurkasstromen in Zweedse kronen.

In aanvulling op de hoofdsommen van de in de tabel hierboven opgenomen afgeleide financiële instrumenten, omvatte de financiële-instrumentenportefeuille per de balansdatum ook renteswaps die in de toekomst aanvangen om bestaande renteswaps te verlengen voor een totale hoofdsom van €280 miljoen (2012: €290 miljoen), renteswaps die in de toekomst aanvangen voor een hoofdsom van €11 miljoen (2012: €48 miljoen), rentecaps voor een hoofdsom van €70 miljoen (2012: €70 miljoen), basis renteswaps waarbij driemaands-Euribor wordt geruild voor eenmaands-Euribor voor een hoofdsom van €155 miljoen (2012: €230 miljoen). Hoewel de hoofdsommen van de hiervoor genoemde financiële instrumenten niet in de bovenstaande tabel zijn opgenomen, zijn de reële waarden van deze financiële instrumenten wel meegenomen in de bovenstaande tabel.

De Vennootschap verantwoordt de aan- of verkoop van een renteswap per transactiedatum.

| Afgeleide financiële instrumenten | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | (148.616) | (54.443) |
| Ongerealiseerde mutaties reële waarde renteswaps | 28.518 | (93.106) |
| Ongerealiseerde mutaties reële waarde valutatermijncontracten | 0 | (3) |
| Valutakoersverschillen | (252) | (1.064) |
| Boekwaarde einde boekjaar | (120.350) | (148.616) |

Effectieve rente

De volgende tabel toont de effectieve rente (de variabele rente is gebaseerd op de Euribor/Stibor per 30 juni 2013) van financiële activa waarop rente wordt ontvangen en van passiefposten waarover rente verschuldigd is per de balansdatum alsmede de termijnen waarop de rentes zullen worden herzien.

| | 30-06-13 | | | | 30-06-12 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| | Leningen variabele rente | Leningen vaste rente | Swaps vaste rente te betalen | Swaps variabele rente te ontvangen | Leningen variabele rente | Leningen vaste rente | Swaps vaste rente te betalen | Swaps variabele rente te ontvangen |
| Effectieve rente (%) | 1,34 | 2,96 | 3,79 | 0,38 | 2,00 | 4,03 | 3,26 | 1,02 |
| Tot één jaar (x €1.000) | 290.503 | 2.777 | 24.399 | 24.399 | 101.267 | 2.337 | 10.000 | 10.000 |
| Vanaf één jaar t/m twee jaar (x €1.000) | 25.862 | 2.867 | 83.396 | 83.396 | 117.129 | 2.337 | 24.399 | 24.399 |
| Vanaf twee jaar t/m vijf jaar (x €1.000) | 523.192 | 9.298 | 342.712 | 342.712 | 547.336 | 7.010 | 236.042 | 236.042 |
| Vanaf vijf jaar t/m tien jaar (x €1.000) | 233.305 | 117.748 | 364.071 | 364.071 | 293.891 | 99.343 | 584.814 | 584.814 |
| Meer dan tien jaar (x €1.000) | 85.625 | 0 | 90.000 | 90.000 | 86.000 | 0 | 80.000 | 80.000 |
| | 1.158.487 | 132.690 | 904.578 | 904.578 | 1.145.623 | 111.027 | 935.255 | 935.255 |

18. Financiële instrumenten (vervolg)

De navolgende tabel toont de perioden waarin de rentekasstromen (de variabele rente is gebaseerd op Euribor/Stibor per 30 juni 2013) van zowel de leningen als de derivaten naar verwachting zullen plaatsvinden gelet op de leningen en rentedekkingscontracten die de Groep per balansdatum heeft afgesloten.

| Rentekasstromen | Leningen variabele rente x €1.000 | Leningen vaste rente x €1.000 | Swaps vaste rente te betalen x €1.000 | Swaps variabele rente te ontvangen x €1.000 | Totaal x €1.000 |
|--------------------------|---|-------------------------------------|--|--|--------------------|
| Tot één jaar | 15.550 | 3.927 | 35.555 | (3.636) | 51.396 |
| Vanaf één t/m twee jaar | 11.393 | 3.845 | 33.917 | (3.502) | 45.653 |
| Vanaf twee t/m vijf jaar | 24.722 | 11.011 | 76.657 | (8.737) | 103.653 |
| Vanaf vijf t/m tien jaar | 11.898 | 11.671 | 38.677 | (4.438) | 57.808 |
| Meer dan tien jaar | 4.526 | 0 | 59.862 | (2.969) | 61.419 |
| | 68.089 | 30.454 | 244.668 | (23.282) | 319.929 |

Reële waarde van financiële instrumenten

De jaarrekening wordt opgesteld op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, vastgoed voor verkoop en sommige financiële instrumenten, die tegen reële waarde zijn opgenomen. De categorieën van financiële instrumenten volgens IAS 39 zijn: A. Activa en passiva tegen reële waarde via het resultaat, B. Leningen en vorderingen, C. Financiële activa beschikbaar voor verkoop, D. Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kosten.

De boekwaarde en de reële waarde van de financiële instrumenten zijn als volgt:

| Toelichting | Categorieën volgens IAS 39 | 30-06-13 x €1.000 | | 30-06-12 x €1.000 | | |
|---|----------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------|
| | | Boekwaarde | Reële waarde | Boekwaarde | Reële waarde | |
| Vorderingen | 14 | B | 29.264 | 29.264 | 29.939 | 29.939 |
| Afgeleide financiële instrumenten (activa) | | A | 0 | 0 | 6 | 6 |
| Liquide middelen | 15 | B | 51.422 | 51.422 | 120.954 | 120.954 |
| | | | 80.686 | 80.686 | 150.899 | 150.899 |
| Crediteuren | 16 | D | 77.642 | 77.642 | 75.678 | 75.678 |
| Leningen | 17 | D | 1.281.652 | 1.286.923 | 1.252.744 | 1.259.166 |
| Afgeleide financiële instrumenten (passiva) | | A | 120.350 | 120.350 | 148.622 | 148.622 |
| | | | 1.479.644 | 1.484.915 | 1.477.044 | 1.483.466 |

De reële waarden van de financiële instrumenten zijn vastgesteld op de wijze die is uiteengezet bij de belangrijkste waarderingsgrondslagen (toelichting 1) met dien verstande dat voor de leningen met een vast rentepercentage een model is gebruikt dat is gebaseerd op de swapcurve van Bloomberg. Alle overige balansposten hebben een kortlopend karakter en kennen daarom geen aanpassing naar reële waarde.

Reëlewaardenhiërarchie

De volgende tabel toont een analyse naar niveau van de reëlewaardenhiërarchie van de afgeleide financiële instrumenten op de balans:

| | Niveau 1 30-06-13 x €1.000 | Niveau 1 30-06-12 x €1.000 | Niveau 2 30-06-13 x €1.000 | Niveau 2 30-06-12 x €1.000 | Niveau 3 30-06-13 x €1.000 | Niveau 3 30-06-12 x €1.000 | Totale reële waarde 30-06-13 x €1.000 | Totale reële waarde 30-06-12 x €1.000 |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|---|
| | Afgeleide financiële instrumenten | 0 | 0 | (120.350) | (148.616) | 0 | 0 | (120.350) |

Alle afgeleide financiële instrumenten zijn van niveau 2: de tegenpartij gebruikt een model waarbij de reële waarde wordt vastgesteld op basis van direct of indirect waarneembare marktgegevens.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

19. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen ten bedrage van €0,3 miljoen hebben betrekking op de fiscale verliezen in Italië uit een vorig boekjaar, die kunnen worden gecompenseerd met toekomstige belastbare winsten. De niet in de balans opgenomen latente belastingvorderingen van de Italiaanse dochtermaatschappijen bedragen €9,7 miljoen per 30 juni 2013 (2011/2012: €14,7 miljoen). De verklaring hiervoor is dat de Vennootschap deze financiële instrumenten aanhoudt ter afdekking van haar rentepositie in Italië. De hogere latente belastingvordering zal derhalve in de toekomst niet worden gerealiseerd. Het toepasselijke belastingtarief voor de berekening van de latente belastingvordering is 27,50 procent. De totale niet opgenomen verliezen uit voorgaande jaren van de Italiaanse dochtermaatschappijen bedragen per 30 juni 2013 €39,7 miljoen (30 juni 2012: €57 miljoen) en kunnen voor onbepaalde tijd worden overgebracht naar volgende boekjaren.

Latente belastingverplichtingen zijn als volgt toe te rekenen:

| | 30-06-12 x €1.000 | Verantwoord in winst- en verliesrekening x €1.000 | Mutatie winst- en verliesrekening door verkoop vastgoed* x €1.000 | Verkoop vastgoed- beleggingen* x €1.000 | Valutakoers- verschillen x €1.000 | 30-06-13 x €1.000 |
|---|----------------------|--|---|--|---|----------------------|
| Vastgoedbeleggingen | (79.494) | 10.272 | 14.568 | 9.140 | (622) | (46.136) |
| Afgeleide financiële instrumenten | 5.693 | (1.235) | (1.785) | 0 | 79 | 2.752 |
| Fiscale waarde van opgenomen voorwaartse verliesverrekening | 9.937 | (2.775) | 0 | 0 | 30 | 7.192 |
| Totaal latente belastingverplichtingen | (63.864) | 6.262 | 12.783 | 9.140 | (513) | (36.192) |
| Latente belastingvorderingen | 751 | (467) | 0 | 0 | 0 | 284 |
| | (63.113) | 5.795 | 12.783 | 9.140 | (513) | (35.908) |

* De verkoop van Burlöv Center heeft geleid tot een verschil in de reële waarde van de latente belastingverplichtingen vergeleken met de opgenomen latente belastingverplichtingen.

Latente belastingverplichtingen voor het vorig jaar zijn als volgt toe te rekenen:

| | 30-06-11 x €1.000 | Verantwoord in winst- en verliesrekening x €1.000 | Mutatie winst- en verliesrekening door verkoop vastgoed x €1.000 | Verkoop vastgoed- beleggingen x €1.000 | Valutakoers- verschillen x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|--|--|---|---|----------------------|
| Vastgoedbeleggingen | (77.586) | 908 | 0 | 0 | (2.816) | (79.494) |
| Afgeleide financiële instrumenten | 10.449 | (5.041) | 0 | 0 | 285 | 5.693 |
| Fiscale waarde van opgenomen voorwaartse verliesverrekening | 8.102 | 1.835 | 0 | 0 | 0 | 9.937 |
| Totaal latente belastingverplichtingen | (59.035) | (2.531) | 0 | 0 | (2.531) | (63.864) |
| Latente belastingvorderingen | 0 | 751 | 0 | 0 | 0 | 751 |
| | (59.035) | (1.547) | 0 | 0 | (2.531) | (63.113) |

Per 30 juni 2013 is het totale bedrag aan belastinglatenties van €36,2 miljoen gerelateerd aan Zweden (30 juni 2012: €63,9 miljoen voor Zweden).

20. Voorziening voor pensioenen

De voorziening voor pensioenen is gerelateerd aan een toegezegd-pensioenregeling in het Verenigd Koninkrijk. De regeling heeft maar vier actieve leden en sinds 2001 zijn er geen nieuwe leden bijgekomen. De pensioenregeling is gebaseerd op een eindloonsysteem met een pensioengerechtigd salarisplafond en de Vennootschap verwacht in de nabije toekomst geen nieuwe leden.

Mutaties in de reële waarde van de beleggingen waren als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin van het boekjaar | 4.089 | 3.487 |
| Verwacht rendement op activa | 304 | 307 |
| Actuariële winst/(verlies) | 357 | (476) |
| Werkgeversbijdrage | 764 | 367 |
| Overige financiële baten | (26) | (10) |
| Valutakoersverschillen | (241) | 414 |
| Boekwaarde einde van het boekjaar | 5.247 | 4.089 |

De reële waarde van de activa per 30 juni 2011 was €3.487.000 en per 30 juni 2010 was €2.896.000.

20. Voorziening voor pensioenen (vervolg)

Mutaties in de contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting waren als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Toegezegd-pensioenverplichting begin van het boekjaar | 5.987 | 4.301 |
| Actuele servicekosten | 378 | 326 |
| Rentelasten | 250 | 274 |
| Actuariel verlies | 866 | 585 |
| Overige financiële baten | (26) | (10) |
| Valutakoersverschillen | (352) | 511 |
| Toegezegd-pensioenverplichting einde van het boekjaar | 7.103 | 5.987 |

De toegezegd-pensioenverplichting per 30 juni 2011 was €4.301.000 en per 30 juni 2010 €4.123.000.

Toegezegd-pensioenverplichting – bedragen op de balans:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Huidige waarde van de toegezegd-pensioenverplichting | (7.103) | (5.987) |
| Reële waarde van de beleggingen | 5.247 | 4.089 |
| Overschot/(tekort) | (1.856) | (1.898) |

Bedragen opgenomen in de winst- en verliesrekening:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Actuele servicekosten | (378) | (326) |
| Rentelasten | (250) | (274) |
| Verwacht rendement op activa | 304 | 307 |
| Actuariel (verlies)/winst | (510) | (1.061) |
| | (834) | (1.354) |

Belangrijke door de actuaris gehanteerde aannames:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pensioengevende salarisstijgingen | n.v.t. | n.v.t. |
| Toename salarismaximalisering | 3,4 | 3,0 |
| Pensioenherwaardering | 2,6 | 2,2 |
| Pensioenescalatie | 3,4 | 3,0 |
| Rekenrente | 4,3 | 4,3 |
| Inflatie-aanname | 3,4 | 3,0 |

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

20 Voorziening voor pensioenen (vervolg)

Beleggingen en verwacht rendement:

| | Verwacht rendement 2012/2013 in % | Waarde per 30-06-13 x €1.000 | Verwacht rendement 2011/2012 in % | Waarde per 30-06-12 x €1.000 |
|--------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Aandelen | 7,0 | 4.172 | 8,0 | 3.075 |
| Obligaties | 3,5 | 623 | 4,5 | 678 |
| Vastgoed | 6,25 | 247 | 6,25 | 209 |
| Contanten | 1,5 | 205 | 3,5 | 127 |
| Totale marktwaarde beleggingen | | 5.247 | | 4.089 |

Verplichtingen uit hoofde van pensioenregelingen en het daaraan gerelateerde effect op de bedrijfsactiviteiten worden berekend met behulp van actuariële modellen. Aangezien de activa van de regeling tegen reële waarde (marktwaarde) worden gewaardeerd, zijn de financiële aannames gebaseerd op marktverwachtingen aan het eind van de verslagperiode. Hoewel te allen tijde een arbitraire marge van toepassing is op de interpretatie van marktverwachtingen, is deze marge relatief beperkt en de Vennootschap is zich op de datum van publicatie van deze jaarrekening niet bewust van enige reden waarom de werkelijke cijfers aanzienlijk zouden kunnen afwijken van de opgenomen projecties. De rekenrente, die dient om de toekomstige betalingen van uitkeringen te bepalen, is gebaseerd op het langetermijnrendement (meer dan 15 jaar) van AA ondernemingsobligaties. De berekeningen zijn uitgevoerd door een ter zake kundige en onafhankelijke actuaaris. De totale uitgaven voor de toegezegde-premieregeling voor het huidige boekjaar zijn €581.000. Naar verwachting zullen de premies die de werkgever onder de toegezegd-pensioenregeling van de Vennootschap in het volgende boekjaar dient af te dragen, licht hoger zijn dan die in het huidige boekjaar.

21. Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in:

- 999.999.900 gewone aandelen met een nominale waarde van €0,50, waarvan 417.780.444 aandelen per 30 juni 2013 zijn geplaatst en volgestort en 380.000 aandelen per 30 juni 2013 zijn ingekocht.
- 100 prioriteitsaandelen met een nominale waarde van €0,50, die alle zijn geplaatst en volgestort. Alle geplaatste prioriteitsaandelen zijn in handen van de Stichting Prioriteitsaandelen Eurocommercial Properties. De houders van prioriteitsaandelen hebben het recht om het aantal leden van de Raad van Commissarissen en de directie van de Vennootschap vast te stellen, bindende voordrachten te doen voor de benoeming van leden van de directie en de Raad van Commissarissen en de winstbestemming goed te keuren. Gedurende de periode tot 30 juni 2014 is de Stichting Prioriteitsaandelen Eurocommercial Properties bevoegd tot uitgifte van nieuwe aandelen en vaststelling van de voorwaarden van dergelijke uitgiftes, waarbij zij tevens het recht heeft om voorkeursrechten van bestaande aandeelhouders te beperken of uit te sluiten. Dit geldt mutatis mutandis ook voor het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen. In alle overige opzichten zijn de prioriteitsaandelen gelijk aan de gewone aandelen op naam.

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in het verslagjaar bedroeg 414.100.708.

Het aantal geplaatste aandelen onder aftrek van ingekochte eigen aandelen per 30 juni 2013 bedraagt 417.400.544.

De aandelen van de Vennootschap zijn in de vorm van certificaten aan toonder genoteerd aan de Amsterdamse effectenbeurs, NYSE Euronext Amsterdam. Eén certificaat aan toonder vertegenwoordigt tien gewone aandelen op naam. De aandeelhouders zijn gerechtigd tot dividend zoals dit van tijd tot tijd wordt vastgesteld en hebben het recht om per aandeel één stem uit te brengen tijdens aandeelhoudersvergaderingen van de Vennootschap. De houders van certificaten zijn gerechtigd tot dividend zoals dit van tijd tot tijd wordt vastgesteld en hebben het recht om per certificaat tien stemmen uit te brengen tijdens aandeelhoudersvergaderingen van de Vennootschap.

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 204.983 | 204.283 |
| Uitgifte van bonusaandelen | 3.907 | 700 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 208.890 | 204.983 |

Het aantal geplaatste aandelen is op 30 november 2012 toegenomen door 781.539 bonuscertificaten uit te geven onder het stockdividendplan. Houders van certificaten die 30,5 procent van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen (vorig jaar 6,17 procent), 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.

21. Geplaatst aandelenkapitaal (vervolg)

| | 2012/2013 | | 2011/2012 | |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | Aantal certificaten | Aantal aandelen | Aantal certificaten | Aantal aandelen |
| Aantal aandelen/certificaten begin boekjaar | 40.996.505 | 409.965.048 | 40.856.640 | 408.566.398 |
| Effect van uitgifte certificaten van aandelen (stockdividend) | 781.539 | 7.815.396 | 139.865 | 1.398.650 |
| Aantal aandelen/certificaten einde boekjaar | 41.778.044 | 417.780.444 | 40.996.505 | 409.965.048 |
| Prioriteitsaandelen | 10 | 100 | 10 | 100 |
| Ingekochte eigen aandelen/certificaten | (38.000) | (380.000) | (43.000) | (430.000) |
| Aantal aandelen/(certificaten) onder aftrek van ingekochte aandelen/(certificaten) | 41.740.054 | 417.400.544 | 40.953.515 | 409.535.148 |

Intrinsieke waarde per certificaat

De intrinsieke waarde per certificaat per 30 juni 2013 is €32,73 (30 juni 2012: €31,75).

Aandelenopties en prestatieaandelen

De Vennootschap heeft sinds 2000 een bonusstelsel voor langetermijnprestaties voor (enkele) werknemers van de Groep en leden van de directie, dat gebaseerd is op de aandelenoptieregeling – Stock Option Plan (SOP) – van de Vennootschap. Elke optie in de aandelenoptieregeling geeft recht op één certificaat, dat tien gewone aandelen met een nominale waarde van €0,50 vertegenwoordigt. De opties komen drie jaar na de datum waarop ze zijn toegekend, beschikbaar en kunnen uitsluitend gedurende zeven jaar na de datum waarop ze beschikbaar komen, worden uitgeoefend. Het beschikbaar komen van opties is afhankelijk van het bereiken van de gestelde prestatiedoelen in de vorm van een minimale groei van het dividend per aandeel en van de intrinsieke waarde per aandeel gedurende de driejarige periode tussen de datum van toekenning en de datum van beschikbaarstelling. Een andere voorwaarde is dat de betrokken werknemer op de datum van beschikbaarstelling in dienst is bij de Vennootschap. De opties worden voldaan in aandelen.

De Vennootschap heeft 38.000 certificaten ingekocht ter dekking van de mogelijke toekomstige uitoefening van aandelenopties uit de aandelenoptieregeling 2004. De Vennootschap heeft geen certificaten ingekocht ter dekking van de mogelijke toekomstige uitoefening van de aandelenopties die aan werknemers zijn toegekend in het kader van de aandelenoptieregelingen 2007 en 2010.

Tijdens dit boekjaar is de aandelenoptieregeling vervangen door een jaarlijkse toekenning van gratis langetermijncertificaten (prestatieaandelen) op basis van een nieuwe regeling voor prestatieaandelen (Performance Share Plan – PSP). Hiervoor gelden als voorwaarden dat de prestatiedoelen van de Vennootschap worden gehaald en dat de werknemer vanaf de datum van toekenning van de prestatieaandelen nog meer dan drie jaar bij de Vennootschap blijft en de aandelen vanaf die beschikbaarstellingsdatum nog twee jaar aanhoudt. Alle werknemers in vaste dienst en directeuren van de Vennootschap hebben recht op deelname aan deze regeling.

| Aandelenoptieregeling (SOP) en prestatieaandelenregeling (PSP) | SOP 2004 | SOP 2007 | SOP 2010 | PSP 2013 | Totaal |
|--|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| Datum toekenning | 08-11-04 | 12-11-07 | 08-11-10 | 12-11-12 | |
| Datum beschikbaarheid | 08-11-07 | 12-11-10 | 08-11-13 | 12-11-15 | |
| Vervaldatum | 08-11-14 | 12-11-17 | 08-11-20 | n.v.t. | |
| Uitoefenprijs | €24,82 | €37,28 | €32,45 | n.v.t. | |
| Reële waarde per optie/prestatieaandeel | €1,56 | €4,10 | €4,01 | €23,14 | |
| Toegekende opties/prestatieaandelen | 676.000 | 716.000 | 825.000 | 14.841 | |
| Beschikbaar gekomen opties/prestatieaandelen | 676.000 | 647.795 | 0 | 0 | |
| Uitgeoefende/vervallen opties/prestatieaandelen | (638.000) | (13.125) | (16.000) | (87) | |
| Uit te oefenen opties/prestatieaandelen einde van het jaar | 38.000 | 634.670 | 0 | 0 | 672.670 |
| Uitstaande opties/prestatieaandelen einde van het jaar | 38.000 | 634.670 | 809.000 | 14.754 | 1.496.424 |

| Mutaties in aantal opties en prestatieaandelen gedurende het jaar | SOP 2004 | SOP 2007 | SOP 2010 | PSP 2012 | Totaal |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Opties/prestatieaandelen aan het begin van het jaar | 43.000 | 647.795 | 825.000 | 0 | 1.515.795 |
| Toegekende opties/prestatieaandelen | 0 | 0 | 0 | 14.841 | 14.841 |
| Uitgeoefende opties/prestatieaandelen* | (5.000) | 0 | 0 | 0 | (5.000) |
| Vervallen opties/prestatieaandelen | 0 | (13.125) | (16.000) | (87) | (29.212) |
| Opties/prestatieaandelen aan het eind van het jaar | 38.000 | 634.670 | 809.000 | 14.754 | 1.496.424 |

* Gewogen gemiddelde verkoopprijs €32,20 per certificaat.

De kosten voor de toegekende aandelenopties en prestatieaandelen (IFRS 2) bedragen €1.117.000 (2011/2012: €1.106.000). Het aantal uitstaande opties/prestatieaandelen op 30 juni 2013 is 1.496.424 (30 juni 2012: 1.515.795). Per 30 juni 2013 vertegenwoordigen de uitstaande opties en de prestatieaandelen 3,6 procent van het geplaatste aandelenkapitaal (30 juni 2012: 3,7 procent).

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

22. Agioreserve

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 396.385 | 395.990 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) | 1.117 | 1.106 |
| Vrijval in verband met uitgifte bonusaandelen | (3.907) | (700) |
| Kosten dividenduitkering | (48) | (11) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 393.547 | 396.385 |

De agioreserve wordt voor de Nederlandse belasting ook als fiscaal erkend gestort kapitaal aangemerkt.

23. Overige reserves

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 710.897 | 568.600 |
| Winst voorgaand boekjaar | (12.118) | 129.280 |
| Uitgekeerd dividend | (54.622) | 0 |
| Uitgeoefende personeelsopties | 124 | 0 |
| Valutakoersverschillen | (3.573) | 13.017 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 640.708 | 710.897 |

Ingevolge het Nederlands Burgerlijk Wetboek dient de Vennootschap wettelijke reserves aan te houden, welke bestaan uit een herwaarderingsreserve en een reserve valutakoersverschillen. De reserve valutakoersverschillen omvat alle vreemdevalutaverschillen voortkomend uit de omrekening van de jaarrekening van buitenlandse activiteiten met een andere functionele valuta dan die van de Vennootschap, alsook uit de omrekening van verplichtingen waarmee de netto-investeringen van de Vennootschap in een buitenlandse groepsmaatschappij zijn afgedekt. Het totale bedrag dat met deze reserves is gemoeid, is €721 miljoen en zijn niet vrij uitkeerbaar. Voor dividenduitkeringen zijn zowel de reserve ingehouden winst, de agioreserve en de onverdeelde winst beschikbaar.

24. Resultaat per certificaat

Resultaat per certificaat (niet-verwaterd)

De aandelen van de Vennootschap zijn in de vorm van certificaten aan toonder genoteerd aan de Amsterdamse effectenbeurs, NYSE Euronext Amsterdam. Eén certificaat aan toonder vertegenwoordigt tien gewone aandelen op naam.

Bij het vaststellen van het resultaat per certificaat van €2,97 per 30 juni 2013 is uitgegaan van de aan houders van certificaten van aandelen toe te rekenen resultaat van €122,9 miljoen (30 juni 2012: negatief €12,1 miljoen) en een gewogen gemiddelde van het uitstaande aantal certificaten gedurende het jaar eindigend op 30 juni 2013 van 41.410.071 (30 juni 2012: 40.895.429), als volgt berekend:

Resultaat toe te rekenen aan houders van certificaten van aandelen:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Resultaat boekjaar | 122.919 | (12.118) |

| | 30-06-13 | 30-06-12 |
|---|------------|------------|
| Gewogen gemiddelde aantal certificaten van aandelen begin boekjaar | 40.953.515 | 40.813.650 |
| Effect van uitgifte certificaten van aandelen (stockdividend) | 456.076 | 81.779 |
| Effect van uitgifte certificaten van aandelen (uitgeoefende personeelsopties) | 480 | 0 |
| Gewogen gemiddelde aantal certificaten van aandelen | 41.410.071 | 40.895.429 |

24. Resultaat per certificaat (vervolg)

Verwaterd resultaat per certificaat

Bij het vaststellen van het verwaterde resultaat per certificaat van €2,86 per 30 juni 2013 is uitgegaan van het aan houders van certificaten van aandelen toe te rekenen resultaat van €122,9 miljoen (30 juni 2012: negatief €12,1 miljoen) en een gewogen gemiddelde van het uitstaande aantal certificaten (verwaterd) gedurende het jaar eindigend op 30 juni 2013 van 42.915.489 (30 juni 2012: 42.411.224), als volgt berekend.

Resultaat toe te rekenen aan houders van certificaten van aandelen (verwaterd):

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Resultaat boekjaar | 122.919 | (12.118) |

| | 30-06-13 | 30-06-12 |
|---|------------|------------|
| Gewogen gemiddelde aantal certificaten van aandelen | 41.410.071 | 40.895.429 |
| Effect van tegekende opties en prestatieaandelen op certificaten van aandelen | 1.505.418 | 1.515.795 |
| Gewogen gemiddelde aantal certificaten van aandelen (verwaterd) | 42.915.489 | 42.411.224 |

25. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per 30 juni 2013 zijn bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van €1,9 miljoen. Per 30 juni 2013 heeft de Groep geen niet uit de balans blijvende investeringsverplichtingen.

De verwachte verplichtingen onder de afgesloten huurcontracten voor de groepskantoren van de Vennootschap in Amsterdam, Londen, Milaan en Stockholm bedragen ongeveer €0,7 miljoen voor het boekjaar 2013/2014, ongeveer €2,9 miljoen voor de vier jaren daarna en €0,1 miljoen voor de periode langer dan vijf jaar.

26. Kapitaalbeheer

Het kapitaalbeheer van de Vennootschap heeft als hoofddoel ervoor te zorgen dat er voor de lange termijn kapitaal beschikbaar is. De doelstellingen, het beleid en de processen zijn ongewijzigd gebleven gedurende het jaar eindigend op 30 juni 2013. De Vennootschap bewaakt het kapitaal voornamelijk door te letten op de verhouding leningen/vastgoedwaarden en de verhouding schuld/eigen vermogen. De verhouding leningen/vastgoedwaarden wordt berekend door het bedrag aan uitstaande (netto)leningen te delen door de meest recente marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en het vastgoed voor verkoop. De verhouding schuld/eigen vermogen wordt berekend door de (netto)leningen te delen door het eigen vermogen. Het eigen vermogen is de "aangepaste intrinsieke waarde" berekend als de intrinsieke waarde vermeerderd met de boekwaarden van de belastinglatenties en de afgeleide financiële instrumenten. De rentedekkingsratio wordt gedefinieerd als de nettovastgoedopbrengsten minus bedrijfskosten gedeeld door de rentelasten minus rentebaten.

Alle bankconvenanten worden regelmatig bewaakt. De meest voorkomende ratio's die in de leningovereenkomsten worden gebruikt, zijn:

- de verhouding leningen/vastgoedwaarde: de maximale verhouding leningen/vastgoedwaarde mag variëren tussen 50 procent en 75 procent.
- de verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde: de nettoschuld mag nooit meer bedragen dan de aangepaste intrinsieke waarde.
- de rentedekkingsratio: de rentedekkingsratio mag variëren tussen 1,5 en 2,0. De huidige rentedekkingsratio is 2,6.

Gedurende de verslagperiode heeft de Vennootschap steeds voldaan aan de eisen van de bankconvenanten.

| Verhouding leningen/vastgoedwaarden | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Leningen | 1.286.923 | 1.252.744 |
| Liquide middelen | (51.422) | (120.954) |
| Nettoleningen | 1.235.501 | 1.131.790 |
| Vastgoedbeleggingen | 2.806.023 | 2.690.467 |
| Verhouding leningen tot vastgoedwaarden | 44% | 42% |

De verhouding nettoschuld/aangepast eigen vermogen bedroeg op 30 juni 2013 81 procent; hoger dan op 31 maart (76 procent), maar dat verschil is volledig toe te schrijven aan de kortetermijnfinanciering van de aankoop van het winkelcentrum Val Thoiry. De verwachting is dat dit verhoudingscijfer weer op het oude niveau komt wanneer de kortetermijnschuld is afbetaald uit de opbrengsten van de verkoop van Passy Plaza.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

vervolg

26. Kapitaalbeheer (vervolg)

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Verhouding vreemd/eigen vermogen | | |
| Nettoleningen | 1.235.501 | 1.131.790 |
| Eigen vermogen | 1.366.064 | 1.300.147 |
| Afgeleide financiële instrumenten | 120.350 | 148.616 |
| Latente belastingvorderingen en -verplichtingen | 35.908 | 63.113 |
| Aangepaste intrinsieke waarde | 1.522.322 | 1.511.876 |
| Verhouding vreemd tot eigen vermogen | 0,81 | 0,75 |

27. Verbonden partijen

Inleiding

Dochterondernemingen van de Vennootschap en leden van de Raad van Commissarissen en van de directie van de Vennootschap worden beschouwd als verbonden partijen. Er zijn geen andere transacties met hen gesloten dan die welke in dit verslag zijn vermeld.

Bezoldiging

Van de bezoldiging van de directie en de commissarissen, opgenomen onder de bedrijfskosten, heeft een bedrag van €180.000 (2012/2013: €170.000) betrekking op de brutobezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen. Dit bedrag wordt als volgt gespecificeerd:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| W.G. van Hassel | 44 | 42 |
| H.W. Bolland | 34 | 32 |
| P.W. Haasbroek | 34 | 32 |
| J.C. Pollock | 34 | 32 |
| A.E. Teeuw | 34 | 32 |

De bezoldiging van de directie en de commissarissen omvat salarissen, bonussen, pensioenpremies en sociale lasten van de directieleden. Het volgende overzicht geeft aan hoe de totale bezoldiging van de directie is opgebouwd:

| | J.P. Lewis | | E.J. van Garderen | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
| Salaris | 563 | 498 | 381 | 369 |
| Bonus | 111 | 73 | 77 | 49 |
| Pensioenpremies | 0 | 0 | 37 | 37 |
| Sociale lasten | 77 | 72 | 8 | 8 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) | 144 | 141 | 104 | 100 |

Bonussen betaald aan directieleden zijn geheel en rechtstreeks gebaseerd op de jaarlijkse groei van de intrinsieke waarde en het dividend per aandeel van de Vennootschap. De zogenoemde 'crisisheffing' geheven door de Nederlandse belastingdienst op de bezoldiging van de directieleden, bedraagt €13.274 en heeft alleen betrekking op E.J. van Garderen.

De totale bezoldiging voor de leden van de Raad van Commissarissen en de directie bedraagt €1.682.000 (2011/2012: €1.517.000).

Aandelenopties en prestatieaandelen

Gedurende het jaar zijn geen opties uitgeoefend, vervallen, beschikbaar gekomen of toegekend. Het aantal uitstaande opties voor de directieleden per 30 juni 2013 bedraagt 339.375 (30 juni 2012: 339.375). Aan het eind van het jaar had J.P. Lewis 198.750 opties en E.J. van Garderen 140.625 opties. Per 30 juni 2013 vertegenwoordigden de uitstaande opties in handen van de directie 0,81 procent van het geplaatste aandelenkapitaal (30 juni 2012: 0,83 procent).

In november 2012 werden in het kader van de nieuwe regeling voor prestatieaandelen, prestatieaandelen toegekend aan de directie. Er werden 1.305 prestatieaandelen toegekend aan J.P. Lewis en 863 prestatieaandelen aan E.J. van Garderen. Op 30 juni 2013 vertegenwoordigden de uitstaande prestatieaandelen in handen van de directie 0,005 procent van het geplaatste aandelenkapitaal. In november 2013 zullen prestatieaandelen met een waarde van 9,27 procent van het basissalaris worden toegekend aan de directie, onder voorbehoud van de goedkeuring van de aandeelhoudersvergadering.

Zie toelichting 21 voor meer informatie over de aandelenoptieregeling en de prestatieaandelenregeling.

22 procent (€248.000) van het bedrag dat als toegekende personeelsopties en prestatieaandelen (IFRS 2) ten laste is gebracht van de winst- en verliesrekening (€1.117.000) betreft de aan de directieleden toegekende opties en prestatieaandelen.

27. Verbonden partijen (vervolg)

Belangen van de directie en de commissarissen

De heer J.P. Lewis tezamen met aan hem gelieerde entiteiten bezit 935.333 certificaten, hetgeen in totaal overeenkomt met 2,24 procent van het geplaatste aandelenkapitaal van de Vennootschap. De heer E.J. van Garderen bezit 26.000 certificaten, hetgeen in totaal overeenkomt met 0,06 procent van het geplaatste aandelenkapitaal van de Vennootschap. De heer W.G. van Hassel bezit indirect 3.566 certificaten, hetgeen overeenkomt met 0,009 procent van het geplaatste aandelenkapitaal van de Vennootschap. De heer A.E. Teeuw bezit 7.000 certificaten, hetgeen overeenkomt met 0,017 procent van het geplaatste aandelenkapitaal van de Vennootschap. Geen van de overige leden van de Raad van Commissarissen houdt (certificaten van) aandelen in de Vennootschap.

Leningen

Er zijn geen leningen verstrekt aan directieleden of leden van de Raad van Commissarissen.

28. Gebeurtenissen na de balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden na de balansdatum.

Vennootschappelijke balans

(voor winstbestemming)

| | Toelichting | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Deelnemingen | 3 | 1.019.503 | 921.306 |
| Vorderingen op deelnemingen | 4 | 389.501 | 277.686 |
| Materiële vaste activa | 5 | 506 | 580 |
| Totaal langlopende activa | | 1.409.510 | 1.199.572 |
| Vorderingen | 6 | 690 | 1.051 |
| Liquide middelen | 7 | 15.620 | 103.930 |
| Totaal vlottende activa | | 16.310 | 104.981 |
| Totaal activa | | 1.425.820 | 1.304.553 |
| Crediteuren | | 2.900 | 2.508 |
| Leningen | 8 | 55.000 | 0 |
| Totaal kortlopende schulden | | 57.900 | 2.508 |
| Totaal verplichtingen | | 57.900 | 2.508 |
| Voorziening voor pensioenen | 9 | 1.856 | 1.898 |
| Intrinsieke waarde | | 1.366.064 | 1.300.147 |
| Eigen vermogen | 10 | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | | 208.890 | 204.983 |
| Agioreserve | | 393.547 | 396.385 |
| Wettelijke herwaarderingsreserve | | 707.967 | 655.000 |
| Reserve valutakoersverschillen | | 13.531 | 16.739 |
| Reserve ingehouden winst | | (80.790) | 39.158 |
| Onverdeelde winst | | 122.919 | (12.118) |
| | | 1.366.064 | 1.300.147 |

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

| | 2012/2013 x €1.000 | 2011/2012 x €1.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Vennootschappelijke winst na belasting | 24.538 | 22.803 |
| Resultaat deelnemingen na belasting | 98.381 | (34.921) |
| Resultaat na belastingen | 122.919 | (12.118) |

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

1. Algemeen

De omschrijving van de activiteiten en de structuur van de Vennootschap, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, is ook van toepassing op de vennootschappelijke jaarrekening. De vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van Titel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de financiële verslaggeving. Om de grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening in overeenstemming te brengen met die van de geconsolideerde jaarrekening, heeft de directie besloten om met ingang van 1 juli 2005 de bepalingen uit artikel 2:362 lid 8 van het Burgerlijk Wetboek toe te passen, waarbij de grondslagen die gelden voor de geconsolideerde jaarrekening ook van toepassing zijn op de vennootschappelijke jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie (IFRS) per 30 juni 2013.

Bij het opstellen van haar jaarrekening heeft de Vennootschap ook de voorschriften voor de inhoud van financiële verslagen van beleggingsinstellingen uit hoofde van de Wet op het financieel toezicht toegepast.

2. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De grondslagen zoals beschreven in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening zijn ook van toepassing op de vennootschappelijke jaarrekening, tenzij anders vermeld.

Deelnemingen

In overeenstemming met artikel 2:362 lid 8 van het Burgerlijk Wetboek worden alle deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Om de nettovermogenswaarde te bepalen zijn alle activa, passiva en winsten en verliezen onderworpen aan de grondslagen die van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening.

3. Investerings in deelnemingen

Het verloop van de post investeringen in deelnemingen in het verslagjaar is als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 921.306 | 951.804 |
| Investerings | 0 | 1.070 |
| Valutakoersverschillen | (163) | 3.353 |
| Resultaat deelnemingen | 98.360 | (34.921) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 1.019.503 | 921.306 |
| Kostprijs einde boekjaar | 266.305 | 266.305 |
| Valutakoersverschillen | (2.474) | (2.311) |
| Cumulatieve resultaten deelnemingen | 755.672 | 657.312 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 1.019.503 | 921.306 |

4. Vorderingen op deelnemingen

Het saldo per 30 juni 2013 betreft hoofdzakelijk gelden verstrekt aan Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C., Eurocommercial Properties France S.A.S., Eurocommercial Properties Taverny S.N.C. en Eurocommercial Properties Sweden AB.

Deze voorschotten zijn voor het merendeel als langlopende leningen verstrekt en de gemiddelde rente van deze gelden is 4,1 procent (30 juni 2012: 5,5 procent).

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Resterende looptijd van de vorderingen op deelnemingen | | |
| Tot één jaar | 2.959 | 8.151 |
| Vanaf één jaar t/m tien jaar | 210.900 | 135.697 |
| Met een onbepaalde looptijd | 175.642 | 132.167 |
| | 389.501 | 276.015 |

5. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa betreffen kantoorinrichting en inventaris ten behoeve van het hoofdkantoor van de Vennootschap te Amsterdam, het kantoor in Parijs en voor een gedeelte het kantoor in Londen. De kosten worden afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur, die varieert van twee tot vijf jaar. Het verloop van de post is als volgt:

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 580 | 898 |
| Investerings | 302 | 276 |
| Afschrijvingen | (363) | (537) |
| Desinvesteringen | (13) | (57) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 506 | 580 |
| Kostprijs einde boekjaar | 2.232 | 1.875 |
| Cumulatieve afschrijvingen | (1.726) | (1.295) |
| Boekwaarde einde boekjaar | 506 | 580 |

GEDURENDE HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2013 WERDEN MATERIËLE VASTE ACTIVA TER WAARDE VAN €366.000 AFGESTOTEN OF BUITEN GEBRUIK GESTELD (30 JUNI 2012: AFGESTOTEN €658.000).

6. Vorderingen

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Van banken te ontvangen rente | 247 | 634 |
| Vooruitbetalingen | 410 | 380 |
| Te vorderen omzetbelasting | 33 | 37 |
| | 690 | 1.051 |

7. Liquide middelen

Deze post van €15,6 miljoen heeft betrekking op deposito's en op banksaldi en overige liquide middelen. Alle banksaldi en deposito's zijn vrij opneembaar.

8. Leningen

| | 30-06-13 x €1.000 | 30-06-12 x €1.000 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Boekwaarde begin boekjaar | 0 | 0 |
| Opnames | 100.797 | 63.000 |
| Aflossingen | (44.526) | (63.000) |
| Valutakoersverschillen | (1.271) | 0 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 55.000 | 0 |

9. Voorziening voor pensioenen

Toelichting 20 op de geconsolideerde jaarrekening bevat een analyse van de voorziening voor pensioenen.

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

vervolg

10. Eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het verslagjaar is als volgt:

| | Geplaatsd aandelen- kapitaal x €1.000 | Agio- reserve x €1.000 | Herwaarderings- reserve x €1.000 | Reserve valutakoers- verschillen x €1.000 | Reserve ingehouden winst x €1.000 | Onverdeelde winst x €1.000 | Totaal x €1.000 |
|--|--|------------------------------|--|--|--|----------------------------------|--------------------|
| 30-06-2012 | 204.983 | 396.385 | 655.000 | 16.739 | 39.158 | (12.118) | 1.300.147 |
| Uitgegeven aandelen | 3.907 | (3.907) | | | | | 0 |
| Resultaat voorgaand boekjaar | | | | | (12.118) | 12.118 | 0 |
| Resultaat boekjaar | | | | | | 122.919 | 122.919 |
| Uitgekeerd dividend | | (48) | | | (54.622) | | (54.670) |
| Uitgeoefende personeelsopties | | 916 | | | 124 | | 1.040 |
| Toegekende personeelsopties en prestatieaandelen | | 201 | | | | | 201 |
| Valutakoersverschillen | | | | (3.208) | (365) | | (3.573) |
| Toevoeging wettelijke reserve | | | 52.967 | | (52.967) | | 0 |
| 30-06-2013 | 208.890 | 393.547 | 707.967 | 13.531 | (80.790) | 122.919 | 1.366.064 |

Het verloop van de post eigen vermogen in het voorgaand boekjaar was als volgt:

| | Geplaatsd aandelen- kapitaal x €1.000 | Agio- reserve x €1.000 | Herwaarderings- reserve x €1.000 | Reserve valutakoers- verschillen x €1.000 | Reserve ingehouden winst x €1.000 | Onverdeelde winst x €1.000 | Totaal x €1.000 |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|--|--|----------------------------------|--------------------|
| 30-06-2011 | 204.283 | 395.990 | 686.569 | 6.840 | (124.809) | 201.277 | 1.370.150 |
| Uitgegeven aandelen | 700 | (700) | | | | | 0 |
| Resultaat voorgaand boekjaar | | | | | 129.280 | (129.280) | 0 |
| Resultaat boekjaar | | | | | | (12.118) | (12.118) |
| Uitgekeerd dividend | | (11) | | | | (71.997) | (72.008) |
| Toegekende personeelsopties | | 1.106 | | | | | 1.106 |
| Valutakoersverschillen | | | | 9.899 | 3.118 | | 13.017 |
| Vrijval aan wettelijke reserve | | | (31.569) | | 31.569 | | 0 |
| 30-06-2012 | 204.983 | 396.385 | 655.000 | 16.739 | 39.158 | (12.118) | 1.300.147 |

Voor nadere gegevens betreffende de mutaties in het eigen vermogen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening en de toelichting.

Een uitgebreide analyse van de wettelijke reserves is opgenomen in toelichting 23 op de geconsolideerde jaarrekening.

Houders van certificaten die 30,5 procent van het geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigen (vorig jaar 6,17 procent), hebben gekozen voor 781.539 bonuscertificaten ten laste van de agioreserve (uitgiftekoers €30,72 per certificaat) in plaats van een dividend in contanten van €1,92 per certificaat over het boekjaar eindigend op 30 juni 2012. Als gevolg hiervan is een bedrag van €54,6 miljoen van de onverdeelde winst afgeboekt om het op 30 november 2012 uitgekeerde contante dividend te financieren.

Toelichting 27 op de geconsolideerde jaarrekening bevat een analyse van de bezoldiging van de directieleden.

11. Kosten accountantscontrole

Het honorarium voor de accountantscontrole en overige diensten verricht door Ernst & Young Accountants LLP te Amsterdam voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 bedraagt €240.000 (2011/2012: €200.000). De gedurende 2012/2013 en 2011/2012 door het externe accountantskantoor verrichte diensten betreffen uitsluitend de controle van de jaarrekening.

12. Kostenratio

De Wet op het financieel toezicht vereist vermelding van de verhouding van de kosten tot de intrinsieke waarde van de Vennootschap. Deze wordt berekend als de totale kosten, inclusief exploitatiekosten vastgoed, nettoservicekosten, bedrijfskosten en herwaarderingskosten gedeeld door de gewogen gemiddelde intrinsieke waarde over de laatste vijf kwartalen. Voor het boekjaar 2012/2013 was deze verhouding 3,18 procent (2011/2012: 2,80 procent).

13. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De Vennootschap heeft zich jegens Intesa SanPaolo S.p.A. garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €184 miljoen en voor garanties verstrekt voor Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €0,3 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens UniCredit Banca d'Impresa S.p.A. garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. en Betulla S.r.l. tot een bedrag van €105 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Banca Nazionale Del Lavoro (onderdeel van BNP Paribas) garant gesteld voor verstrekte garanties voor Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €1,5 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €21 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens ABN Amro Bank N.V. garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €125 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens UBI-Centrobanca S.p.A. garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €62 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens ING Bank N.V., kantoor Milaan, garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Italia S.r.l. tot een bedrag van €95 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens ING Bank N.V., Real Estate Finance garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C. en Eurocommercial Properties France S.A.S tot een bedrag van €150 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Deutsche Hypothekenbank AG garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties Taverny S.N.C. en Eurocommercial Properties France S.A.S. tot een bedrag van €133 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Svenska Handelsbanken AB, kantoor Parijs, garant gesteld voor schulden aangegaan door Eurocommercial Properties France S.A.S. tot een bedrag van €95 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Nordea AB garant gesteld voor schulden aangegaan door Aktiebolaget Laholm Mellby 2:129, Aktiebolaget Norrköping Silvret 1, Aktiebolaget Skövde K-mannen 2, Hälla Shopping Fastighets AB, Bergvik Köpet 3 KB en ECP Högsbo AB tot een bedrag van SEK 1.291 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Skandinaviska Enskilda Banken AB garant gesteld voor schulden aangegaan door KB Degeln 1 en Kronan Fastigheter i Karlskrona AB tot een bedrag van SEK 450 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens Svenska Handelsbanken AB garant gesteld voor schulden aangegaan door Samarkandfastigheter AB tot een bedrag van SEK 425 miljoen.

De Vennootschap heeft zich jegens kredietinstellingen garant gesteld voor renteswaps voor een totale hoofdsom van €905 miljoen ter afdekking van renterisico's van deelnemingen (zie ook toelichting 18 op de geconsolideerde jaarrekening).

Amsterdam, 20 september 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

Gebeurtenissen na de balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden na de balansdatum.

Prioriteits aandelen

Alle geplaatste prioriteits aandelen zijn in handen van de Stichting Prioriteits aandelen Eurocommercial Properties.

De houders van prioriteits aandelen hebben het recht om het aantal leden van de directie en de Raad van Commissarissen van de Vennootschap vast te stellen, bindende voordrachten te doen voor de benoeming van leden van de directie en de Raad van Commissarissen en de winstbestemming goed te keuren.

Gedurende de periode tot 30 juni 2014 zijn zij bevoegd tot uitgifte van nieuwe aandelen en vaststelling van de voorwaarden van dergelijke uitgiftes, waarbij zij tevens het recht hebben om voorkeursrechten van bestaande aandeelhouders te beperken of uit te sluiten. Dit geldt mutatis mutandis ook voor het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen. In alle overige opzichten zijn de prioriteits aandelen gelijk aan de gewone aandelen op naam.

Per 30 juni 2013 was het bestuur van de Stichting Prioriteits aandelen Eurocommercial Properties als volgt samengesteld:

J.P. Lewis
N.R.L. Mijnsen

Statutaire bepalingen inzake de winstbestemming

De winstbestemming geschiedt conform het in artikel 44 van de statuten bepaalde. De voornaamste bepalingen luiden als volgt:

(a) Van de winst welke uit de vastgestelde jaarrekening na aftrek van alle door de Vennootschap verschuldigde belastingen blijkt, kan een zodanig bedrag worden gereserveerd als de directie zal vaststellen, over welke reserveringen slechts door de directie kan worden beschikt.

(b) Hetgeen daarna van de winst resteert, staat ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor uitkering van dividend – hetzij in contanten, hetzij in aandelen in de Vennootschap, hetzij door middel van een combinatie van beide – op de prioriteits aandelen en op de gewone aandelen, reservering of voor zodanige andere doeleinden binnen het doel der Vennootschap als die vergadering na verkregen goedkeuring van de vergadering van houders van prioriteits aandelen zal besluiten. Ingeval tot gehele of gedeeltelijke uitkering van dividend wordt besloten, dan wordt het daarvoor beschikbare gedeelte van de winst onder de houders van prioriteits aandelen en de houders van gewone aandelen verdeeld naar verhouding van het nominale bedrag hunner aandelen.

(c) Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. (Interim)dividenden kunnen hetzij in contanten, hetzij door uitreiking van aandelen in de Vennootschap, hetzij door middel van een combinatie van beide worden uitgekeerd.

Dividenduitkering

De directie zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 5 november 2013 om 14.00 uur in het Amstel InterContinental Hotel, Prof. Tulpplein 1, Amsterdam, voorstellen om over het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 een dividend in contanten uit te keren van €1,92 per certificaat aan toonder van tien gewone aandelen op naam (30 juni 2012: €1,92 per certificaat). Behoudens de voor haar geldende fiscale en andere beperkingen zal de Vennootschap haar certificaathouders de mogelijkheid bieden om in plaats van een dividend in contanten te kiezen voor bonuscertificaten ten laste van de agioreserve. Het percentage in certificaten wordt op 1 november 2013 bekendgemaakt. De uitkering wordt betaalbaar gesteld op 29 november 2013. Aangezien de bonuscertificaten worden uitgegeven ten laste van de agioreserve, zijn deze niet onderworpen aan dividendbelasting (normaliter 15 procent voor Nederlandse aandeelhouders en voor bepaalde buitenlandse aandeelhouders). De bonuscertificaten en de bestaande certificaten van de Vennootschap zijn gelijkkelijk gerechtigd met betrekking tot het boekjaar 2013/2014. Certificaathouders kunnen hun keuze bekendmaken tot en met 21 november 2013. Indien op die datum nog geen melding is ontvangen, zal slechts een dividend in contanten worden uitgekeerd. Het niet in contanten uitgekeerde deel van de winst wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

Financiële agenda

| | |
|------------------------------|---|
| 1 november 2013 | Bekendmaking percentage uitkering bonuscertificaten |
| 5 november 2013 om 14:00 uur | Algemene Vergadering van Aandeelhouders |
| 7 november 2013 | Ex-dividenddatum |
| 8 november 2013 | Publicatie resultaten eerste kwartaal 2013/2014 |
| 29 november 2013 | Betaalbaarstelling dividend |
| 7 februari 2014 | Publicatie halfjaarresultaten 2013/2014 |
| 9 mei 2014 | Publicatie resultaten derde kwartaal 2013/2014 |
| 29 augustus 2014 | Publicatie jaarresultaten 2013/2014 |
| 4 november 2014 | Algemene Vergadering van Aandeelhouders |

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.

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 het afgelopen jaar een dergelijk belang gehad. De Vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in het verslagjaar 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 drie procent of meer

Krachtens de Wet op het financieel toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten melding ontvangen van vijf houders van certificaten/gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan drie 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), Norges Bank (7,38 procent) GLBRE Clarion Securities, LCC (5,03 procent), Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI) (3,30 procent) en BlackRock, Inc. (3,16 procent).

De data van voornoemde meldingen waren respectievelijk 1 november 2006, 1 november 2006, 31 december 2011, 8 februari 2013, 1 juli 2013 en 11 september 2013.

Beurskoersen en omzet 2012/2013

De Vennootschap is genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam en is opgenomen in de Euronext 150-index en Amsterdam Midkap (AMX) index.

| | | Hoogste | Laagste | Gemiddelde |
|--|---------|---------|---------|------------|
| Slotkoers 30 juni 2013 (€; certificaten) | 28,20 | 32,59 | 26,42 | 29,46 |
| Gemiddelde dagomzet (in certificaten) | 101.183 | | | |
| Gemiddelde dagomzet (x €1.000.000) | 2,9 | | | |
| Totale omzet over de afgelopen 12 maanden (x €1.000.000) | 763,1 | | | |
| Marktkapitalisatie (x €1.000.000) | 1.177,0 | | | |
| Totale omzet gedeeld door marktkapitalisatie | 65% | | | |

Bron: NYSE Euronext, Global Reporting 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

Taxateurs

Het vastgoed van de Vennootschap is per 30 juni 2013 getaxeerd door de volgende onafhankelijke kantoren:

Frankrijk: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Knight Frank
 Italië: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle
 Zweden: Cushman & Wakefield, DTZ

Overige gegevens

vervolg

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening voor het jaar eindigend op 30 juni 2013 van Eurocommercial Properties N.V. te Amsterdam (zoals opgenomen op pagina 74 tot en met 113) gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de vennootschappelijke jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerde overzicht van totaal resultaat over de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013, de geconsolideerde balans per 30 juni 2013, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde overzicht van mutaties in het eigen vermogen over de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 met de toelichting waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De vennootschappelijke jaarrekening bestaat uit de vennootschappelijke balans per 30 juni 2013 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de Vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Eurocommercial Properties N.V. per 30 juni 2013 en van het resultaat en de kasstromen over de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Oordeel betreffende de vennootschappelijke jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de vennootschappelijke jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Eurocommercial Properties N.V. per 30 juni 2013 en van het resultaat over de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de geconsolideerde jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 20 september 2013

Ernst & Young Accountants LLP

J.C.J. Preijde RA

Verklarende woordenlijst

| | |
|--|---|
| Aangepaste intrinsieke waarde: | IFRS-eigen vermogen zonder het effect van belastinglatenties in verband met mogelijke vermogenswinst en de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). De aangepaste intrinsieke waarde per certificaat wordt berekend aan de hand van het aantal op de balansdatum uitstaande (niet het aantal verwaterde) certificaten. |
| Boetiek: | Winkelunit van minder dan 300 m ² . |
| Bruto/totale verhuurbare oppervlakte: | De totale oppervlakte van een object die kan worden verhuurd aan een huurder, inclusief opslagruimte. |
| Certificaat: | Certificaat dat tien gewone aandelen op naam vertegenwoordigt, verhandeld op NYSE Euronext Amsterdam. |
| CPI: | Consumentenprijsindex. |
| Direct beleggingsresultaat: | Nettovoastgoedopbrengsten minus nettorentelasten en bedrijfskosten na belasting. Het directe beleggingsresultaat per certificaat wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal uitstaande (niet het aantal verwaterde) certificaten gedurende het jaar. |
| Drive: | Een 'drive-through'-ophaalpunt voor online bestelde artikelen van een hypermarkt. |
| EPRA: | European Public Real Estate Association |
| EPRA earnings: | De doorlopende winst uit operationele kernactiviteiten. EPRA earnings per certificaat wordt berekend aan de hand van het gemiddelde aantal uitstaande (niet het aantal verwaterde) certificaten gedurende het jaar. |
| EPRA NAV: | IFRS-eigen vermogen exclusief de boekwaarde van latente belastingverplichtingen en de reële waarde van financiële instrumenten (rentedekkingsinstrumenten). EPRA NAV per certificaat wordt berekend aan de hand van het aantal uitstaande (verwaterde) certificaten per de balansdatum. |
| EPRA net initial yield: | Verwachte huuroopbrengsten voor het komende jaar, gebaseerd op de ontvangen huuroopbrengst per de balansdatum, minus niet door te berekenen vastgoedexploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de marktwaarde van het object vermeerderd met de (geschatte) aankoopkosten. |
| EPRA NNNNAV: | EPRA-NAV inclusief de reële waarden van financiële instrumenten, schulden en belastinglatenties. De EPRA-NNNAV per certificaat wordt berekend aan de hand van het aantal uitstaande (verwaterde) certificaten per de balansdatum. |
| FBI: | Fiscale Beleggingsinstelling. Omdat Eurocommercial een FBI is, zijn al haar inkomsten, ongeacht de bron daarvan, belastingvrij op het niveau van de Vennootschap, mits deze in de vorm van dividend worden uitgekeerd aan de aandeelhouders. |
| Galerij: | Alle units in een winkelcentrum met uitzondering van de hypermarkt. |
| Geldende huuroopbrengst: | De huuroopbrengst op jaarbasis per 30 juni 2013 inclusief omzethuur over het jaar 2012. |
| Geschatte huurwaarde (ERV): | De geschatte huurwaarde van de hele portefeuille indien alle ruimte zou zijn verhuurd tegen de actuele markthuurniveaus op de balansdatum. |
| Huurachterstand: | Huur die 90 dagen na de vervaldatum niet is betaald, uitgedrukt als percentage van de totale verschuldigde huur. |
| ICC: | Indice du Coût de la Construction. Index van bouwkosten, die voor sommige winkelhuurovereenkomsten in Frankrijk nog altijd wordt gebruikt; voor de meeste huurovereenkomsten in Frankrijk geldt inmiddels de nieuwe ILC-index. |
| ILC: | Indice des Loyers Commerciaux. Index die wordt gebruikt voor Franse winkelhuurovereenkomsten. De index is samengesteld uit de consumentenprijsindex (50%), de index voor bouwkosten (25%) en de index voor winkelverkoop (25%). |
| Interne opbrengstvoet (IRR): | In deze berekening van de IRR worden alle inkomsten en kosten zoals die in de geconsolideerde jaarrekening zijn geboekt op jaarbasis opgenomen (de netto huurinkomsten, de geactiveerde kosten en de mutatie in de herwaardering). |
| Leegstand: | De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte, uitgedrukt als percentage van de totale huuroopbrengst van de hele portefeuille met uitzondering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. |
| Minimaal gegarandeerde huur: | Contractueel overeengekomen huur die wordt betaald door een huurder, exclusief indexeringen, omzethuren en sleutelgelden. Ook wel basishuur genoemd. |
| Medium surface/Moyenne surface/media superficte (MS): | Een winkelunit die een grote oppervlakte binnen een winkelcentrum of retailpark beslaat en dient als trekker voor andere winkels en voor klanten. De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt meestal meer dan 600 m ² . |
| Netto aanvangsrendement: | Zie EPRA net initial yield. |
| Nettorendement op de kosten: | Nettohuuroopbrengst voortvloeiende uit een uitbreiding/ontwikkeling als proportie van de totale kosten van de bouw inclusief financieringskosten. |

Verklarende woordenlijst

vervolg

| | |
|---|--|
| Nettohuuropbrengsten: | Brutohuurinkomsten voor de verslagperiode minus servicekosten en andere niet door te berekenen exploitatiekosten voor het vastgoed, zoals verzekeringen, onroerendezaakbelasting, marketing- en vastgoedbeheerkosten en overige kosten voor leegstaand vastgoed. |
| Omzethuur: | Huurbestanddelen die zijn of worden ontvangen afhankelijk van de winkelomzet van een huurder. |
| Op vergelijkbaar gemaakte basis: | Vergelijking van de brutohuuropbrengsten en/of de bruto-omzetten van units die gedurende de gehele lopende en voorgaande jaarperiode bestonden, dus zonder nieuwe aankopen, verkopen en uitbreidingen. Sleutelgelden worden niet opgenomen in de cijfers voor huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis. |
| Rentedekkingsratio (ICR): | Nettovastgoedopbrengsten verminderd met bedrijfskosten gedeeld door de rentelasten onder aftrek van rentebaten. |
| SIC: | Société d'investissements immobiliers cotée. Frans stelsel voor belastingvrijstelling voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen met activa in Frankrijk. |
| Sleutelgeld: | Een eenmalige betaling die een huurder naast de minimaal gegarandeerde huur betaalt om een bijzonder gewilde winkelunit in huur te kunnen verwerven. |
| Stockdividend: | Dividend dat wordt uitgekeerd in de vorm van aandelen. |
| Verhouding huisvestingskosten/omzet: | Huur plus marketingbijdragen, servicekosten en onroerendezaakbelasting gedeeld door omzet inclusief btw. |
| Verhouding nettoleningen/vastgoedwaarde: | De totale leningen onder aftrek van liquide middelen uitgedrukt als percentage van de totale waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en vastgoed voor verkoop. |
| Verhouding nettoschuld/aangepaste intrinsieke waarde: | De totale leningen onder aftrek van liquide middelen uitgedrukt als percentage van de aangepaste intrinsieke waarde. Deze definitie wordt gebruikt in de schuldconvenanten. |
| Voorverhuurd: | Een huurovereenkomst die met een huurder is afgesloten voordat het ontwikkelingsproject is voltooid. |
| Winkelomzet: | Winkelomzet van huurders inclusief btw. |
| Winkeloppervlakte: | Bruto/totale verhuurbare oppervlakte exclusief opslagruimte. |

Namen en adressen

Raad van Commissarissen

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

Directie

J.P. Lewis, MRICS, voorzitter
mr. drs. E.J. van Garderen RA

Landendirecteuren

J.P.C. Mills, MRICS
T.R. Newton, MRICS
T.G.M. Santini, MRICS

Vastgoeddirecteuren

M. Bjööm
V. Di Nisio
P.H. Le Goueff, MRICS
C. Romagnoli

Bestuur Stichting Prioriteitsaandelen Eurocommercial Properties

J.P. Lewis, MRICS, voorzitter
mr. N.R.L. Mijnsen

Bestuur Stichting Administratiekantoor Eurocommercial Properties

A. Plomp
prof. mr. B.T.M. Steins Bisschop

Hoofdkantoor

Eurocommercial Properties N.V.
Herengracht 469
1017 BS Amsterdam
Nederland
Tel: 31 (0)20 530 60 30
Fax: 31 (0)20 530 60 40

Email: info@eurocommercialproperties.com
Website: www.eurocommercialproperties.com

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

S. Aimoni
D.R.L. Albers
M.V. Alvares M.Sc.
S. Baldi MBA
V. Bradley
J.M. Camacho-Cabiscol, MRICS
N.P.J. Desoeuvre
M.H. Ekman
L. Fabbrini
drs. R. Fraticelli MBA, MRICS
K. Goode
T. Klitsee
C.M.A. Mangel
drs. Q. Saleh
drs. J.M. Veldhuis
I. Vitaloni
J. Vietstra-Passer
T. Zevenbergen

Verenigd Koninkrijk

4 Carlton Gardens
Londen SW1Y 5AB
Verenigd Koninkrijk
Tel: 44 (0)20 7925 7860
Fax: 44 (0)20 7925 7888

Frankrijk

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

C. Amchin
C. Bonaldi
N. Bourimoff
E. Compain
L. Ducrocq
B. Frois
S. Jorge
A. Leroy
C. Limousin
D. Malherbe
C. Marest
J. Martinelli
E. Neveu
N. Revel
E. Rizzotti
G. Sesboüé
A.F. Vredenburg

Italië

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

F. Aquilina
F. Da Rin
S. De Robertis
S. Fava
M. Garibaldi
E. Gasparini
S. Gelain
V. Manzoni
M. Marchesi
E. Nicoletti
S. Olgjati
M. Oppini
R. Parisi
M. Parrello
D. Pugliese
A. Tani
V. Vecchione

Zweden

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

T. Ågren
F. Forsling
J. Gustavsson
J. Hägglöf
C. Holmberg
P. Sörmell
K. Stork
S. White

