JAARVERSLAG 2017

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

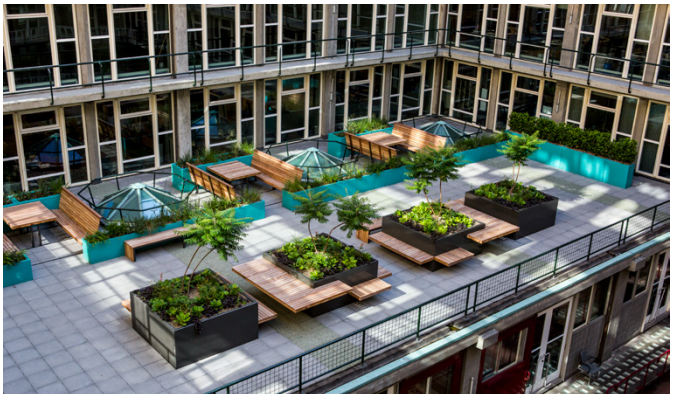
GROOT HANDELS GEBOUW
Rotterdam

INLEIDING

2017: IMPACT MET DUURZAME ONTWIKKELING

Duurzaamheid is geen trend, maar een vereiste. Met die gedachte heeft het Groot Handelsgebouw 2017 tot een succes weten te maken. Onze visie en de realisatie ervan werd beloond met het duurzaamheidscertificaat BREEAM-NL In-Use 'Very Good', ofwel 3 sterren. Een bijzondere prestatie; het Groot Handelsgebouw is het eerste rijksmonument met deze erkenning.

In 2017 was duurzame ontwikkeling het speerpunt. Door duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Onze activiteiten waren gebaseerd op de drie pijlers van duurzaamheid: planet, people en profit.



PLANET – ECOLOGISCH EVENWICHT

Monument of niet, het Groot Handelsgebouw behoort tot de meest energiezuinige gebouwen van Nederland. Het gebouw heeft meerdere duurzame voorzieningen zoals zon- en warmtewerend dubbelglas, eigen warmte/koude opslagbronnen en een eigen milieustraat voor gescheiden afvalinzameling. Het Groot Handelsgebouw vormt een groen hart in het centrum van Rotterdam, met 7.000 m² aan dakterrassen. In 2017 is de buitenruimte verder uitgebreid met een dakterras op de 2e verdieping, waar kantoorgebruikers kunnen werken, overleggen of lunchen.

In mei lanceerde het Groot Handelsgebouw een eigen deelauto, in samenwerking met Juuve Carsharing. Juuve Carsharing startte hun initiatief vanuit Cambridge Innovation Center (CIC) en heeft nu meerdere deelauto's in het land. De deelauto van het Groot Handelsgebouw staat op het binnenterrein geparkeerd.

De auto is 24 uur per dag en 7 dagen per week beschikbaar voor de kantoorgebruikers van het Groot Handelsgebouw. Met behulp van een mobiele app kunnen kantoorgebruikers de deelauto gemakkelijk reserveren en openen.

Ook de winnaar van de Rotterdamse Startersprijs 2017, een initiatief van het Groot Handelsgebouw, richt zich op ecologisch evenwicht. Sam van Tol is de oprichter van Correctbook; een sociale onderneming die zich inzet tegen analfabetisme in ontwikkelingslanden. Sam van Tol introduceert herbruikbaar schrijfmateriaal, waaronder schriften van whiteboardmateriaal en navulbare pennen. De producten worden in Nederland verkocht. Een deel van de opbrengst wordt vervolgens aan scholen in ontwikkelingslanden gedoneerd, waar een kind een schoolcarrière lang met de producten kan werken. Correctbook is dus niet alleen op ecologisch, maar ook op sociaal vlak duurzaam te noemen.

PEOPLE – SOCIALE VOORUITGANG

Na de populariteit van De Trap in 2016, heeft het Groot Handelsgebouw zich voorgenomen de merkbeleving verder te verbeteren. Dat doen wij door spraakmakende evenementen te organiseren, zowel voor onze kantoorgebruikers als voor de Rotterdammer.

Zondag 7 mei sloot het Groot Handelsgebouw aan bij de Rotterdam Urban Trail, een hardloopevenement door de stedelijke bebouwing van Rotterdam. 3.700 hardlopers renden een parcours van 12 kilometer, langs 20 bijzondere locaties. Eén van de locaties in het parcours was het Groot Handelsgebouw. De hardlopers renden via de Schaatsbaan over de rijstraat 1e verdieping en verlieten het gebouw via de centrale ingang. De lokale pers heeft het evenement met enthousiasme in beeld gebracht.

In juni vond opnieuw de zomerBBQ voor de kantoorgebruikers van het Groot Handelsgebouw plaats. De drukbezochte BBQ werd georganiseerd bij twee huurders: Altijd in de Buurt en De Nieuwe Poort. Deze traditie zal ook in 2018 worden voortgezet.

Eind 2017 werd het Groot Handelsgebouw voor het eerst in (LED)feestverlichting gehuld. In aanloop naar het 65-jarig bestaan in 2018 werd eerst een feestelijk evenement op het Stationsplein georganiseerd. Woensdag 6 december ontstak Burgemeester Aboutaleb de feestverlichting ten overstaan van een grote groep mensen. Op social media bleek dat veel Rotterdammers, reizigers en toeristen het cadeau aan de stad konden waarderen. Ook huurders posten berichten op social media waaruit bleek dat zij zich met trots aan het Groot Handelsgebouw verbinden.

PROFIT – ECONOMISCHE GROEI

De innovatieve en creatieve concepten in het Groot Handelsgebouw zijn een schot in de roos gebleken. In oktober maakte het Groot Handelsgebouw bekend dat zowel Kleinhandel als Cambridge Innovation Center (CIC) verder gingen uitbreiden. Kleinhandel, de co-working space voor creatieve ondernemers, groeide in de zesde fase van ongeveer 6.400 m² naar circa 8.400 m². De uitbreiding van Kleinhandel was binnen een maand na oplevering in zijn totaliteit verhuurd. CIC verwelkomde in 2017 haar 130e huurder en groeide in de tweede fase van 4.800 m² naar circa 8.500 m² flexibele kantoorruimte voor startups, investeerders en innovatieve corporates.

Het Groot Handelsgebouw sluit 2017 af met een bezettingsgraad van 84,9 %. In oktober is in samenwerking met Smidswater een tevredenheidsonderzoek bij huurders uitgezet. 81 % van de huurders geeft aan trots te zijn dat zij een kantoor in het Groot Handelsgebouw huren. Het Groot Handelsgebouw wordt gewaardeerd met een 7,52. De tevredenheid van de huurders blijkt stabiel. Toch blijft het Groot Handelsgebouw ambitieus en worden er in 2018 projectgroepen opgericht om nog meer tegemoet te komen aan de verwachtingen van de moderne kantoorgebruiker.

VOORUITBLIK 2018: 65 JAAR GROOT HANDELSGEBOUW

In 2018 viert het Groot Handelsgebouw zijn 65-jarig bestaan. Deze keer kiezen wij ervoor om het ontstaan van het Groot Handelsgebouw te vieren en deze te spiegelen aan de successen van vandaag en morgen. De volgende thema's vormen een inspiratie: verbinden, delen en verduurzamen.

Het thema voor 2018 is verbinden. Dat doen wij door gastvrijheid centraal te stellen en grootstedelijke evenementen te organiseren. Wij werken samen met toonaangevende Rotterdamse partners zoals Motel Mozaïque, Rotterdam Running Crew, Open Monumentendag en de Rotterdamse Dakendagen. Het jaar wordt afgesloten met een tentoonstelling in de Kunsthal.

Ook in het contact met onze huurders en kantoorgebruikers ligt de focus op gastvrijheid en verbinden. In 2018 organiseren wij meer evenementen dan ooit. Deze worden middels fotografie en videografie geregistreerd om ook online de merkbeleving te versterken. De communicatiemiddelen die wij in de loop van 2018 ontwikkelen zullen aansluiting vinden op de nieuwe merkpersoonlijkheid van het Groot Handelsgebouw.

INHOUD

JAARVERSLAG

8 Bericht van de Raad van Commissarissen
12 Gegevens van de Raad van Commissarissen en de directie
14 Verslag van de directie
27 Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
29 Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

JAARREKENING

31 Grondslagen van de financiële verslaggeving
44 Geconsolideerde balans per 31 december 2017
46 Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017
47 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar eindigend op 31 december 2017
48 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017
49 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017
56 Toelichting op het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2017
60 Enkelvoudige balans per 31 december 2017
62 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017
62 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017
66 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

OVERIGE GEGEVENS

68 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
75 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst
75 Register substantiële deelnemingen
75 Financiële kalender

BIJLAGE

76 Kengetallen
76 Adviseurs
77 Corporate Governance Verklaring

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2017, alsmede de jaarrekening 2017 van Groothandelsgebouwen N.V.

De jaarrekening 2017 is door KPMG Accountants N.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 68 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 20 april 2018 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2017 vast te stellen.

In 2017 is de landelijke kantorenmarkt verder verbeterd. De opname van kantoren in de markt groeide weliswaar fractioneel, maar het aanbod en leegstand daalden siginficant en ook de kantorenvoorrraad daalde. De verbetering van de markt was het gevolg van een voortzetting van het economisch herstel. De ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt was minder gunstig. In tegenstelling tot het landelijk beeld daalde de opname in Rotterdam sterk, maar dat gold eveneens voor de leegstand en kantorenvoorraad.

De belangrijkste uitdaging voor de vennootschap in 2017 was het aantrekken van nieuwe huurders. De raad stelt met genoegen vast dat de bezetting van het gebouw in 2017 verder is gestegen en dat ook de huuropbrengsten wederom zijn gegroeid.
De huuropbrengsten stegen in 2017 met 3,3 %, de bezetting van het gebouw steeg van 80,3 % ultimo 2016 tot 84,9 % ultimo 2017. Het direct exploitatieresultaat daalde met 5,3 % met name door hogere exploitatiekosten.
Het resultaat na belastingen bedroeg over 2017 € 12.174.000,- tegen € 7.321.000,- over 2016. Het hogere resultaat over 2017 was het gevolg van een hoger indirect exploitatieresultaat onder meer als gevolg van een behoorlijke waardevermeerdering van het gebouw. Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal bedroeg ultimo 2017 49,7 % tegen ultimo 2016 47,1 %, waarbij dus sprake is van een verdere versterking. De liquiditeitspositie is aanzienlijk verbeterd.

De raad deelt de visie van de directie dat in 2018 verdere verbetering van de vraag naar kantoorruimte kan worden verwacht, maar ook dat het aanbod in de Rotterdamse kantorenmarkt hoog blijft hetgeen betekent dat de concurrentie eveneens aanzienlijk zal blijven en de verbetering van de huurprijzen vooralsnog beperkt zal zijn.

De vennootschap gaat in 2018 uit van een verdere stijging van de bezetting van het gebouw en een tenminste lichte stijging van de huuropbrengsten.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2017 een dividend uit te keren van € 1,75 per (certificaat van een) aandeel naar keuze van de aandeelhouder volledig in contanten dan wel 1/32e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V..
De raad is het eens met de directie dat het in 2017 gerealiseerde (directe) exploitatieresultaat een uitkering van dividend rechtvaardigt. Eveneens ondersteunt de raad de overweging dat ondanks de nog lopende gesprekken over overname van aandelen van de vennootschap dit een dividendvoorstel op dit moment niet in de weg mag staan.

Begin 2017 liepen, op initiatief van een aantal aandeelhouders, contacten met partijen die onderzochten of zij een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap wilden overwegen.
Op 23 mei 2017 heeft Groothandelsgebouwen N.V. medegedeeld dat de gevoerde gesprekken met een mogelijke bieder op de aandelen en certificaten van aandelen van de vennootschap waren geëindigd, omdat er onvoldoende uitzicht was op een succesvolle afronding van een transactie.
De vennootschap heeft in vervolg daar op besloten niet meer actief op zoek te gaan naar mogelijke kandidaten voor overname van gebouw en/of vennootschap. Een en ander betekende dat de vennootschap zich weer richtte op een zelfstandige toekomst. De plannen met betrekking tot de exploitatie van de vennootschap voor de komende jaren alsmede de invulling van Raad van Commissarissen en bestuur van de vennootschap zijn op 10 november 2017 tijdens een (informatieve) Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (BAVA) besproken. De plannen met betrekking tot de exploitatie van de vennootschap hebben betrekking op de periode 2017-2021. In verband met het bereiken medio 2018 van de pensioengerechtigde leeftijd van de bestuurder, de heer drs. M.C. Meurs, moet in zijn opvolging worden voorzien.

Op 9 november 2017 heeft de vennootschap in haar Trading update derde kwartaal 2017 medegedeeld dat zij bekend was met het feit dat een aantal houders van substantiële belangen gezamenlijk overleg pleegde met een financiële instelling over een opdracht een koper voor de door hen gehouden aandelen en certificaten te zoeken. Voor zover de vennootschap weet is deze overeenkomst van opdracht niet tot stand gekomen.

Op basis van bovenstaand bericht en de discussie in de BAVA heeft de vennootschap besloten het zoeken van een nieuwe bestuurder en een gewijzigde invulling van de raad tot nader order te onderbreken.

In het verslagjaar 2018 heeft Groothandelsgebouwen N.V. op 18 januari medegedeeld dat zij van een aandeelhouder een door een potentiële koper getekende overeenkomst heeft ontvangen waarover een 15-tal aandeelhouders/certificaathouders die samen ongeveer 86 % van de (certificaten van) aandelen houden, overeenstemming had bereikt en waarbij deze aandeelhouders zich verplichten de door hen gehouden aandelen en certificaten te verkopen voor een bedrag van € 56,65 per aandeel, uitgaande van afwikkeling van de verkoop niet later dan op 14 maart 2018. Verdere details over dit bericht treft u aan in het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum' op pagina 59.

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer Ing. J. Th. Blok na de op 20 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Op verzoek van de overige leden van de raad stelt de heer Blok zich beschikbaar voor herbenoeming voor een periode van twee jaar. De raad is zich er van bewust dat de heer Blok bij herbenoeming voor een volgende termijn langer dan een periode van 8 jaar zal deel uitmaken van de raad, hetgeen niet in overeenstemming is met de zittingsperiode van maximaal 8 jaar zoals deze is opgenomen in de per 1 januari 2017 van kracht zijnde gewijzigde Corporate Governance Code. De raad is van mening dat de expertise van de heer Blok van grote waarde is. Doorslaggevend voor de Raad van Commissarissen is dat het met het oog op de belangen van de vennootschap en haar overige stakeholders niet raadzaam is om de samenstelling van de raad te wijzigen, terwijl onduidelijk is of en wanneer de tussen de grootaandeelhouders en HighBrook Fund III Acquisitions NL., C.V. ('HighBrook') gesloten verkoopovereenkomst afgerond zal worden.

De raad heeft besloten de heer Blok voor te dragen voor herbenoeming tot lid van de raad. De raad heeft besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot herbenoeming van de heer Blok gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

Volgens rooster van aftreden eindigt eveneens het lidmaatschap van de raad van de heer Ir. J.M. Kwak na de op 20 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Op verzoek van de overige leden van de raad stelt de heer Kwak zich beschikbaar voor herbenoeming voor een periode van één jaar. De raad is zich er van bewust dat de heer Kwak bij herbenoeming voor een volgende termijn langer dan een periode van 8 jaar zal deel uitmaken van de raad, hetgeen niet in overeenstemming is met de zittingsperiode van maximaal 8 jaar zoals deze is opgenomen in de per 1 januari 2017 van kracht zijnde gewijzigde Corporate Governance Code. De Raad van Commissarissen meent dat het met het oog op de belangen van de vennootschap en haar overige stakeholders niet raadzaam is om de samenstelling van de raad te wijzigen, terwijl onduidelijk is of en wanneer de tussen de grootaandeelhouders en HighBrook gesloten verkoopovereenkomst afgerond zal worden. In dit overnameproces van de vennootschap is de expertise van de heer Kwak van grote waarde. Indien blijkt dat het overnameproces niet succesvol wordt afgesloten zal de vennootschap zich richten op een voortgaande zelfstandige toekomst. In dat kader past eveneens een aanpassing van de invulling van de Raad van Commissarissen. Zodra daarover beslissingen zijn genomen zal de heer Kwak terugtreden als lid van de raad.

De raad heeft besloten de heer Kwak voor te dragen voor herbenoeming tot lid van de raad. De raad heeft besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot herbenoeming van de heer Kwak gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

De raad is van oordeel dat met de herbenoeming van de heren Blok en Kwak de vastgoed-, bestuurlijke en financiële expertise in de raad behouden blijft. De raad is eveneens van oordeel dat zij thans een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2017 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

De Raad van Commissarissen is zich er van bewust dat er een evenwichtige verdeling dient te bestaan tussen het aantal vrouwen en mannen in de raad. Uit het oogpunt van expertise en ervaring is er thans sprake van een evenwichtige verdeling binnen de raad. De raad zal bij toekomstige vacatures in het bijzonder aandacht schenken aan het voldoen aan de verplichting van een evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de raad.

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 66 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2017 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2.1 van de Corporate Governance Code, merkt de raad op dat al de huidige leden van de raad onafhankelijk zijn in de zin van best practice bepalingen 2.1.7 tot en met 2.1.9 van de Code.

De Raad van Commissarissen kent geen afzonderlijke commissies. Aangezien de raad thans is samengesteld uit 3 leden, voldoet de vennootschap aan het bepaalde in hoofdstuk 2.3.2 van de Code.

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen 4 reguliere vergaderingen gehouden alsmede 2 extra vergaderingen waar de mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw dan wel aandelen van de vennootschap is besproken. De raad heeft in 2017 onder meer de volgende onderwerpen besproken: het ten aanzien van een mogelijk openbaar bod of de verkoop van het gebouw te voeren beleid, verhuurbeleid, de uitvoering van de investeringsplannen voor het Groot Handelsgebouw, de invoering van de Herziene Corporate Governance Code , financiering, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2017 hebben alle leden van de raad deelgenomen aan alle vergaderingen van de raad.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directie en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2017.

Rotterdam, 9 maart 2018

(HER)BENOEMINGEN AVA

Ir. P.O Vermeulen (1947)	2012, 2017-2021
Ing. J. Th. Blok (1949)	2010, 2014-2018
Ir. J.M. Kwak (1949)	2005, 2009, 2013, 2017-2018

RAAD VAN COMMISSARISSEN

IR. P.O. VERMEULEN (M/1947)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Geen
VOORMALIGE FUNCTIE: Voorzitter Raad van Bestuur n.v. Bank Nederlandse Gemeenten, Den Haag
NEVENFUNCTIES: Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds, Hoevelaken; Lid Bestuur Fondsenbeheer Nederland (FBNL) te Hoevelaken
COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Havensteder, Rotterdam, Lid Raad van Commissarissen 1012 Inc N.V., Amsterdam
EERSTE BENOEMING: 2012
LOPENDE TERMIJN: 2021

ING. J. TH. BLOK (M/1949)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Blok & Ko (toezicht, coaching, advies), Hilversum
VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter ERA Contour B.V., Zoetermeer
NEVENFUNCTIES: Bestuurslid Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed), Rotterdam; Voorzitter Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein; Lid Raad van Toezicht Theater Zuidplein, Rotterdam; Lid Raad van Toezicht Lab Z, Rotterdam
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Rentree, Deventer; Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuid West B.V., Den Haag; Lid Raad van Commissarissen N.V. Zeedijk, Amsterdam
EERSTE BENOEMING: 2010
LOPENDE TERMIJN: 2018

IR. J.M. KWAK (M/1949)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Geen
VOORMALIGE FUNCTIE: Directeur Colliers International Netherlands B.V., Amsterdam
NEVENFUNCTIES: Bestuurslid Stichting Gastenverblijven VU medisch centrum, Amsterdam
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam, Lid Raad van Commissarissen Koninklijk Instituut voor de Tropen, Amsterdam
EERSTE BENOEMING: 2005
LOPENDE TERMIJN: 2018

DIRECTIE

DRS. M.C. MEURS (M/1952)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIES: directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; directeur Falcon Street Consultancy & Investments B.V., Rotterdam
NEVENFUNCTIE: Lid van het bestuur van de Vereniging Rotterdam Central District, Rotterdam
VOORMALIGE FUNCTIE: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. VOORHOUT (M/1972)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: adjunct-directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam
NEVENFUNCTIE: Bestuurslid VvE Wilgenhoek 32 t/m 145, Capelle aan den IJssel

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie houden geen aandelen in de vennootschap.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

In 2017 is de vernieuwing en transformatie van het Groot Handelsgebouw verder vorm gegeven. In 2017 werd de creatieve co-working Kleinhandel dat bestemd is voor snelgroeiende en veelbelovende huurders uitgebreid met circa 2.000 m² naar circa 8.400 m². De huurovereenkomst met het Cambridge Innovation Center (CIC Operations NL B.V. verder CIC NL) werd met 3.440 m² uitgebreid. CIC NL dat zich richt op het aantrekken en faciliteren van innovatieve, snelgroeiende bedrijven, huurt thans circa 8.500 m² in het Groot Handelsgebouw. Na ingebruikname van de tweede fase van CIC NL zal het Groot Handelsgebouw in beide formules aan circa 200 jonge, snelgroeiende bedrijven huisvesting bieden.

Na het beëindigen op 23 mei 2017 van gesprekken met een mogelijke bieder op de aandelen van de vennootschap heeft de vennootschap besloten zich niet verder actief te richten op een mogelijke overname van het gebouw en/of de vennootschap. In vervolg daarop heeft zij zich gericht op een verder zelfstandig voortbestaan als beursgenoteerde onderneming. Zij heeft daartoe het middellange investeringsplan geactualiseerd en heeft voorbereidingen getroffen voor een gewijzigde invulling van de Raad van Commissarissen en het bestuur van de vennootschap. In een op 10 november 2017 gehouden (informatieve) Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn deze plannen besproken.

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 bedraagt € 12.174.000,- tegen € 7.321.000,- over 2016. Het direct exploitatieresultaat over 2017 was met € 5.246.000,- 5,3 % lager dan in 2016 toen dit € 5.537.000,- bedroeg. Het indirect exploitatieresultaat bedroeg over 2017 € 6.928.000,- tegen € 1.784.000,- over 2016.

Zoals in de voorgaande alinea is opgemerkt is het direct exploitatieresultaat over 2017 met € 5.246.000,- 5,3 % lager dan in 2016 toen dit € 5.537.000,- bedroeg. De netto huuropbrengsten waren 1,0 % lager door hogere huuropbrengsten (+ 3,3 %), hogere doorberekende servicekosten (+ 2,5 %) en hogere exploitatiekosten (+ 9,7 %). De lasten over 2017 zijn 4,9 % hoger door hogere beheerkosten (+3,3 %), lagere (betaalde) financieringslasten (–1,5 %) en hoger te betalen vennootschapsbelasting (+ 16,4 %).

De stijging van de huuropbrengsten met 3,3 % (2017: € 13.464.000,- en 2016: € 13.035.000,-) is het gevolg van de gestegen bezettingsgraad en fractioneel hogere parkeeropbrengsten.
De gemiddelde bezetting van het gebouw steeg van 76,2 % in 2016 naar 81,6 % in 2017 (+ 5,4 %).
De solvabiliteit van de vennootschap bedroeg ultimo 2017 49,7 % tegen ultimo 2016 47,1 % en was licht beter dan eind 2017. De liquiditeitspositie verbeterde in 2017 aanzienlijk.

De Nederlandse kantorenmarkt heeft zich in 2017 verder hersteld. Volgens cijfers van Cushman & Wakefield bedroeg de opname 1,26 miljoen m² en was daarmee fractioneel hoger dan in 2016 toen de opname 1,25 miljoen m² bedroeg. In Rotterdam was er in 2017 sprake van een daling in de opname van 27 %. Het aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt daalde met 29 %, waarschijnlijk met name door transformaties van kantoren naar andere functies. De leegstand in Rotterdam daalde met 25 %.

In 2017 is door de vennootschap in totaal 29.137 m² (2016: 36.307 m²) verhuurd. In deze cijfers zijn verlengingen van reeds in 2017 (c.q. 2016) lopende huurovereenkomsten begrepen.

DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2017

De Nederlandse kantorenmarkt is in 2017 verder verbeterd. Volgens cijfers van Cushman & Wakefield bedroeg de opname 1,26 miljoen m² waarbij de stijging van de opname ten opzichte van 2016 0,3 % bedroeg. De kantorenvoorraad daalde in 2017 fractioneel met 1,9 % tot 48,6 miljoen m².
De leegstand in Nederland daalde met 17 % tot circa 5,7 miljoen m², hetgeen een leegstand betekent van 11,7 % van de totale kantorenvoorraad. Het aanbod van kantoorruimte daalde met 16,0 % tot circa 6,5 miljoen m² en de huurprijzen stegen licht (+ 2,7 %).
De stijging van de opname houdt, zo kan worden aangenomen, verband met de verbeterde economie en de positieve verwachtingen voor de komende jaren. Op basis hiervan zou ook verdere verbetering van de kantorenmarkt in 2018 en volgende jaren mogen worden verwacht.

Gemiddeld is de leegstand in de Nederlandse kantoren nog (te) hoog. Er zijn landelijk aanzienlijke verschillen. Amsterdam en Utrecht hadden ultimo 2017 een leegstand van 7,8 % en 10,5 %, terwijl Rotterdam nog een leegstand van 14,8 % had.
De leegstand in aantrekkelijke kantoorgebieden lost zich sneller op dan in minder aantrekkelijke gebieden. De daling van de kantorenvoorraad met 1,9 % laat zien dat van functiewijziging van kantoren meer werk wordt gemaakt. De daling van 1,9 % betekent dat in 2017 landelijk circa 900.000 m² voorraad uit de markt is genomen ten behoeve van een andere bestemming dan wel sloop.

Een gemiddelde leegstand in de kantorenmarkt van 11,7 % is nog wel te hoog om op korte termijn marktevenwicht te bereiken. Wij gaan ervan uit dat marktevenwicht waarbij de gemiddelde leegstand niet groter zou moeten zijn dan circa 10 % wel in zicht is. Positief is dat verwacht kan worden dat de kantorenvoorraad de komende jaren niet veel zal groeien, maar eerder nog een daling zal vertonen vanwege verdere transformaties van kantoren.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

Volgens gegevens van Cushman & Wakefield is in 2017 de opname in Rotterdam met 27 % gedaald tot 100.000 m². Dit is het tweede opeenvolgende jaar dat de opname in Rotterdam is gedaald na het uitzonderlijk goede jaar 2015 toen de opname 152.000 m² bedroeg. In Rotterdam zijn in 2017 geen verhuurtransacties geregistreerd groter dan 10.000 m². De grootste transactie betrof 5.000 m² (Eastman Chemical).

De leegstand is in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) in 2017 met 25 % gedaald. De leegstand in Rotterdam bedraagt 14,8 % tegen landelijk 11,7 %.
De opname/aanbod verhouding in Rotterdam is in 2017 nog steeds negatief afwijkend van het landelijk beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2017 5,1 en in Rotterdam 7,3 welk cijfer weergeeft het aantal m² aanbod dat staat tegenover één opgenomen m² in de markt. Alhoewel de Rotterdamse markt verbetert door afname van het aanbod, de leegstand en de voorraad, blijft de markt in Rotterdam in herstel achterlopen bij het gemiddelde beeld van de landelijke kantorenmarkt.

In het Rotterdam Central District (RCD) hebben in 2017 2 grotere transacties plaatsgevonden van in totaal 6.500 m², te weten de uitbreiding van CIC NL van 3.440 m² en Tribes voor 3.050 m². De leegstand in het RCD neemt af maar ligt ultimo 2017 nog duidelijk boven de 10 % waarmee deze inmiddels wel duidelijk onder het Rotterdamse gemiddelde (14,8 %) ligt.

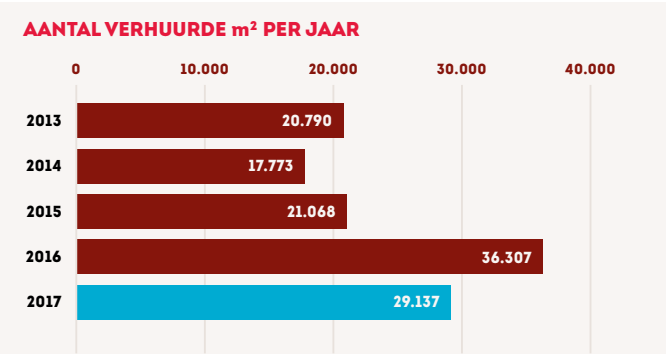
DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

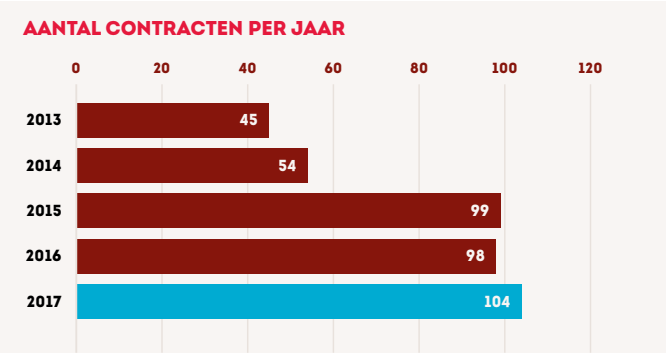
In haar verhuurbeleid richt de vennootschap zich op het realiseren van een continue en in de tijd groeiende huurstroom. Zij is van mening dat dit beleid de beste waarborg betekent voor lange termijn waardecreatie voor de aandeelhouders van de vennootschap. De bewustwording van de organisatie om de maximale inspanning te plegen om huurders te werven en te behouden is hierbij essentieel.

DE VERHUUR VAN KANTOOR-, WINKEL- EN OVERIGE RUIMTE

In 2017 werden 104 contracten (2016: 98 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 29.137 m² (2016: 36.307 m²). In 2017 liepen 15 contracten (2016: 24 contracten) af, goed voor in totaal 5.507 m² (2016: 5.402 m²).
Van de in 2017 verhuurde m² heeft 3.900 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2016: 10.094 m²), 7.897 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2016: 4.839 m²) en 17.340 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2016: 21.734 m²).
De 104 in 2017 afgesloten huurcontracten betreffen 29 contracten met nieuwe huurders (2016: 27) en 75 met bestaande huurders. Van deze 75 afgesloten huurcontracten met bestaande huurders betreft het 22 contractuitbreidingen door uitbreiding van het aantal gehuurde m² (2016: 26) en 53 verlengingen van aflopende huurcontracten (2016: 45).
In 2017 heeft de vennootschap 3.900 m² verhuurd aan nieuwe huurders en 7.897 m² verhuurd voor uitbreiding van bestaande huurders. Dit betreft in totaal 11.797 m². Indien dit cijfer vergeleken wordt met de totale opname van kantoren in 2017 in de Rotterdams markt, welke opname 100.000 m² bedroeg, heeft de vennootschap hierin een aandeel van circa 12 % gerealiseerd. Op een marktaandeel van ongeveer 2 % in de Rotterdamse kantorenmarkt is dat een fors aandeel.

In de grafieken hieronder zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten van 2013 tot en met 2017 weergegeven.





In 2017 zijn 53 aflopende contracten die goed waren voor 17.340 m² verlengd (2016: 45 contracten goed voor 21.374 m²). Het aandeel stilzwijgende contractverlengingen is in 2017 aanzienlijk toegenomen. Slechts bij een beperkt aantal aflopende contracten die circa een derde deel van de verlengde vierkante meters omvat, is heronderhandeld bij de verlenging van de huurovereenkomst. Het aantal pro forma opzeggingen van huurovereenkomsten was beperkt mede door een actief beleid om ruim voor de datum van opzegging overeenstemming met de huurder te bereiken over verlenging van de huurovereenkomst en doordat huurders als gevolg van de gestegen bezetting van het gebouw terughoudend zijn met (pro forma) opzegging van de huurovereenkomst.

Van de in 2017 totaal verhuurde en/of verlengde 29.137 m² heeft 14.883 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2016: 19.043 m²) en 14.254 m² op na afloop van het boekjaar (2016: 17.264 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang bedroeg in 2017 280 m² tegen 370 m² in 2016. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedroeg ultimo 2017 4,76 jaar (2016: 4,42 jaar).

Op 21 augustus 2017 is de vennootschap met Cambridge Innovation Center (CIC Operations NL B.V. verder CIC NL) overeengekomen dat CIC NL met ingang van 1 oktober 2017 3.440 m² nieuwe kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw bij huurt om de uitbreiding van haar 2e fase te realiseren. Met CIC NL is eveneens overeengekomen dat zij afziet van het huren van een deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte op de begane grond en de entresol. CIC NL heeft de vennootschap medegedeeld dat zij vooralsnog Kriterion en de foyer op de 7e verdieping wil blijven huren. Na de uitbreiding in 2017 huurt CIC NL in totaal circa 8.500 m² in het gebouw.

Eind 3e kwartaal 2017 is gestart met een uitbreiding van circa 2.000 m² van de creatieve co-working Kleinhandel. Het betreft de zesde uitbreiding van Kleinhandel. Deze uitbreiding is op 1 december 2017 in gebruik genomen. De oppervlakte van Kleinhandel bedraagt na afronding van de zesde fase circa 8.400 m². De units in Kleinhandel zijn nagenoeg alle verhuurd. Doordat de bezetting van het Groot Handelsgebouw naar verwachting in 2018 verder zal toenemen zal verdere uitbreiding van Kleinhandel mede afhankelijk zijn van de voor een uitbreiding geschikte beschikbare ruimte in het gebouw.

Met de uitbreiding van CIC NL en de verdere ontwikkeling van Kleinhandel, heeft de vennootschap in 2017 haar positie als aantrekkelijke vestigingsplaats voor jonge, snelgroeiende bedrijven en flexibel kantooraanbod verder versterkt. De vraag naar kantoorruimte vanuit dit marktsegment groeit nog steeds maar dat is ook het geval met de groei van het aanbod door flexibele kantooraanbieders. Het aantal aanbieders in de Rotterdamse markt is in 2017 wederom toegenomen. Doordat de vennootschap ervoor heeft gekozen meerdere onderscheidende kantoorformules in het gebouw te huisvesten is zij van mening hiermee een relatief sterke positie te hebben in deze markt. Kleinhandel en CIC NL bieden ultimo 2017 huisvesting aan in totaal circa 200 bedrijven.

Omdat tussen partijen geen overeenstemming is bereikt over de verdere groei van het Groot Handelsgebouw Business Center heeft de vennootschap in 2017 aangekondigd de samenwerking met The Office Operators in de joint venture Groot Handelsgebouw Business Center B.V. eind 2018 te willen beëindigen. De vrijkomende ruimte zal dan weer beschikbaar zijn voor verhuur.

In 2017 steeg de bezetting van het gebouw van 82.367 m² per 31 december 2016 naar 87.019 m² per 31 december 2017, ofwel van 80,3 % tot 84,9 %.

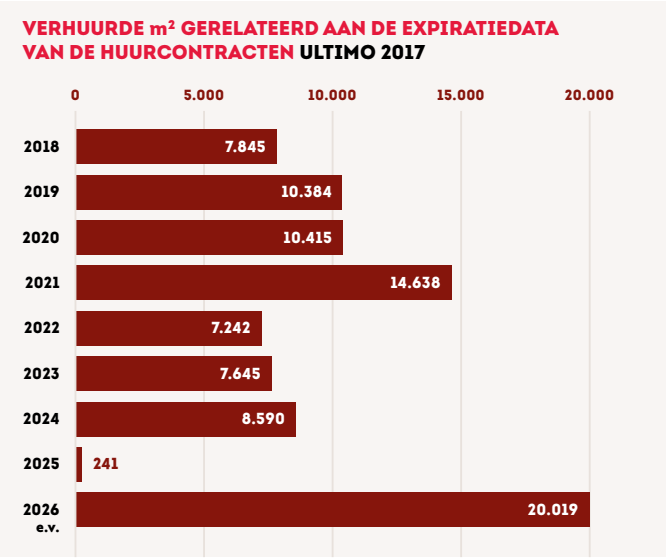
In 2017 is de vennootschap er in geslaagd 15 (2016: 20) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven, terwijl 7 kleinere huurders zijn vertrokken. Van de 15 nieuwe kleinere huurders hebben zich 7 gevestigd in Kleinhandel.

In 2017 zijn in totaal 20 nieuwe huurders aangetrokken (2016: 27) en waren er 9 (2016: 19) vertrekkende huurders en anderszins contractbeëindigingen. In 2017 zijn er geen huurcontracten gedwongen beëindigd (2016: 2, totaal aantal m² : 299 m²) en zijn 2 contracten (2016: 6, totaal aantal m²: 1.183 m²) met een totaal metrage van 592 m² voortijdig beëindigd.

VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

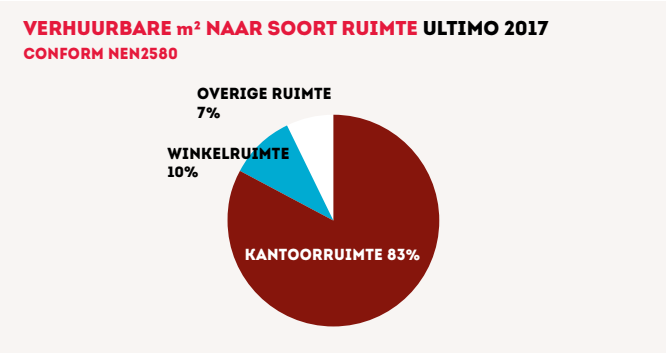
GROOTTE IN m²	ULTIMO 2016	NIEUWE HUURDERS	VERTROKKEN HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2017
< 250 m²	115	15	–7	–4	119
250 – 500 m²	25	5	-	+3	33
500 – 1.000 m²	16	-	–1	+1	16
> 1.000 m²	25	-	–1	-	24
Totaal	**181**	**20**	**–9**	**0**	**192**

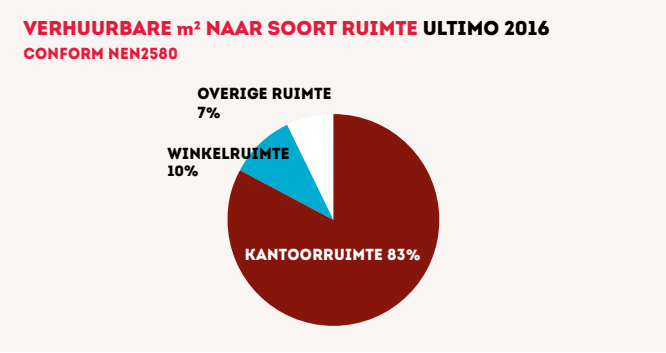
De grafiek hieronder toont de expiratiedata van de verhuurde m²:



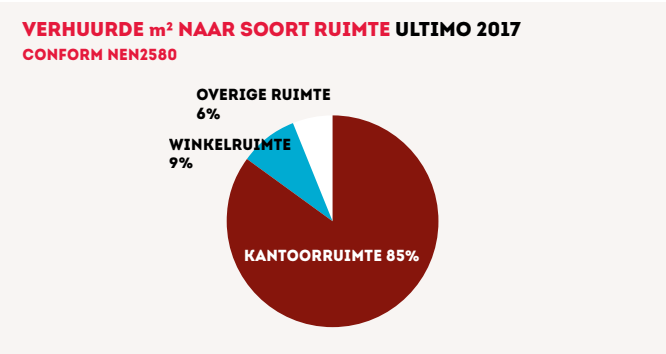
Van de in 2018 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2017 2.191 m² opgezegd. In dit metrage is de oppervlakte opgenomen welke thans in gebruik is bij het Groot Handelsgebouw Business Center.
Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2018 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht van huur-overeenkomsten die dan nog in 2018 zullen eindigen.

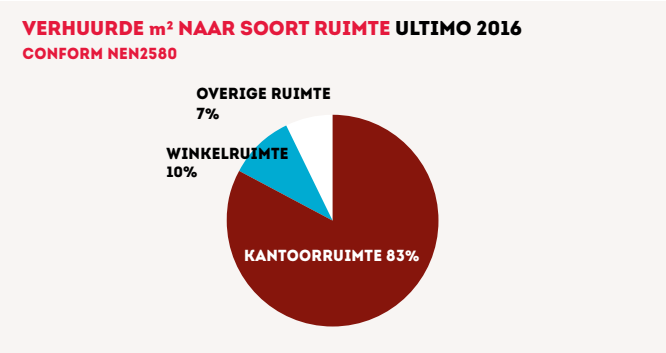
De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2017 en ultimo 2016:





Onderstaand de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² in de jaren 2017 en 2016:





DE VERHUUR VAN PARKEERPLAATSEN

In 2017 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.407.000,- en zijn daarmee 0,6 % hoger dan die over 2016 toen de opbrengsten € 1.399.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2017 € 646.000,- en waren daarmee 8,8 % lager dan in 2016 (2016: € 708.000,-).
De gedaalde kort parkeeropbrengsten zijn waarschijnlijk het gevolg van het vertrek van een grote huurder die in april 2017 het gebouw verlaten heeft.

De opbrengst uit abonnementen was over 2017 10,1 % hoger dan over 2016 (2017: € 761.000,- tegen in 2016: € 691.000,-). De opbrengst uit abonnementen is gestegen doordat in 2017 meer parkeerabonnementen zijn uitgegeven.

In 2017 is de renovatie van de technische installaties van parkeergarage P2 afgerond. Parkeergarage P2 is buiten het Groot Handelsgebouw gelegen onder de voormalige Schaatsbaan. Het eigendom van de parkeergarage P2 is onderverdeeld in appartementsrechten die in een deeladministratie van een Vereniging van Eigenaren (VvE Schaatsbaan) zijn ondergebracht. De appartementsrechten zijn voor circa 60 % eigendom van de vennootschap en voor de overige 40 % van de bewoners van de woonlocatie Weenahof.

De investering die met de renovatie was gemoeid bedroeg circa € 1,1 miljoen. De financiële middelen hiervoor waren in de VvE Schaatsbaan aanwezig. De renovatie betrof met name de vervanging van de brandmeldinstallatie en het ventilatiesysteem. In 2018 zal met een bouwkundige renovatie worden gestart.

DE ORGANISATIE

In 2017 heeft de vennootschap 20 nieuwe huurders verwelkomd. De komst van dit relatief forse aantal nieuwe huurders naar het Groot Handelsgebouw ging voor de organisatie gepaard met veel werkzaamheden. Ook uitbreiding van bestaande huurders waaronder uitbreiding van CIC NL met 3.440 m², legde veel beslag op de capaciteit van de organisatie. De uitbreiding van bestaande huurders gaat vaak gepaard met interne verhuizingen, welke in het algemeen veel aandacht en organisatie vergen.
Het aantal huurders in 2017 ten opzichte van 2016 wederom is gegroeid (2017: 192; 2016: 181).

In 2017 is verder vorm gegeven aan het versterken van het community gevoel binnen het Groot Handelsgebouw. De evenementen voor huurders als de nieuwjaarsreceptie, huurders BBQ en de uitreiking van de door het Groot Handelsgebouw in het leven geroepen Rotterdamse Startersprijs hebben hieraan bijgedragen.
Ook is de communicatie met de huurders versterkt door het uitgeven van een periodieke nieuwsbrief, berichten voor huurders en communicatie via Facebook.

Succesvol was de feestverlichting die eind 2017 (tijdelijk) aan het Groot Handelsgebouw is aangebracht. De verlichting is op 6 december 2017 door Burgemeester Aboutaleb ontstoken en heeft zowel in als buiten Rotterdam veel publiciteit opgeleverd. Deze verlichting zal een jaarlijks in de maand december terugkerend evenement zijn.

In het verslagjaar is ook wederom aandacht gegeven aan de verbetering van de functiescheiding binnen de organisatie. Ook in 2018 zal de vennootschap zich verder richten op dit onderwerp. Daarbij tekent de vennootschap aan dat gezien de beperkte omvang van de organisatie voldoende functiescheiding voortdurend een punt van aandacht zal moeten blijven.
Voor meer informatie verwijzen wij naar het hoofdstuk ‘Risicomanagement’ op pagina 20 van dit verslag.

De organisatie bestond in 2017 uit gemiddeld 9 personen (8,4 fte) en in 2016 uit 10 personen (8,8 fte).

Het debiteurenbeleid is in 2017 onverminderd scherp geweest. In 2017 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding tot de huuropbrengsten beperkt.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

De vennootschap sluit aan bij de ontwikkeling van de toenemende aandacht voor het maatschappelijk verantwoord ondernemen. Voor de exploitatie van vastgoed, hetgeen de kernactiviteit is van de vennootschap, zijn slechts een beperkt aantal facetten van maatschappelijk verantwoord ondernemen relevant. Voor het gebouw betreft het hierbij met name de energiezuinigheid en de milieubelasting in bredere zin van het gebouw.

Voor de gebruikers van het Groot Handelsgebouw zijn de sociale aspecten van belang. Deze sociale aspecten betreffen met name de mate van tevredenheid die de gebruikers in het gebouw hebben waarbij de kwaliteit van de community die de huurders in het gebouw vormen een belangrijk aspect is.
Wat betreft de energiezuinigheid van het gebouw is het gebouw een Energielabel A toegekend, waarmee het gebouw scoort op het hoogste niveau van energiezuinigheid. Het gebouw heeft eveneens als eerste en enige Rijksmonument in Nederland een Breeam-NL In-Use 'Very Good', ofwel 3 sterren certificaat toegekend gekregen. De ambitie is door enkele verbeteringen in het gebouw aan te brengen binnen enkele jaren te trachten het predicaat 'Excellent' ofwel 4 sterren toegekend te krijgen.
De vennootschap streeft er naar voortdurend verbeteringen in het gebouw aan te brengen om de energiezuinigheid te verbeteren en de milieubelasting te verminderen.

Op het gebied van de kwaliteit van de community van gebruikers van het gebouw zijn de activiteiten gebaseerd op drie pijlers van duurzaamheid: planet, people en profit. In dat kader ontwikkelt de vennootschap veel activiteiten. Wij verwijzen voor een beschrijving hiervan naar de inleiding van dit jaarverslag waar enkele van deze activiteiten zijn beschreven. De vennootschap zal de komende jaren op dit gebied sterk actief blijven. Tevredenheid van huurders en gebruikers is een essentieel onderdeel van het succes en daarmee van het resultaat van de vennootschap.

PROCES RONDOM MOGELIJKE VERKOOP VAN AANDELEN VAN GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Begin 2017 liepen er, op initiatief van een aantal aandeelhouders, contacten met partijen die onderzochten of zij een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap wilden overwegen.
Op 23 mei 2017 heeft Groothandelsgebouwen N.V. medegedeeld dat de gevoerde gesprekken met een mogelijke bieder op de aandelen en certificaten van aandelen van de vennootschap waren geëindigd, omdat er onvoldoende uitzicht was op een succesvolle afronding van een transactie.

De vennootschap heeft in vervolg daarop besloten niet meer actief op zoek te gaan naar mogelijke kandidaten voor overname van gebouw en/of vennootschap. Een en ander betekende dat de vennootschap zich weer richtte op een zelfstandige toekomst. De plannen met betrekking tot de exploitatie van de vennootschap voor de komende jaren alsmede de invulling van Raad van Commissarissen en bestuur van de vennootschap zijn op 10 november 2017 tijdens een (informatieve) Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders besproken.

Op 9 november 2017 heeft de vennootschap in haar Trading update derde kwartaal 2017 medegedeeld dat zij bekend was met het feit dat een aantal houders van substantiële belangen gezamenlijk overleg pleegde met een financiële instelling over een opdracht een koper voor de door hen gehouden aandelen en certificaten te zoeken. Voor zover de vennootschap weet is deze overeenkomst van opdracht niet tot stand gekomen.

In het verslagjaar 2018 heeft Groothandelsgebouwen N.V. op 18 januari medegedeeld dat zij van een aandeelhouder een door een potentiële koper getekende overeenkomst heeft ontvangen waarover een 15-tal aandeelhouders/certificaathouders die samen ongeveer 86 % van de (certificaten van) aandelen houden, overeenstemming zouden hebben bereikt en waarbij deze aandeelhouders zich verplichten de door hen gehouden aandelen en certificaten te verkopen voor een bedrag van € 56,65 per aandeel, uitgaande van afwikkeling van de verkoop niet later dan op 14 maart 2018. Verdere details over dit bericht treft u aan in het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum' op pagina 59.

RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 39.

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. Niet alleen in moeilijke economische omstandigheden is het noodzakelijk dat de vennootschap een scherp intern en extern risicobeleid voert.

Wat betreft de beheersing van de interne risico's hebben in het verslagjaar onder meer het debiteurenbeheer, bewaking van (de kwaliteit van) het huurdersbestand, het liquiditeitsbeheer en financieringsbeleid wederom sterke aandacht gekregen.

In 2017 heeft de vennootschap verbeteringen ingevoerd betrekking hebbend op een betere aansluiting tussen de verhuur- en financiële administratie en meer functiescheiding in deze administraties. In een kleine organisatie als die van de vennootschap is het creëren van voldoende functiescheiding altijd een

uitdaging vanwege de beperkte beschikbaarheid van het aantal werkzame personen binnen de organisatie. De vennootschap is echter van mening dat desondanks het uiterste dient te worden gedaan om te komen tot een acceptabele en adequate functiescheiding binnen de organisatie.

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze proactieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1 % van het gehuurd oppervlak in het gebouw. Het was in 2017 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 147.000,-.

De bewaking (van de kwaliteit) van het huurdersbestand betekent dat bij het aantrekken van nieuwe huurders meer wordt gekeken naar hun financiële gegoedheid en perspectief. Indien de vennootschap de risico's van de potentiële huurder te hoog inschat ziet zij van verhuur af. De vennootschap houdt er scherp aan vast dat nieuwe huurders pas hun gehuurde ruimte kunnen betrekken nadat (uiteraard) de huurovereenkomst is getekend, de bankgarantie is gesteld of de borgsom is gestort en de eerste huurbetaling is ontvangen.

De liquiditeit van de vennootschap wordt voortdurend gevolgd. Dagelijks worden ontvangen betalingen gecontroleerd en verwerkt, te factureren bedragen direct aan de debiteur in rekening gebracht en de debiteur wordt terstond gemaand na het verstrijken van de betalingstermijn. In de toekomst te betalen kosten en investeringen worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. Bij het aangaan van investeringen/groot onderhoud verplichtingen wordt in beschouwing genomen of deze uitgaven verantwoord zijn met het oog op de te verwachten liquiditeitsontwikkeling op korte en langere termijn.

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio (LTV) van niet hoger dan 50 % (de eis van de banken is maximaal 60 %) en de Interest Cover Ratio (ICR) mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een LTV van 30,4 % en een ICR van 4,8 voldoet de vennootschap ruimschoots aan zowel de interne als externe ratio's.
Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60 % van de uitstaande financiering en maximaal 100 % met rente instrumenten (dan wel een vast renterarief) is afgedekt.
In het kader van het financieringsbeleid wordt ernaar gestreefd om ruim voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken op te starten en ruim voor de vervaldata nieuwe afspraken te maken.
Zoals in het hoofdstuk 'Financiering' op pagina 23 van dit jaarverslag is gemeld zal de vennootschap in 2018 gesprekken voeren met haar financiers om het lopende financieringarrangement met ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG te herfinancieren en is zij voornemens tijdig in 2019 een nieuwe finaciering af te sluiten.

Met betrekking tot de externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de situatie op de kantorenmarkt gevolgd. In het algemeen is de vennootschap slechts volger van deze ontwikkelingen en kan zij slechts in haar beleid hier zo goed mogelijk op trachten in te spelen. Een specifiek punt ten aanzien van de externe risico's is de Rotterdamse kantorenmarkt. De vennootschap volgt hier de ontwikkelingen op de voet en waar mogelijk en noodzakelijk tracht zij ontwikkelingen te beïnvloeden.

De vennootschap is van mening dat de interne risico beheersingsystemen van de vennootschap adequaat functioneren en dat de externe risicofactoren op een goede wijze door de vennootschap worden gevolgd en dat de vennootschap ter zake een adequaat beleid voert.

De vennootschap verklaart hierbij eveneens dat zij van mening is dat de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening juist en volledig is en dat het verslag van de directie een getrouw beeld geeft en dat de wezenlijke risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd beschreven zijn.

CORPORATE GOVERNANCE

De vennootschap heeft in 2017 veel aandacht besteed aan de implementatie van de per 1 januari 2017 van kracht geworden herziene Corporate Governance Code ('de Code').
De vennootschap heeft alle bepalingen van de Code uitvoerig getoetst en hanteert als uitgangspunt aan zoveel mogelijk bepalingen te willen voldoen. De vennootschap tekent aan dat zij ten tijde van het uitbrengen van dit jaarverslag in een situatie verkeert, waarbij de aandelen van de vennootschap kunnen worden overgenomen. Overname van de aandelen zal zeer waarschijnlijk gevolgen hebben voor de invulling van bestuur en Raad van Commissarissen. Om deze reden is de venootschap

van mening thans niet te kunnen voldoen aan de bepalingen ter zake benoemingstermijn van commissarissen en bestuurder en beloningsbeleid van de bestuurder.
Voor wat betreft de toepassing van de Code en de toelichting op standpunten van de vennootschap die niet in overeenstemming zijn met de Code wordt verder verwezen naar de Corporate Governance Verklaring die als bijlage bij het jaarverslag van de vennootschap is opgenomen.

In 2017 heeft de vennootschap het Directiereglement, het Reglement van de Raad van Commissarissen en Reglement inzake voorwetenschap en meldingsverplichtingen aangepast aan de Code en op de website van de vennootschap geplaatst. De vennootschap heeft besloten ook te voldoen aan de best practice bepaling 2.6.1 en heeft ter uitvoering daarvan een Klokkenluidersreglement vastgesteld en op haar website geplaatst.
Ter uitvoering van de best practice bepaling 2.5.2 heeft de vennootschap een Gedragscode voor medewerkers op de website geplaatst.

Voor wat betreft de remuneratie van de bestuurder, de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en het instellen van commissies binnen de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar het 'Bericht van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag alsmede naar hetgeen daarover in de Corporate Governance Verklaring is opgenomen.

Voor de toelichting op de verdeling man/vrouw met betrekking tot de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het bericht van de Raad van Commissarissen op pagina 10.

Wat betreft de verdeling man/vrouw in het bestuur van de vennootschap is er thans sprake van een eenhoofdig bestuur en daarmee in de huidige samenstelling een diversiteitsbeleid niet aan de orde. Zodra er sprake is van een meerhoofdig bestuur zal de vennootschap terzake een beleid formuleren.

RESULTATEN IN 2017

De financiële cijfers van de vennootschap zijn opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards , zoals aanvaard door de Europese Unie (EU-IFRS).

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN OVER HET BOEKJAAR

(IN € 1.000)	2017	2016
Huuropbrengsten	13.464	13.035
Doorberekende (service-)kosten	2.619	2.554
Bruto huuropbrengsten	16.083	15.589
Exploitatiekosten	–6.649	–6.059
Netto huuropbrengsten	9.434	9.530
Beheerkosten	–1.374	–1.330
Financieringslasten	–1.574	–1.598
Belastingen	–1.240	–1.065
Lasten	–4.188	–3.993
Direct exploitatieresultaat na belastingen	5.246	5.537
Waarde mutaties	9.708	3.148
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	–2.780	–1.364
Indirect exploitatieresultaat na belastingen	6.928	1.784
Geconsolideerd gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat	12.174	7.321

GECONSOLIDEERDE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 bedraagt € 12.174.000,- tegen € 7.321.000,- in 2016. Het direct exploitatieresultaat over 2017 daalde met 5,3% van € 5.537.000,- over 2016 naar € 5.246.000,- over 2017. Per aandeel bedraagt het direct exploitatieresultaat over 2017 € 3,38 tegen € 3,65 over 2016.

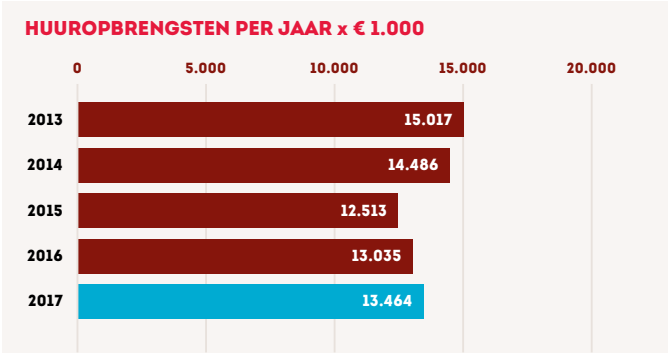
Het indirect exploitatieresultaat over 2017 bedraagt € 6.928.000,- tegen € 1.784.000,- over 2016. De getaxeerde waarde van het vastgoed steeg in 2017 met € 11.950.000,- (+ 7,2%).
Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2017 € 4,46 tegen € 1,17 over 2016.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2017 € 60,21 tegen € 54,05 op 31 december 2016, hetgeen een stijging betekent van 11,4%.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

De huuropbrengsten zijn in 2017 met met 3,3% gestegen van € 13.035.000,- in 2016 tot € 13.464.000,- in 2017. De stijging van de huuropbrengsten in 2017 is het gevolg van de gestegen bezettingsgraad en fractioneel hogere parkeeropbrengsten.
In 2017 waren er incidentele huurbaten ad € 130.000,- (2016: € 419.000,-). Zonder deze bijzondere huurbaten was er sprake van een stijging van de huuropbrengsten met 5,7%.
De parkeeropbrengsten stegen met 0,6% (van € 1.399.000,- in 2016 tot € 1.407.000,- in 2017). Deze stijging was de resultante van een hoger aantal uitstaande parkeerabonnementen bij huurders en lagere opbrengsten uit kort parkeren.
De gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw bedroeg in 2017 81,6% tegen in 2016 76,2%.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2013 weergegeven.



De exploitatiekosten zijn met 9,7% gestegen hetgeen met name het gevolg is van hogere onderhoudskosten in verband met het vervangen van de brandmeldinstallatie en het herstellen van de brandwerende sparingen van het gebouw. De werkzaamheden worden in de eerste helft van 2018 afgerond.

De beheerkosten waren in 2017 € 44.000,- (3,3 %) hoger dan over 2016 (2017: € 1.374.000,- tegen 2016: € 1.330.000,-) als gevolg van onder meer lagere advieskosten (– € 115.000,-) gestegen personeelskosten (+ € 106.000,-) en gestegen kantoorkosten (+ € 21.000,-). De lagere advieskosten waren met name het gevolg van lagere kosten dan over het boekjaar 2016 die verband houden met een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap.
In de personeelskosten is een bedrag ad € 64.699,- opgenomen ter compensatie van gemiste pensioenopbouw door de directeur in de jaren 2015 tot en met 2017 als gevolg van de wetswijziging per 1 januari 2015 welke een maximering van het pensioengevend salaris inhield.

De financieringsbaten en -lasten waren over 2017 1,5% lager dan over 2016. Deze daling is het gevolg van een lagere uitstaande schuld als gevolg van verrichte aflossingen.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2017 bedroeg € 6.928.000,- (2016: € 1.784.000,-). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2016 met € 11,95 miljoen (+ 7,2 %). De stijging van de waardering van de vastgoedbeleggingen is een gevolg van de afname van de leegstand, fractioneel gestegen huurwaarde, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten en een rendementsverbetering gezien de verbeterde huursituatie in de kantorenmarkt.
In 2017 zijn er in het gebouw voor een bedrag ad € 1.162.000,- (2016: € 1.458.000,-) investeringen verricht en er was sprake van een mutatie in verstrekte incentives ad € 1.081.000,-.

FINANCIERING

Het met ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG afgesloten financieringsarrangement is in 2017 gewijzigd. Het deel van het financieringsarrangement ultimo 2017 pro resto groot € 21.125.000,- dat door de Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG is verstrekt is in 2017 verlengd tot 8 december 2019 waarmee de looptijd thans gelijk loopt met de afloopdatum van de door ING Bank N.V. en Nationale-Nederlanden Levensverzekeningsmaatschappij N.V. verstrekte financieringen.
De vennootschap is voornemens in 2018 met financiers het gesprek aan te gaan over een nieuw financieringsarrangement en voornemens tijdig in 2019 een nieuw financieringsarrangement overeen te komen.
Ultimo 2017 bedraagt het gemiddeld rentepercentage op de uitstaande financieringen 1,85 %.

Ultimo 2017 beschikte de vennootschap niet over rente-instrumenten. Alle opgenomen financieringen kennen een vaste rente, zodat de vennootschap niet gevoelig is voor korte termijn rentefluctuaties.

DE VERMOGENSPOSITIE, 'LOAN TO VALUE RATIO' EN 'INTEREST COVER RATIO'

Eind 2017 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 49,7 % (ultimo 2016: 47,1 %). De solvabiliteit is in het verslagjaar dankzij een geconsolideerd gerealiseerd en niet-gerealiseerd positief resultaat na belastingen met 2,6 procent punten gestegen. Met name de stijging van het indirect exploitatieresultaat na belastingen heeft aan deze solvabiliteitsgroei bijgedragen. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van ten minste 40 % noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren. Eind 2017 voldeed de vennootschap dus ruimschoots aan deze eis.
Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur en het weerstandsvermogen ook de voorziening voor uitgestelde belastingverplichtingen van belang. Deze uitgestelde belastingverplichting is ultimo 2017 met 12,9 % van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2016: 12,3 %). Deze uitgestelde belastingverplichting zou (analoog aan opvattingen ter zake in het verleden) als een onderdeel van het weerstandsvermogen van de vennootschap kunnen worden aangemerkt. Immers werkelijke betaling van deze als langlopende verplichting opgenomen vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst.
Het ultimo 2017 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige balanspost uitgestelde belastingverplichtingen acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van weerstandsvermogen.

Ultimo 2017 bedroeg de 'loan to value ratio' (LTV) 30,4 % (ultimo 2016: 35,1 %).
Deze ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de netto rentedragende (bancaire) schuld van de vennootschap en de waarde van de (met bancaire schuld gefinancierde) beleggingsportefeuille. Deze maatstaf geeft de mate aan waarin de tot zekerheid aan de bank verstrekte activa (vastgoed) met bancaire schulden zijn belast. De LTV is ultimo 2017 gunstiger dan ultimo 2016 en de vennootschap acht dit een solide positie. De vennootschap streeft naar een LTV van maximaal 50 %. Ultimo 2017 wordt hieraan dus ruimschoots voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) bedroeg over 2017 4,8 (2016: 4,92).
De ICR is een verhoudingsgetal dat de mate aangeeft waarin de vennootschap in staat is haar betaalde rente te 'verdienen'. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting op 'kasbasis' wordt hierbij gedeeld door de in het verslagjaar betaalde interest. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting wordt feitelijk ontdaan van 'non cash items', waaronder begrepen IFRS effecten.

In het met de banken overeengekomen financieringsarrangement zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De LTV mag niet hoger zijn dan 60 % en de ICR moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 30,4 % ultimo 2017 en een ICR over 2017 van 4,8 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Alhoewel de ratio's van de vennootschap als stevig kunnen worden gekwalificeerd, benadrukt de vennootschap dat zij het noodzakelijk acht te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2018 en volgende jaren voor aanzienlijke investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept. Naar de huidige inzichten is de vennootschap van mening dat deze investeingen met eigen middelen kunnen worden gefinancierd.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

In 2017 zijn voor € 1.162.000,- (2016: € 1.458.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht. Het betreft onder meer renovaties en verhuurgereed maken van units bestemd voor een aantal nieuwe huurders en van ruimtes voor de uitbreiding van Kleinhandel.

In 2017 is de aanleg gestart van een nieuwe brandmeldinstallatie in het gebouw. Besloten is de installatie (inclusief alle bekabeling) volledig te vervangen. De met deze vervanging gemoeide kosten bedragen naar schatting € 0,9 miljoen. De vernieuwing zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2018 zijn afgerond.

Eind 2017 zijn de voorbereidingen afgerond voor de renovatie van de centrale Hal (de A- Hal). De ter zake noodzakelijke vergunningen zijn verleend en de totale kosten van dit project zijn in kaart gebracht. Vanwege de mogelijke verkoop van hun aandelen door circa 86 % van de aandeelhouders, waardoor de vennootschap bij het doorgaan hiervan de facto een nieuwe eigenaar zal krijgen, is lopende deze mogelijke verkoop besloten dit project vooralsnog niet uit te voeren.

Zowel de aanleg van een nieuwe brandmeldinstallatie, renovatie van huurdersunits alsmede de renovatie van de centrale hal zijn onderdeel van het Investeringsplan 2017-2021 zoals opgenomen in het jaarverslag over het boekjaar 2016. Dit plan is thans in uitvoering. Uitsluitend ten aanzien van de renovatie van de centrale hal is besloten dit plan niet uit voeren in verband de bovengenoemde mogelijke verkoop van aandelen.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2017 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. (CBRE).
Op 31 december 2017 is door CBRE de taxatiewaarde vastgesteld op € 177.990.000,- (op 31 december 2016: € 166.040.000,-).

CBRE heeft eveneens een taxatie per 30 juni 2017 verricht en per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 169.085.000,- (op 30 juni 2015: € 162.225.000,-).

CBRE heeeft de taxaties uitgevoerd op basis van het aantal verhuurbare m² conform NEN2580.

In onderstaand overzicht treft u een aantal kerngegevens aan van het Groot Handelsgebouw zoals opgenomen in de taxatie-rapporten van CBRE ultimo 2016 en 2017:

(IN € 1.000,-)	ULTIMO 2017	ULTIMO 2016
Bruto Markthuurwaarde (excl. incentives)	18.195	17.842
Netto Markthuurwaarde	14.102	15.608
Bruto waarde (V.O.N.)	203.643	192.726
Correcties huurverschillen, leegstand	13.192	15.063
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	190.451	177.663
Getaxeerde Waarde kosten koper	177.990	166.040

De Bruto Markthuurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft het opbrengstpotentieel aan huur-opbrengsten weer. De Bruto Markthuurwaarde die CBRE heeft ingeschat voor ultimo 2017 ten opzichte van ultimo 2016 is gestegen, zodat kan worden vastgesteld CBRE de markthuren in 2017 als verbeterd veronderstelt.

De Netto Markthuurwaarde is de Bruto Markthuurwaarde verminderd met de exploitatiekosten.
De exploitatiekosten van het gebouw worden in 2017 door CBRE gering hoger dan in 2016 op een niveau van € 2,3 miljoen (+ 2,8%) ingeschat.

De Bruto waarde (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2017 (+ 5,6 %) hoger dan ultimo 2016 als gevolg van de afname van de leegstand, fractioneel gestegen huurwaarde, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkom-sten en een rendemenstverbetering gezien de verbeterde huursi-tuatie in de kantorenmarkt.

CBRE gaat bij haar taxatie ultimo 2017 uit van een bruto aanvangsrendement (vrij op naam) van 7,47 % (ultimo 2016: 7,51 %) en een netto aanvangsrendement ultimo 2017 van 6,26 % (ultimo 2016: 6,25 %). CBRE gaat bij haar taxatie uit van een structurele/frictie leegstand van het gebouw van 10%.

Voor een nadere toelichting op de waarde van de vastgoed-beleggingen wordt verwezen naar pagina's 49 tot en met 51 van dit jaarverslag.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring is als bijlage bij dit jaarverslag opgenomen.

GROEPSSTRUCTUUR

Groothandelsgebouwen N.V. staat aan het hoofd van de Groep. De vennootschap is enig aandeelhouder en bestuurder van:
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

Voor de wijze van toezicht verwijzen naar de hierboven genoemde Corporate Governance verklaring.

DIVIDENDVOORSTEL OVER HET BOEKJAAR 2017

Groothandelsgebouwen N.V. heeft – onvoorziene omstandig-heden voorbehouden – besloten in de op 20 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2017 een voorstel tot uitkering van dividend ten laste van de reserves van € 1,75 per (certificaat van een) aandeel (2016: € 1,55) aan de aandeelhouders voor te leggen. De vennoot-schap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen aandeelhouders de keuze te bieden het voorgestelde dividend volledig in contanten dan wel volledig in (certificaten van) aandelen ten laste van de fiscaal erkende agioreserve op te nemen. Bij een keuze van dividend in (certificaten van) aandelen legt de vennootschap de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividendvoorstel voor van 1/32e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V..
De vennootschap heeft ervoor gekozen om een dividendvoor-stel voor te leggen in een vooraf vastgestelde verhouding en niet, zoals vaak gebruikelijk, op basis van een naar aanleiding

van de ontwikkeling van de beurskoers voorafgaand aan het keuzemoment voor contant dividend dan wel in aandelen vast te stellen conversieverhouding. De reden hiervan is dat de omvang van de handel in het aandeel Groothandelsgebouwen N.V. in het algemeen zeer beperkt is en de koers bij zeer beperkte handel aanzienlijk kan fluctueren en deze daarmee naar het oordeel van de vennootschap minder geschikt maakt om op basis hiervan een conversiekoers vast te stellen. Uitgaande van 1.552.355 uitstaande aandelen is daarmee bij een volledige uitkering in contanten een bedrag gemoeid van € 2.716.625,25. Het dividend zal worden uitgekeerd ten laste van het over het boekjaar 2017 gerealiseerde resultaat na belastingen. Op de dividenduitkering zal, indien noodzakelijk, door de vennootschap 15 % dividendbelasting dienen te worden ingehouden.

De vennootschap hanteert in beginsel een dividendbeleid waarbij er naar wordt gestreefd dat (uit de vrije kasstroom) een jaarlijks groeiend dividend wordt uitgekeerd tot het niveau dat een marktconform dividend is bereikt. Indien en zodra de vennootschap echter op basis van een beperkt beschikbare vrije kasstroom de keuze dient te maken tussen het verrichten van investeringen in het gebouw dan wel het betalen van dividend zal zij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen het dividend te verlagen of te passeren.

Ondanks het lopende overnametraject van de aandelen van circa 86 % van de aandeelhouders is de vennootschap van mening een dividendvoorstel te kunnen doen, omdat een 'dividendloze' periode, terwijl betaling van dividend uit financiële overwegingen voor de vennootschap haalbaar en verantwoord is, geen goed bedrijfsbeleid is.

De pay out ratio op basis van een (volledig) contant dividend in aandelen bedraagt 51,8 % van het direct exploitatieresultaat over 2017. Dat achten wij voor de vennootschap een redelijke pay out. De vennootschap biedt echter naar haar mening een aantrekkelijke keuzemogelijkheid voor een dividend in aandelen. Indien de aandeelhouders evenals over het boekjaar 2016, toen 67,7 % van de aandeelhouders koos voor een dividenduitkering in aandelen, voorziet deze keuzemogelijkheid bij de aandeelhouders in een behoefte en stelt dit de vennootschap in de gelegenheid de hierdoor beschikbaar blijvende liquiditeit aan te wenden voor investeringen.
De vennootschap staat de komende jaren weliswaar voor aanzienlijke investeringen om het gebouw aantrekkelijk te houden voor haar huidige en potentiële huurders maar deze investeringen kunnen naar huidige inzichten met eigen middelen worden gefinancierd.

VERWACHTINGEN VOOR 2018

In 2018 zal het beleid van herpositioneren van het gebouw worden voortgezet. Door het doorlopend aanbrengen van verbeteringen aan en in het gebouw moet het Groot Handelsgebouw tot een nog aantrekkelijker vestigingsplaats van bedrijven worden gemaakt. De vennootschap gaat ervan uit dat de bezetting van het gebouw in 2018 verder zal verbeteren.

Zoals eerder medegedeeld heeft circa 86 % van de aandeelhouders van de vennootschap een overeenkomst gesloten met een potentiële koper van hun aandelen en certificaten. Er is nog geen concrete uitspraak te doen over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces.

Mocht dit verkoopproces niet slagen is de vennootschap voornemens de exploitatie zelfstandig te blijven voortzetten.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2018 de huuropbrengsten tenminste licht zullen groeien en de bezetting van het gebouw in 2018 verder zal stijgen.

Rotterdam, 9 maart 2018

DIRECTIE:
Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

RAPPORT VAN DE STICHTING ADMINISTRATIE-KANTOOR GROOTHANDELS-GEBOUWEN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8.2 van de Voorwaarden van de Administratie van Certificaten van gewone Aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. berichten wij u als volgt.

Gedurende het verslagjaar 2017 zijn 33.332 (2016: geen) aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2017 1.493.861 (96,2 % van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2017 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.493.861,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2017 twee keer vergaderd. Een lid van het bestuur was bij een van deze vergaderingen niet aanwezig. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, bespreking van de jaarcijfers over het boekjaar 2016 en de halfjaarresultaten over het boekjaar 2017 van de vennootschap, standpuntbepaling ter zake de agendapunten van de op 21 april 2017 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van en de op 10 november 2017 gehouden (informatieve) Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders de evaluatie van de besluiten in deze vergadering en de gang van zaken van het lopende overnameproces van het Groot Handelsgebouw dan wel de aandelen van de vennootschap.

Alle bestuursleden hebben op 21 april 2017 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 245.001 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 16,1 % van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V.
De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten.

Eveneens hebben alle bestuursleden de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 november 2017 bijgewoond.

Op 1 september 2017 liep de bestuurstermijn af van het bestuurslid van de stichting, de heer drs. E.R. Deves.
De heer Deves is voor een periode van 4 jaar herbenoemd.

Op 23 mei 2018 loopt de bestuurstermijn af van de heer mr. R. Pfeiffer. De heer Pfeiffer, die sedert 23 mei 2003 lid is van het bestuur stelt zich niet beschikbaar voor benoeming voor een nieuwe bestuurstermijn. De heer C.W.M.H. Schoenmakers is bereid na het terugtreden van de heer Pfeiffer het voorzitterschap van het bestuur op zich te nemen. Het bestuur zoekt thans een nieuw lid van het bestuur. De invulling van deze vacature zal tevens afhankelijk zijn van het thans lopende overnameproces van de aandelen van de vennootschap.

De vennootschap en het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijke oordeel van de vennootschap en de bestuursleden van de stichting, de stichting onafhankelijk is van de vennootschap.

Rotterdam, 9 maart 2018

HET BESTUUR:
Mr. R. Pfeiffer (voorzitter)
Drs. E.R. Deves
C.W.M.H. Schoenmakers

Het correspondentieadres van de
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen is:
Stationsplein 45, Unit A2.191, 3013 AK Rotterdam.

GEGEVENS VAN DE LEDEN VAN HET BESTUUR VAN DE STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

MR. R. PFEIFFER (M/1945)

HUIDIGE FUNCTIE: Advocaat te Rotterdam
VOORMALIGE FUNCTIE: Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V., Rotterdam; Notaris (tot 31 maart 2015), Den Haag
NEVENFUNCTIES: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekantoor Waarborg Holland N.V., Gouda; Voorzitter bestuur Rotterdamse Oogheelkundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. 'De Maas', Rotterdam; Voorzitter Geschillencommissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk
EERSTE BENOEMING: 23 mei 2003
LOPENDE TERMIJN: tot 23 mei 2018

DRS. E.R DEVES (M/1947)

HUIDIGE FUNCTIE: Geen
VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter Holland Venture fondsen
NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Ondernemers Fonds I B.V., Amsterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Zorg Innovaties I B.V., Amsterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Ondernemersfonds ll B.V., Amsterdam; Voorzitter Holland Venture Technologiefonds I B.V., Amsterdam; Voorzitter Raad van Advies Holland Venture Ondernemers Fonds III, Amsterdam
COMMISSARIATEN: Geen
EERSTE BENOEMING: 1 september 2009
LOPENDE TERMIJN: tot 1 september 2021

C.W.M.H. SCHOENMAKERS (M/1949)

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur eigenaar CS Financial Advisory
VOORMALIGE FUNCTIE: Directeur Zuid West Nederland ING/ Voorzitter Directie ING Rotterdam
NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter van de stichting Ondernemersbelangen, Rotterdam
COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Schouten Zekerheid B.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen RTV Rijnmond, Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen Vroon Shipping Group, Breskens; Lid Raad van Commissarissen Spido Beheer. B.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Boal B.V., De Lier (Z-H)
EERSTE BENOEMING: 1 juni 2012
LOPENDE TERMIJN: tot 1 juni 2020

JAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Groothandelsgebouwen N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, aan het Stationsplein 45, 3013 AK, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Groothandelsgebouwen N.V. valt onder het normale tarief van de vennootschapsbelasting. De geconsolideerde jaarrekening 2017 heeft betrekking op de vennootschap en haar dochtermaatschappijen (tezamen aangeduid als de Groep).

Groothandelsgebouwen N.V. is genoteerd aan Euronext in Amsterdam.

BASIS VOOR PRESENTATIE

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard door de Europese Unie (EU-IFRS) en met artikel 2:362 lid 9 van het Burgerlijk Wetboek alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De in deze toelichting opgenomen bedragen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld, betrekking op de geconsolideerde cijfers.

De jaarrekening van de vennootschap is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

De geconsolideerde jaarrekening luidt in euro's en alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen (€ 000), tenzij anders vermeld.

De euro is de functionele en presentatie valuta van Groothandelsgebouwen N.V.

Deze geconsolideerde jaarrekening is op 9 maart 2018 goedgekeurd voor publicatie door de directie en Raad van Commissarissen.

WAARDERINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van historische kostprijs met uitzondering van de volgende posten die op iedere balansdatum zijn gewaardeerd op een alternatieve basis:

- Vastgoed beleggingen: waardering tegen reële waarde.

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN EN OORDELEN

Het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS-regelgeving zoals goedgekeurd door de Europese Unie, vereist van het management dat zij beoordelingen, inschattingen en aannames maakt die de toepassing van richtlijnen en de gerapporteerde bedragen voor activa, passiva, inkomsten en uitgaven beïnvloeden. De gemaakte inschattingen en daarmee samenhangende aannames zijn gebaseerd op historische ervaringen en diverse andere factoren die onder de gegeven omstandigheden als redelijk worden beschouwd. De gemaakte inschattingen en aannames hebben gediend als basis voor de beoordeling van de waarde van de verantwoorde activa en passiva waarvoor vanuit andere bronnen de omvang op dit moment nog niet blijkt. Werkelijke uitkomsten kunnen echter afwijken van gemaakte inschattingen. Schattingen en onderliggende aannames worden voortdurend beoordeeld. Wijzigingen in schattingen en aannames worden verwerkt in de periode waarin de schattingen worden herzien als de herziening uitsluitend op de desbetreffende periode betrekking heeft, of in de periode van herziening en toekomstige perioden als de herziening zowel de huidige als toekomstige perioden beïnvloedt.

VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

BEPALINGEN VAN DE REËLE WAARDE

Voor een aantal van de waarderingsgrondslagen en toelichtingen is het bepalen van de reële waarde vereist, voor zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen.

De vennootschap heeft met betrekking tot het bepalen van de reële waarde een controlekader ingericht. De directie beoordeelt periodiek de significante niet-waarneembare gegevens en wijzigingen in de waardering. Indien er voor het bepalen van de reële waarde gebruikgemaakt wordt van externe informatie, beoordeelt de directie de bewijsstukken die van deze derden zijn verkregen teneinde te verifiëren of deze waarderingen voldoen aan de vereisten van de IFRS, met inbegrip van het niveau van de hiërarchie van de reële waarden waarin dergelijke waarderingen worden ingedeeld. Bij het bepalen van de reële waarde van een actief of een verplichting maakt de vennootschap zo veel mogelijk gebruik van de op de markt waarneembare

gegevens. De reële waarden worden ingedeeld in verschillende niveaus op basis van een hiërarchie die als volgt uitgaat van de input die wordt gebruikt voor de waarderingstechnieken.

NIVEAU 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.
NIVEAU 2: waardering gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.
NIVEAU 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Indien de input die wordt gebruikt voor het bepalen van de reële waarde van een actief of verplichting, kan worden ingedeeld in verschillende niveaus van de hiërarchie voor de reële waarde, dan wordt het bepalen van de reële waarde in zijn geheel ingedeeld in hetzelfde niveau van de hiërarchie van de reële waarden als de input van het laagste niveau die van belang is voor de gehele meting.

De vennootschap verantwoordt eventuele herrubriceringen tussen de niveaus van de hiërarchie van de reële waarden aan het einde van de verslagperiode waarin de wijziging zich heeft voorgedaan.

Meer informatie over de veronderstellingen voor het bepalen van de reële waarde is opgenomen in de volgende toelichting: Toelichting 1 – vastgoedbeleggingen.

NOG NIET TOEGEPASTE NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen van standaarden zijn van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2017, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De vennootschap heeft de hiernavolgende nieuwe of gewijzigde standaarden niet vervroegd toegepast bij het opstellen van deze jaarrekening.

Geschatte invloed van de toepassing van IFRS 9 en IFRS 15
De vennootschap is verplicht IFRS 9 Financiële instrumenten en IFRS 15 Opbrengsten van contracten met klanten toe te passen vanaf 1 januari 2018. De vennootschap heeft de geschatte invloed beoordeeld die de eerste toepassing van IFRS 9 en IFRS 15 zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening, de analyse hiervan is nagenoeg afgerond.

IFRS 9 Financiële instrumenten
IFRS 9 Financiële instrumenten beschrijft de vereisten voor de opname en de waardering van financiële activa, financiële verplichtingen en sommige contracten om niet-financiële items te kopen of te verkopen. Deze standaard vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering.

Classificatie financiële activa
IFRS 9 bevat een nieuwe aanpak voor de classificatie en waardering van financiële activa, die een afspiegeling is van het bedrijfsmodel waarbinnen de activa worden beheerd en hun kasstroomkenmerken.

IFRS 9 bevat drie hoofdcategorieën voor de classificatie van financiële activa: gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten (FVOCI) en tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst of het verlies (FVTPL). De standaard maakt een einde aan de bestaande categorieën in IAS 39 van aangehouden tot einde looptijd, leningen en vorderingen en beschikbaar voor verkoop. Op basis van de beoordeling meent de vennootschap dat de nieuwe classificatievereisten geen materieel effect zullen hebben op de verantwoording van financiële activa.

Bijzondere waardevermindering – financiële activa en contractactiva
IFRS 9 vervangt het 'geleden verlies'-model in IAS 39 door het 'verwachte kredietverlies'-model. Dit zal een aanzienlijke mate van oordeelsvorming vereisen om te bepalen welk effect veranderingen in economische omstandigheden hebben op het verwachte kredietverlies, wat bepaald moet worden op basis van kansenweging.

Het nieuwe model voor bijzondere waardevermindering is van toepassing op financiële activa die worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten, met uitzondering van beleggingen in eigenvermogensinstrumenten, en op contractactiva.

IFRS 9 vereist dat voorzieningen voor kredietverliezen worden gewaardeerd op basis van een van de volgende grondslagen:
- Verwachte kredietverliezen in de komende 12 maanden. Dit zijn verwachte kredietverliezen voortvloeiend uit mogelijke gebeurtenissen die binnen 12 maanden na de verslagdatum tot wanbetaling kunnen leiden; en
- Verwachte kredietverliezen over de looptijd. Dit zijn verwachte kredietverliezen voortvloeiend uit alle mogelijke gebeurtenissen die gedurende de verwachte looptijd van een financieel instrument tot wanbetaling kunnen leiden.

De vennootschap zal de voorziening voor kredietverliezen bepalen op basis van de verwachte kredietverliezen over de looptijd. Gezien de beperkte omvang van de financiële activa van de vennootschap, gestelde zekerheden en beperkte omvang van de historische kredietverliezen verwacht de vennootschap dat dit geen materieel effect op de waardering van de financiële activa zal hebben.

Classificatie financiele verplichtingen
De bestaande vereisten in IAS 39 voor de classificatie van financiële verplichtingen zijn grotendeels onveranderd gebleven in IFRS 9 en heeft geen materiële impact voor de vennootschap.

Hedge accounting
De Vennootschap past geen Hedge accounting toe en derhalve zal de invoering van IFRS 9 geen materiële invloed hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap.

Overgang
De vennootschap zal de stelselwijzigingen als gevolg van de toepassing van IFRS 9 retrospectief toepassen, met uitzondering van de vrijstelling, waarvan de vennootschap gebruik zal maken, die het mogelijk maakt vergelijkende informatie over voorgaande perioden niet aan te passen ten aanzien van veranderingen in classificatie en waardering (inclusief bijzondere waardeverminderingen). Veranderingen in de boekwaarde van financiële activa en verplichtingen als gevolg van de toepassing van IFRS 9 zullen in het algemeen worden verantwoord in de ingehouden resultaten en reserves per 1 januari 2018.

IFRS 15 Opbrengsten van contracten met klanten
IFRS 15 introduceert een uitgebreid raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verwerkt. De standaard vervangt de bestaande leidraden voor de verwerking van opbrengsten, waaronder IAS 18 Opbrengsten, IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden en IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's.

De belangrijkste opbrengstenstromen van de vennootschap bestaan uit huuropbrengsten en doorbelaste servicekosten aan huurders. Huuropbrengsten zijn niet in scope van IFRS 15. Ten aanzien van de doorbelaste servicekosten aan huurders heeft de vennootschap geanalyseerd in hoeverre zij agent (netto presentatie van doorbelaste servicekosten en servicekosten) danwel principaal (bruto presentatie van doorbelaste servicekosten en serivicekosten) zijn, geconcludeerd is dat de vennootschap principaal is en hiermee ten opzichte van de huidige verantwoording van de opbrengsten geen materiële wijziging is.

De vennootschap is van plan IFRS 15 toe te passen met behulp van de cumulatieve effectmethode, met verwerking van het effect van eerste toepassing van deze standaard op de datum van de eerste toepassing (i.c. 1 januari 2018). Als gevolg daarvan zal de vennootschap de vereisten van IFRS 15 niet toepassen op de gepresenteerde vergelijkende periode.

IFRS 16 'Leases'
IFRS 16 vervangt de bestaande leidraden voor leases, waaronder IAS 17 Leaseovereenkomsten, IFRIC 4 Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC-15 Operationele leases — incentives en SIC-27 Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst.
De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2019. Eerdere toepassing is toegestaan voor entiteiten die IFRS 15 toepassen op of vóór de datum van eerste toepassing van IFRS 16.

IFRS 16 introduceert één verantwoordingsmodel voor alle lessees, gebaseerd op het beginsel dat leaseovereenkomsten op de balans worden gezet. De lessee moet een actief opnemen voor zijn gebruiksrecht op het onderliggende actief, alsmede een leaseverplichting voor de door hem verschuldigde lasebetalingen. Voor kortlopende leaseovereenkomsten en leaseovereenkomsten voor zaken met een geringe waarde zijn vrijstellingen beschikbaar. De verantwoording door lessors blijft grotendeels hetzelfde als in de huidige standaard – lessors moeten leaseovereenkomsten dus blijven classificeren als financiële of operationele leases.
De vennootschap heeft haar initiële beoordeling van de mogelijke impact op haar geconsolideerde jaarrekening afgerond, maar heeft haar gedetailleerde beoordeling nog niet afgerond.

De meest significante leaseverplichting is gerelateerd aan parkeergarage P4, hierbij is sprake van een operationele lease welke op grond van IAS 40.6 als onderdeel van de vastgoedbelegging wordt opgenomen en gewaardeerd. De vennootschap analyseert op dit moment in hoeverre dit onder IFRS 16 impact kan hebben, de overige operationele lease verplichtingen hebben naar verwachting geen materiële impact op eigen vermogen en resultaat.

Overgang
Als lessee heeft de vennootschap bij de toepassing van IFRS 16 de keuze tussen:
- een retrospectieve benadering; of
- een aangepaste retrospectieve benadering met gebruikmaking van praktische oplossingen.

De lessee moet de gekozen aanpak consistent toepassen op al haar leases.
De vennootschap zal IFRS 16 voor het eerst toepassen op 1 januari 2019, gebruikmakend van de retrospectieve toepassing. De vennootschap heeft haar standpunt ten aanzien van de keuze in verwerking van het cumulatieve effect van het toepassen van IFRS 16 nog niet bepaald.

Overige aanpassingen
De overige aangepaste standaarden en interpretaties die later in zullen gaan hebben naar verwachting geen materieel effect op de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE

DOCHTERONDERNEMINGEN

Geconsolideerd zijn Groothandelsgebouwen N.V. en de deelnemingen, tevens groepsmaatschappijen, waarin de vennootschap overwegende zeggenschap heeft. Groothandelsgebouwen N.V. heeft overwegende zeggenschap over een entiteit indien zij op basis van haar betrokkenheid bij de entiteit is blootgesteld aan, dan wel recht heeft op, variabele rendementen en het vermogen heeft die rendementen te beïnvloeden aan de hand van haar zeggenschap over de entiteit. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap tot aan het moment waarop de zeggenschap eindigt.

De financiële gegevens van Groothandelsgebouwen N.V. tezamen met die van de groepsmaatschappijen zijn verwerkt op basis van integrale consolidatie.

In de geconsolideerde jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. zijn opgenomen de financiële gegevens van:
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam (100 %);
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam (100 %);
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam (100 %).

Indien Groothandelsgebouwen N.V. de zeggenschap over een dochteronderneming verliest, worden de activa en de verplichtingen en eventueel hiermee samenhangende minderheidsbelangen en andere eigenvermogenscomponenten niet langer in de balans verantwoord. De eventueel behaalde boekwinst of het boekverlies wordt opgenomen in de winst of het verlies. Indien de Groep een belang behoudt in de voormalige dochteronderneming, wordt dat vanaf het moment van het verlies van zeggenschap gewaardeerd tegen reële waarde.

BELANGEN IN DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE

De in 2013 opgerichte vennootschap Groot Handelsgebouw Business Center B.V. betreft een joint venture waarin Groothandelsgebouwen N.V. een 50 %-belang heeft.

Een joint venture is een overeenkomst waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap uitoefent, en waarbij de Groep eerder rechten heeft ten aanzien van de netto activa van de overeenkomst dan rechten ten aanzien van de activa en verplichtingen ten aanzien van de schulden.

Joint ventures waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, worden verantwoord op basis van de 'equity'-methode en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. In die kostprijs van de deelneming zijn de transactiekosten inbegrepen. Na de eerste verwerking bevat de geconsolideerde jaarrekening het aandeel van de Groep in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode, tot aan de datum waarop voor het laatst sprake is van invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap.
Aangezien sprake is van een joint venture is deze vennootschap niet geconsolideerd.

ELIMINATIE VAN TRANSACTIES BIJ CONSOLIDATIE

Intragroepssaldi en -transacties, alsmede eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen uit intragroepstransacties worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de deelneming heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed in exploitatie dat wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardegroei of een combinatie te realiseren, maar dat niet is bestemd voor de verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering. Vastgoedbeleggingen worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de integrale kostprijs (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken, geactiveerde rente en andere transactiekosten) tot aan de eerste rapporteringsdatum (ieder halfjaar, 30 juni en 31 december), vanaf welke datum de reële waarde wordt toegepast. De waarde van de vastgoedbelegging wordt vermeerderd met de gedane investeringen, gevolgd door aanpassing aan reële waarde per eerstvolgende rapporteringsdatum.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (kosten koper, dus gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

De reële waarde is hierbij mede gebaseerd op de toekomstige huuropbrengsten verminderd met exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de reële waarde wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand, staat van onderhoud en noodzakelijke toekomstige investeringen en ontwikkelingen.

De reële waarde wordt jaarlijks door een onafhankelijk beëdigd taxateur vastgesteld.

Waarde mutaties ten opzichte van de waardering van het vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en latente belastingverplichtingen, verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder het indirect exploitatieresultaat.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De deelnemingen betreft het 50 % belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V. en is gewaardeerd tegen 'equity'-methode en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. In die kostprijs van de deelneming zijn de transactiekosten inbegrepen. Na de eerste verwerking bevat de geconsolideerde jaarrekening het aandeel van de Groep in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode, tot aan de datum waarop voor het laatst sprake is van invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap.

De leningen betreft een aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V., een aan Dakbar B.V. en een aan Brink Groep B.V. verstrekte lening en is bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. De looptijd van de lening aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. is 5 jaar en aflossing vindt eerst plaats na het bereiken van een toereikende bezettingsgraad. De jaarlijkse rente bedraagt 3,5 % voor 5 jaar vast. De looptijd van de lening aan Dakbar B.V. is 5 jaar en aflossing zal lineair geschieden. De jaarlijkse rente bedraagt 5 % voor 5 jaar vast. De looptijd van de lening aan Brink Groep B.V. is 10 jaar en aflossing zal middels annuïteiten geschieden. De jaarlijkse rente bedraagt 3,5 % voor 10 jaar vast.

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de Groep indien een afnemer of tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt. De boekwaarde van de financiële activa vertegenwoordigt het maximale kredietrisico.

De huurincentives hebben betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd langer dan 1 jaar.

VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.
Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben.
Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten en worden als vlottende activa beschouwd voor zover zij een looptijd hebben van korter dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen, bestaande uit kas- en banksaldi, worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

AANDELENKAPITAAL

Het aandelenkapitaal wordt gekwalificeerd als eigen vermogen. De vennootschap heeft geen preferente aandelen uitgegeven. Dividenden worden als verplichting opgenomen in de periode waarin zij worden gedeclareerd.

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden. De langlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rente-methode. De kosten van het aangaan van financieringen worden verwerkt in de boekwaarde van de schulden en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huur termijnen en overige schulden. De kortlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Financiële vaste activa, vorderingen en schulden worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengsten van aan derden beschikbaar gestelde ruimten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten.
De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

HUUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, die verhuurd zijn op basis van operationele huurovereenkomsten, worden op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomst in de winst-en-verliesrekening verantwoord.
De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan derden in rekening gebrachte huur – exclusief de daarover geheven belastingen – inzake verhuur van kantoorruimten, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen en vergaderzalen, alsmede de aan huurders berekende servicekosten en vergoedingen voor verleende diensten en enkele andere opbrengsten. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als integraal deel van de huuropbrengsten over de looptijd van de huurovereenkomst.

EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten betreffen de over de verslagperiode toe te rekenen direct met de exploitatie van het onroerende goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beveiliging, verzekeringen, onroerende zaakbelasting, verhuurkosten, niet door te berekenen servicekosten, voorziening voor dubieuze debiteuren en toegerekende personeels- en managementkosten.

BEHEERKOSTEN

De beheerkosten bestaan uit de over de verslagperiode toe te rekenen personeelskosten, huisvestingskosten, publiciteitskosten, de kosten voor externe adviseurs en overige kosten die niet direct toerekenbaar zijn aan de exploitatie van het onroerend goed.

FINANCIERINGSLASTEN

De financieringslasten betreffen de aan de verslagperiode toe te rekenen interestlasten op leningen en schulden onder aftrek van de interestbaten op vorderingen en liquide middelen.
Rentebaten of -lasten worden verwerkt op basis van de effectieve-rentemethode.

WINSTBELASTING

Winstbelasting omvat de over de verslagperiode verschuldigde en terug te ontvangen winstbelastingen en uitgestelde winstbelastingen. De winstbelasting wordt in het resultaat verwerkt, behalve voor zover deze betrekking heeft op een bedrijfscombinatie of op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

ACTUELE WINSTBELASTING

De actuele winstbelasting omvat de verwachte te betalen of terug te ontvangen belasting over de fiscale winst of verlies over het boekjaar, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde of terug te ontvangen belasting. De actuele belasting wordt berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. De actuele belasting omvat tevens eventuele belastingen voortvloeiend uit dividenden.

Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

UITGESTELDE WINSTBELASTING

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarden van die posten. Uitgestelde belastingverplichtingen worden niet opgenomen voor:

- tijdelijke verschillen die verband houden met de eerste opname van activa of verplichtingen bij een transactie die geen bedrijfscombinatie betreft en die noch de commerciële noch de fiscale winst of verlies beïnvloedt;
- tijdelijke verschillen die verband houden met deelnemingen in dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures, voor zover de Groep in staat is het tijdstip van afloop van deze tijdelijke verschillen te bepalen en het waarschijnlijk is dat ze niet zullen worden afgewikkeld in de voorzienbare toekomst; en

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor onbenutte fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en aftrekbare tijdelijke verschillen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen komen waartegen deze kunnen worden afgezet. Uitgestelde belastingvorderingen worden op iedere verslagdatum beoordeeld en worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggeboekt zodra het waarschijnlijk is dat in de toekomst belastbare winsten weer toenemen.

Niet-opgenomen uitgestelde belastingvorderingen worden op iedere verslagdatum opnieuw beoordeeld en worden opgenomen zodra het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn, waartegen ze kunnen worden gebruikt.

Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd op basis van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn bij afloop van de tijdelijke verschillen, op basis van de belastingtarieven die op de verslagdatum zijn vastgesteld of materieel zijn vastgesteld.

De waarde van de uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingschulden zijn gebaseerd op 25 %, zijnde het huidige nominale tarief voor de vennootschapsbelasting.

De waardering van uitgestelde belastingen weerspiegelt de fiscale gevolgen die voortvloeien uit de wijze waarop de Groep aan het eind van de verslagperiode verwacht de boekwaarde van haar activa en verplichtingen te realiseren of af te wikkelen. Voor dit doel is de aanname dat de boekwaarde van vastgoedbeleggingen die zijn gewaardeerd tegen reële waarde, zal worden gerealiseerd door verkoop. Deze aanname is niet door de Groep weerlegd.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financierings-activiteiten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN – REËLE WAARDEN EN RISICOBEHEER

VERWERKINGSCATEGORIEËN EN REËLE WAARDEN

De volgende tabel geeft een overzicht van de boekwaarden en de reële waarden van financiële activa en verplichtingen, met inbegrip van hun niveaus binnen de reële-waarde hiërarchie. De tabel bevat geen informatie over de reële waarde van financiële activa en verplichtingen, omdat de boekwaarden een redelijke benadering van de reële waarde zijn.

	TOELICHTING	31-12-2017 BOEKWAARDE	1-1-2017 BOEKWAARDE	31-12-2016 BOEKWAARDE
Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde	-	-	-	-
Financiële activa niet gewaardeerd tegen reële waarde				
Leningen	1.	818	932	932
Geactiveerde afsluitprovisie	1.	-	16	16
Huurders	2.	542	742	742
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	-	520	520
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	38	48	48
Liquide middelen	5.	8.685	6.013	6.013
		10.083	**8.271**	**8.271**
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde	-	-	-	-
Financiële verplichtingen niet gewaardeerd tegen reële waarde				
Rente dragende verplichtingen	8.	61.315	62.868	62.868
Schulden aan kredietinstellingen	9.	1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	1.215	741	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	373	434	434
Overige schulden en overlopende passiva	9.	5.927	4.982	4.982
		70.318	**70.513**	**70.513**

RISICOBEHEER

RISICOBEHEERKADER

Het beheersen van de risico's en het voeren van een scherp intern en extern risicobeleid is een van de kerntaken van het management.

Het beleid van de Groep is gericht op de handhaving van een sterke vermogenspositie waarmee het vertrouwen van beleggers, crediteuren en markten kan worden behouden en de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten kan worden zeker gesteld. Het management bewaakt behalve het rendement op het eigen vermogen ook het niveau van dividenden uit te keren aan gewone aandeelhouders.

Het risicobeleid van de Groep heeft als doel de risico's waarmee de Groep zich geconfronteerd ziet in kaart te brengen en te analyseren, passende risicolimieten en -controles te bepalen en de risico's en naleving van de limieten te bewaken. Beleid en systemen voor risicobeheer worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast aan veranderingen in de marktomstandigheden en de activiteiten van de Groep. De Groep streeft ernaar om door middel van haar standaarden en procedures met betrekking tot training en management een gedisciplineerde en constructieve beheersingsomgeving te ontwikkelen waarin alle werknemers hun rol en verplichtingen begrijpen.

De Raad van Commissarissen ziet toe op de bewaking door de directie van de naleving van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures van de Groep. De Raad van Commissarissen houdt zich daarnaast bezig met de toereikendheid van het risicobeheerkader in samenhang met de risico's waarmee de Groep te maken heeft.

Wat betreft de beheersing van de interne risico's hebben in het verslagjaar onder meer het debiteurenbeheer, bewaking van (de kwaliteit van) het huurdersbestand, het liquiditeitsbeheer en financieringsbeleid wederom sterke aandacht gekregen. Het management onderkent de volgende risico's:

- Kredietrisico
- Liquiditeitsrisico
- Renterisico

Valutarisico is niet van toepassing op de Groep.

In 2017 heeft de vennootschap verbeteringen ingevoerd betrekking hebbend op een betere aansluiting tussen de verhuur- en financiële administratie en meer functiescheiding in deze administraties. In een kleine organisatie als die van de vennootschap is het creëren van voldoende functiescheiding altijd een uitdaging vanwege de beperkte beschikbaarheid van het aantal werkzame personen binnen de organisatie. De vennootschap is echter van mening dat desondanks het uiterste dient te worden gedaan om te komen tot een acceptabele en adequate functiescheiding binnen de organisatie.

KREDIETRISICO

Het kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de Groep indien een afnemer of tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt. Kredietrisico's vloeien met name voort uit vorderingen op huurders.

De boekwaarde van de financiële activa vertegenwoordigt de maximale blootstelling aan het kredietrisico. Het maximale kredietrisico op balansdatum was als volgt:

	TOELICHTING	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren (huurders)	4.	542	742
Overige vorderingen	5. en 6.	38	568
Liquide middelen	7.	8.685	6.013
Leningen	3.	818	932
		10.083	**8.255**

Huurders

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro-actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1% van het gehuurd oppervlak in het gebouw. Het was in 2017 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 147.000,-.

De bewaking (van de kwaliteit) van het huurdersbestand betekent dat bij het aantrekken van nieuwe huurders goed wordt gekeken naar hun financiële gegoedheid en perspectief. Indien de vennootschap de risico's van de potentiële huurder te hoog inschat ziet zij van verhuur af. De vennootschap houdt er scherp aan vast dat nieuwe huurders pas hun gehuurde ruimte kunnen betrekken nadat (uiteraard) de huurovereenkomst is getekend, de bankgarantie is gesteld of de borgsom is gestort en de eerste huurbetaling is ontvangen.

De ouderdomsopbouw van de debiteuren (exclusief de voorziening) is als volgt:

	2017	2016
Ouderdom: 1 - 30 dagen	496	693
Ouderdom: 31 - 90 dagen	21	18
Ouderdom: 91 - 120 dagen	-	–3
Ouderdom: > 120 dagen	172	167
Totaal	**689**	**875**

De ouderdomsopbouw van de leningen is als volgt:

	2017	2016
Ouderdom: 91 - 120 dagen	-	441
Ouderdom: > 120 dagen	818	491
Totaal	**818**	**932**

Voor het verloop van de voorziening voor bijzondere waardeverminderingen wordt verwezen naar toelichting 4 op de geconsolideerde balans per 31 december 2017.

De ouderdomsopbouw van de overige vorderingen is als volgt:

	2017	2016
Ouderdom: 1 - 30 dagen	38	34
Ouderdom: 31 - 90 dagen	-	-
Ouderdom: 91 - 120 dagen	-	-
Ouderdom: > 120 dagen	-	14
Totaal	**38**	**48**

Financiers
De risico's verbonden aan mogelijke niet nakoming door de wederpartijen worden beperkt door het aangaan van transacties met gerenommeerde banken voor financiële derivaten en leningen, die een kredietwaardigheid hebben van tenminste A van Moody's en A1 van Standard & Poor's.

LIQUIDITEITSRISICO
Het liquiditeitsrisico is het risico dat de Groep problemen krijgt om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van in contanten of andere financiële activa af te wikkelen financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk voldoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiele verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden en zonder dat daarbij onaanvaardbare verliezen worden gelopen of de reputatie van de Groep in gevaar komt.

De liquiditeit van de vennootschap wordt voortdurend gevolgd. Dagelijks worden ontvangen betalingen gecontroleerd en verwerkt, te factureren bedragen direct aan de debiteur in rekening gebracht en de debiteur wordt terstond gemaand na het verstrijken van de betalingstermijn. In de toekomst te betalen kosten en investeringen worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. Bij het aangaan van investeringen/groot onderhoud verplichtingen wordt in beschouwing genomen of deze uitgaven verantwoord zijn met het oog op de te verwachten liquiditeitsontwikkeling op korte en langere termijn.

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio (LTV) van niet hoger dan 50 % (de eis van de banken is maximaal 60 %) en de Interest Cover Ratio (ICR) mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een LTV van 30,4 % en een ICR van 4,8 voldoet de vennootschap ruimschoots aan zowel de interne als externe ratio's.

Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60 % van de uitstaande financiering en maximaal 100 % met rente instrumenten (dan wel een vast renterarief) is afgedekt.

In het kader van het financieringsbeleid wordt ernaar gestreefd om ruim voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken op te starten en ruim voor de vervaldata nieuwe afspraken te maken.

Ultimo 2017 had de Groep € 84,4 miljoen aan oorspronkelijke leningen en een rekening courant faciliteit tot haar beschikking, hiervan is door de Groep € 62,9 miljoen opgenomen. Het door de Groep afgeloste deel van de leningen bedraagt € 11,9 miljoen en staat niet meer ter beschikking van de Groep. Van de rekening courant faciliteit (€ 10 miljoen) is geen gebruik gemaakt. De totaal per 31 december 2017 niet gebruikte faciliteit bedraagt € 10 miljoen.

Blootstelling aan liquiditeitsrisico
Hieronder volgen de contractuele looptijden van de financiële verplichtingen, inclusief de geschatte rentebetalingen:

31-12-2017	BOEK-WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	1-6 MAANDEN	6-12 MAANDEN	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet afgeleide financiële verplichtingen							
Schulden aan kredietinstellingen	62.803	65.151	1.325	1.318	62.508	-	-
Schulden aan leveranciers	1.215	1.215	1.215	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	373	373	373	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.927	5.927	5.927	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**70.318**	**72.666**	**8.840**	**1.318**	**62.508**	**-**	**-**

31-12-2016	BOEK-WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	1-6 MAANDEN	6-12 MAANDEN	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet afgeleide financiële verplichtingen							
Schulden aan kredietinstellingen	64.356	72.851	1.530	1.521	23.545	46.255	-
Schulden aan leveranciers	741	741	741	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	520	520	520	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.239	5.239	5.239	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**70.856**	**79.351**	**8.030**	**1.521**	**23.545**	**46.255**	**-**

De in de voorgaande tabel weergegeven bruto-instroom/(uitstroom) geeft de niet contant gemaakte contractuele kasstromen weer met betrekking tot de afgeleide financiële verplichtingen die worden aangehouden voor risicobeheerdoeleinden en die doorgaans niet vóór het einde van de contractuele looptijd worden gesloten. De informatie toont de netto kasstroombedragen voor derivaten die netto in contanten worden afgewikkeld en de bruto contante in- en uitstroom voor derivaten die gelijktijdig bruto in contanten worden afgewikkeld.

Management van de Groep verwacht niet dat de in de looptijdanalyse genomen kasstromen significant eerder kunnen optreden of tegen significant andere bedragen.

RENTE RISICO

Het beleid van de vennootschap ten aanzien van afdekking van renterisico's is defensief om zich te beschermen tegen stijgende rentetarieven. Voor geen van de bestaande leningen geldt een variabele rente. Indien de huidige rente met 1 % stijgt, heeft dit geen effect op het directe beleggingsresultaat en het eigen vermogen.

Analyse effectieve rentevoet en rentevoetherzieningen

De onderstaande tabel toont de effectieve rente (de variabele rente is gebaseerd op de 3-maands Euribor op 31 december) van financiële passiva waarover rente verschuldigd is op de balansdatum, alsmede de termijnen waarop de rentes herzien zullen worden.

2017	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Vast rentende lening I	2,0389%	23.660		■		
Vast rentende lening II	1,4900%	21.125		■		
Vast rentende lening III	2,0389%	18.083		■		
Totaal		**62.868**				

2016	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Vast rentende lening I	2,0389%	24.220			■	
Vast rentende lening II	3,3500%	21.625			■	
Vast rentende lening III	2,0389%	18.511		■		
Totaal		**64.356**				

OVERIGE INFORMATIE

Met betrekking tot externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de toestand in de kantorenmarkt gevolgd. In het algemeen is de vennootschap slechts volger van deze ontwikkelingen en kan zij slechts in haar beleid hier zo goed mogelijk op trachten in te spelen. Een specifiek punt ten aanzien van de externe risico's is de Rotterdamse kantorenmarkt. De vennootschap volgt hier de ontwikkelingen op de voet en waar mogelijk en noodzakelijk tracht zij hier ontwikkelingen te beïnvloeden.

Volgens gegevens van Cushman & Wakefield is in 2017 de opname in Rotterdam met 27 % gedaald tot 100.000 m². Dit is het tweede opeenvolgende jaar dat de opname in Rotterdam is gedaald na het uitzonderlijk goede jaar 2015 toen de opname 152.000 m² bedroeg. In Rotterdam zijn in 2017 geen verhuurtransacties geregistreerd groter dan 10.000 m². De grootste transactie betrof 5.000 m² (Eastman Chemical).

De leegstand is in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) in 2017 met 25 % gedaald. De leegstand in Rotterdam bedraagt 14,8 % tegen landelijk 11,7 %.
De opname/aanbod verhouding in Rotterdam is in 2017 nog steeds negatief afwijkend van het landelijk beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2017 5,1 en in Rotterdam 7,3 welk cijfer weergeeft het aantal m² aanbod dat staat tegenover één opgenomen m² in de markt. Alhoewel de Rotterdamse markt verbetert door afname van het aanbod, de leegstand en de voorraad, blijft de markt in Rotterdam in herstel achterlopen bij het gemiddelde beeld van de landelijke kantorenmarkt.

In het Rotterdam Central District (RCD) hebben in 2017 2 grotere transacties plaatsgevonden van in totaal 6.500 m², te weten de uitbreiding van CIC NL van 3.440 m² en Tribes voor 3.050 m². De leegstand in het RCD neemt af maar ligt ultimo 2017 nog duidelijk boven de 10 % waarmee deze inmiddels wel duidelijk onder het Rotterdamse gemiddelde (14,8 %) ligt.

De vennootschap is van mening dat de interne risico beheersingssystemen van de vennootschap adequaat functioneren en dat de externe risicofactoren op een goede wijze door de vennootschap worden gevolgd en dat de vennootschap ter zake een adequaat beleid voert.

Groothandelsgebouwen N.V. profileert zich als een lange termijn belegger in vastgoed. De belangrijkste doelstelling is om de aandeelhouders een marktconform rendement te bieden, waarbij de risico's, waaraan de vennootschap onderhevig is, zoveel mogelijk worden beperkt. De aard en omvang van het gebouw brengt met zich mee dat de vennootschap verhoudingsgewijs sterk operationeel gericht dient te zijn.

GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000 voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoedbeleggingen	1.	**177.990**	**166.040**
Deelnemingen verwerkt volgens 'equity'-methode	2.	15	15
Leningen	3.	818	932
Geactiveerde afsluitprovisie		-	16
Totaal vaste activa		**178.823**	**167.003**
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	4.	542	742
Actuele belastingvorderingen	5.	-	520
Overige vorderingen en overlopende activa	6.	38	48
		580	**1.310**
Liquide middelen	7.	**8.685**	**6.013**
Totaal vlottende activa		**9.265**	**7.323**
Totaal activa		**188.088**	**174.326**

De toelichting op pagina 31 tot en met 43 en pagina 49 tot en met 59 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	1.552	1.518
Agioreserve	22.	631	665
Wettelijke herwaarderingsreserve	22.	17.000	8.908
Overige reserves	22.	62.112	63.643
Onverdeeld resultaat		12.174	7.321
		93.469	**82.054**
Verplichtingen			
Uitgestelde belastingverplichtingen	9.	24.301	21.502
Schulden aan kredietinstellingen	10.	61.315	62.868
Langlopende verplichtingen		**85.616**	**84.370**
Schulden aan kredietinstellingen	11.	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	11.	1.215	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.	373	434
Voorzieningen		-	257
Overige schulden en overlopende passiva	11.	5.927	4.982
Kortlopende verplichtingen		**9.003**	**7.902**
Totaal verplichtingen		**94.619**	**92.272**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		**188.088**	**174.326**

De toelichting op pagina 31 tot en met 43 en pagina 49 tot en met 59 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2017	2016
Bruto huuropbrengsten	12.	13.464	13.035
Servicekosten doorbelast aan huurders		2.619	2.554
Exploitatiekosten	13.	–6.649	–6.059
Netto huuropbrengsten		**9.434**	**9.530**
Ongerealiseerde waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	9.708	3.148
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		**19.142**	**12.678**
Beheerkosten	14.	**–1.374**	**–1.330**
Financieringsbaten	15.	33	48
Financieringslasten	15.	–1.607	–1.646
Netto financieringslasten		**–1.574**	**–1.598**
Resultaat voor belastingen		**16.194**	**9.750**
Belastingen	16.	**–4.020**	**–2.429**
Resultaat na belastingen		**12.174**	**7.321**
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		**12.174**	**7.321**
Resultaat per aandeel			
Aantal uitstaande aandelen op 31 december	8.	1.552.355	1.518.080
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		7,84	4,82
Verwaterde resultaat per aandeel (in € 1)		7,91	4,82

De toelichting op pagina 31 tot en met 43 en pagina 49 tot en met 59 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

	AANDELEN-KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2016	**1.518**	**665**	**6.507**	**56.023**	**10.021**	**74.735**
Resultaat na belasting boekjaar 2016	0	0	0	0	7.321	7.321
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten 2016	*0*	*0*	*0*	*0*	*7.321*	*7.321*
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	–10.021	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	2.401	–2.401	0	0
Saldo per 31 december 2016	**1.518**	**665**	**8.908**	**63.643**	**7.321**	**82.054**

	AANDELEN-KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2017	**1.518**	**665**	**8.908**	**63.643**	**7.321**	**82.054**
Resultaat na belasting boekjaar 2017	0	0	0	0	12.174	12.174
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten 2017	*0*	*0*	*0*	*0*	*12.174*	*12.174*
Winstbestemming 2016	0	0	0	7.321	–7.321	0
Uitgekeerd dividend over 2016	0	0	0	–760	0	–760
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	8.092	–8.092	0	0
Resultaatverdeling 2016 (in aandelen)	34	–34	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2017	**1.552**	**631**	**17.000**	**62.112**	**12.174**	**93.469**

De toelichting op pagina 31 tot en met 43 en pagina 49 tot en met 59 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat na belastingen		**12.174**	**7.321**
Aanpassingen voor:			
Belasting naar winst	16.	4.020	2.429
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	–9.708	–3.148
Netto financieringskosten	15.	1.574	1.598
Mutaties huurincentives	1.	–1.080	–1.966*
Mutatie vlottende activa		210	107*
Mutatie kortlopende schulden		1.229	645*
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**8.419**	**6.986**
Betaalde vennootschapsbelasting	5.	–1.191	–1.599
Ontvangen vennootschapsbelasting		539	-
Betaalde interest		–1.832	–1.646
Ontvangen interest	15.	33	48
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		**5.968**	**3.789**
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen	1.	–1.162	–1.511
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**–1.162**	**–1.511**
Betaald dividend	22.	–760	-
Aflossing rentedragende schulden	10.	–1.488	–1.488
Verstrekte leningen	3.	–35	–450
Aflossing leningen	3.	149	148
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**–2.134**	**–1.790**
Netto toename liquide middelen		2.672	488
Liquide middelen per 1 januari	7.	6.013	5.525
Liquide middelen per 31 december	7.	8.685	6.013

* Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

De toelichting op pagina 31 tot en met 43 en pagina 49 tot en met 59 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2017 vastgesteld op € 177.990.000,- marktwaarde kosten koper (k.k.). Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2017 uitgevoerde volledige waardering door een externe deskundige. Deze waardering is uitgevoerd in lijn met de RICS taxatie standaarden.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2017	2016
Stand per 1 januari	166.040	159.415
Investeringen	1.162	1.511
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	9.708	3.148
Mutaties huurincentives	1.080	1.966
Stand per 31 december	**177.990**	**166.040**

In de berekening van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017 is rekening gehouden met huurincentives ten bedrage van € 5.243.000,-. Hiervan heeft een bedrag van € 721.000,- een looptijd korter dan 12 maanden. Het verloop van de huurincentives is als volgt:

HUURINCENTIVES	2017	2016
Stand per 1 januari	4.163	2.197
Mutaties	1.080	1.966
Stand per 31 december	**5.243**	**4.163**

Vastgoedbeleggingen in exploitatie worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie reële waarde:
NIVEAU 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.
NIVEAU 2: waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.
NIVEAU 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Op basis van de input gebruikt bij de waarderingsmethodiek is sprake van een level-3 waardering.
De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde k.k. (gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen dat het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

De gehanteerde relevante parameters in de waarderingsmethodiek zijn als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2017	2016
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	6,26 %	6,25 %
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	7,47 %	7,51 %
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	7,99 %	8,03 %
IRR	6,12 %	6,54 %
Netto Markthuurwaarde	14.102	15.608
Totale huurwaarde (excl. huurincentives)	18.195	17.842
Marktwaarde k.k.	177.990	166.040

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:
- Een eerste hypotheek op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste hypotheek op de 219 appartementsrechten in parkeergarage P2 van het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.

In onderstaande tabel wordt de waarderingsmethodiek, die gebruikt is voor het bepalen van de reële waarde, uiteengezet, evenals de significante niet-waarneembare input die daarvoor is gebruikt en de onderlinge relatie tussen de significante niet-waarneembare input en de bepaling van de reële waarde.

WAARDERINGSTECHNIEK

De huurwaardekapitalisatiemethode is een waarderingsmethode waarbij voor het bepalen van de marktwaarde van het object de inkomstenbenadering wordt gebruikt. De gedachte van de inkomstenbenadering is dat de toekomstige verwachte inkomsten, die gegenereerd kunnen worden, de waarde bepalen. In de inkomstenbenadering wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten toekomstige opbrengsten en kosten. Binnen de inkomstenbenadering is gekozen voor de kapitalisatiemethode met behulp van de BAR/NAR-methode. Deze methode houdt in dat de netto huurwaarde gekapitaliseerd wordt tegen een marktconform netto rendement. De netto huurwaarde wordt bepaald door de vaste eigenaarslasten, zoals jaarlijkse onderhoudskosten, beheerkosten en gebouw gebonden belastingen, te verminderen met de bruto markthuurwaarde. Wanneer een object onder of boven de markthuur verhuurd is, wanneer er leegstand is of verwacht wordt of wanneer er bijzondere kosten of opbrengsten te verwachten zijn, wordt hiervoor apart gecorrigeerd door het berekenen van de contante waarde van de correctiepost. Vervolgens wordt er rekening gehouden met de koperskosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarscourtage en notariskosten.

SIGNIFICANTE NIET-WAARNEEMBARE INPUT

- Gemiddeld aantal maanden van leegstand + structurele leegstand
- Renovatiekosten € 50,- per m² bij expiratie van ieder huurcontract
- Investeringen van € 100,- – € 150,- per m² voor de nog niet gerenoveerde ruimten van zittende huurders
- Huurvrije perioden
- Rendement
- Verwachte groei van de markthuur
- Gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst
- Huurovereenkomst voor parkeergarage P4 is eeuwigdurend opgenomen

ONDERLINGE RELATIE TUSSEN SIGNIFICANTE NIET-WAARNEEMBATE INPUT EN DE BEPALING VAN DE REËLE WAARDE

De geschatte reële waarde zal toenemen (afnemen) naar gelang:

- De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen
- De renovatiekosten per m² lager (hoger) uitvallen
- De investeringen per m² lager (hoger) uitvallen
- De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen
- Rendementsverwachtingen lager (hoger) uitvallen
- Verwachte groei van de markthuur hoger (lager) uitvallen
- Het gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst lager (hoger) wordt
- De huurovereenkomst voor parkeergarage P4 langer (korter) loopt

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Er zijn twee belangrijke aannames die de waarde van de vastgoedbeleggingen beïnvloeden. De belangrijkste aanname is het rendement en de andere aanname is de huurwaarde van de vastgoedbeleggingen.

In de volgende tabel hebben wij deze twee aannames weergegeven met de desbetreffende resulterende waarden. In de eerste kolom hebben wij aangenomen dat het rendement met stappen van 25 basispunten (bps) varieert en in de bovenste rij hebben wij aangenomen dat de huurwaarde met 5 % zal variëren.

RENDEMENT/ HUURWAARDE	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
–0,50 bps	177.135	185.152	192.943	200.433	207.648
–0,25 bps	170.073	177.730	185.179	192.348	199.261
0,00 bps	163.535	170.861	177.991	184.862	191.496
0,25 bps	157.466	164.483	171.319	177.912	184.284
0,50 bps	151.817	158.547	165.107	171.441	177.569

Wij merken op dat in het geval van een verslechtering van het rendement met 50 basispunten (in bovenstaande tabel –0,50 bps) en een daling van ca. 10 % van de huurwaarde, de waarde van de vastgoedbeleggingen circa 15 % minder zal zijn dan de huidige marktwaarde. In het gunstige geval wanneer het rendement met 50 basispunten verbetert en de huurwaarde met 10 % stijgt zal de waarde van het object stijgen naar € 207.648.000,-.

2. DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS 'EQUITY'-METHODE

DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE	2017	2016
Stand per 1 januari	15	15
Stortingen	0	0
Opnamen	0	0
Stand per 31 december	**15**	**15**

De post deelnemingen betreft het 50 % belang in de joint-venture Groot Handelsgebouw Business Center B.V.. In het Business Center worden flexibele kantoorunits aangeboden. Het verloop van het eigen vermogen van deze vennootschap is als volgt weer te geven:

EIGEN VERMOGEN	2017	2016
Stand per 1 januari	–73	–73
Resultaat boekjaar	0	0
Stand per 31 december	**-73**	**-73**

3. LENINGEN

LENINGEN	2017	2016
Stand per 1 januari	932	630
Verstrekte leningen	35	450
Aflossingen op verstrekte leningen	–149	–148
Stand per 31 december	**818**	**932**

De post leningen betreft de aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstrekte lening ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737, de aan Dakbar B.V. verstrekte lening ten behoeve van de inrichting van de horecaruimte op de 8e verdieping en de aan Brink Groep B.V. verstrekte lening ten behoeve van de inrichting van de kantoorruimte op de 6e verdieping.

Aflossing van de lening door Groot Handelsgebouw Business Center B.V. vindt plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 3,5 % per jaar gedurende de gehele looptijd indien er sprake is van een positief operationeel resultaat. Aflossing van de lening door Dakbar B.V. vindt annuitair plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 5 % per jaar gedurende de gehele looptijd. Aflossing van de lening door Brink Groep B.V. vindt annuitair plaats in 10 jaar en de rente bedraagt 3,5 % per jaar gedurende de gehele looptijd. Op deze leningen is in 2017 € 149.000,- afgelost. De reële waarde van de leningen per 31 december 2017 bedraagt € 818.000,-.
Van het bedrag van de leningen van € 818.000,- is een bedrag van € 399.000,- kortlopend in verband met een aangekondigde vervroegde aflossing door Brink Groep B.V. in 2018.

4. VORDERINGEN EN VOORUITBETAALDE KOSTEN

	31-12-2017	31-12-2016
Huurders	542	742
	542	**742**

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 147.000,- (2016: € 118.000,-). Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2017	2016
Stand per 1 januari	118	155
Dotatie	29	0
Afgeboekt ten laste van de voorziening	0	–26
Vrijval	0	–11
Stand per 31 december	**147**	**118**

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 46.000,- (2016: € 65.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 69 dagen (2016: 71 dagen). De voorziening dubieuze debiteuren is op individuele basis bepaald.

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2017	31-12-2016
31 - 60 dagen	21	18
61 - 90 dagen	0	–3
>90 dagen	172	167

De overige posten zijn nog niet vervallen per 31 december 2017.

5. ACTUELE BELASTINGVORDERINGEN

	31-12-2017	31-12-2016
Vennootschapsbelasting	-	520
	-	**520**

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 1.240.000,- (2016: € 1.065.000,-). Gedurende het boekjaar 2017 is reeds een bedrag van € 1.191.177,- (2016: € 1.598.500,-) voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor het boekjaar 2017. De vordering welke ultimo 2016 op de balans stond is in 2017 ontvangen.

6. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruitbetaalde kosten	38	48
	38	**48**

De overige vorderingen betreffen kosten welke in het boekjaar zijn voldaan en betrekking hebben op het volgende boekjaar.

7. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2017	31-12-2016
Banksaldo	8.681	6.012
Kas	4	1
	8.685	**6.013**

De banksaldi betreffen de banktegoeden, die vrij opneembaar zijn.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VORDERINGEN

Er zijn geen niet uit de balans blijkende vorderingen.

PASSIVA

8. EIGEN VERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2016: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk). Ultimo 2017 zijn 1.552.355 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2016: 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

	2017	2016
Uitstaand op 1 januari	1.518.080	1.518.080
Uitgegeven	34.275	0
Uitstaand per 31 december	**1.552.355**	**1.518.080**

Wettelijke herwaarderingsreserve

Dit betreft een wettelijke herwaarderingsreserve, die verband houdt met de positieve herwaardering van het onroerend goed op netto marktwaarde, rekening houdend met latente belastingverplichtingen. Het betreft hier een niet uitkeerbaare reserve.

Agioreserve

Het agio bestaat uit het op aandelen gestorte kapitaal dat de nominale waarde te boven gaat. De agioreserve wordt voor de Nederlandse belasting als fiscaal erkend gestort kapitaal aangemerkt.

Overige reserves
De overige reserves betreffen de cumulatieve niet-uitgekeerde resultaten over voorgaande jaren.

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.518.080	1.518.080
Uitgegeven aandelen per 31 december	1.552.355	1.518.080
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.539.396	1.518.080
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	12.174	7.321
Resultaat per aandeel (in €)	7,84	4,82
Verwaterde resultaat per aandeel (in €)	7,91	4,82

Bij de berekening van het verwaterde resultaat per aandeel is conform IAS 33 uitgegaan van het aan de aandelen toe te rekenen resultaat per aandeel, waarbij onder het aantal aandelen wordt verstaan het gewogen gemiddelde aantal aandelen gedurende de periode.

Kapitaalbeheer
Groothandelsgebouwen N.V. profileert zich als een lange termijn belegger in vastgoed. De belangrijkste doelstelling is om de aandeelhouders een marktconform rendement te bieden, waarbij de risico's, waaraan de vennootschap onderhevig is, zoveel mogelijk worden beperkt. De aard en omvang van het gebouw brengt met zich mee dat de vennootschap verhoudingsgewijs sterk operationeel gericht dient te zijn.

9. UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN

De uitgestelde belastingverplichtingen omvat de belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van de vastgoedbeleggingen en de fiscale behandeling van IFRS-posten waaronder de huurincentives en afsluitprovisies. De verplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
Uitgestelde belastingverplichtingen fiscaal lagere waardering beleggingspand	24.289	21.498
Uitgestelde belastingvordering uit hoofde van overige verschillen	12	4
	24.301	**21.502**

Het verloop van de verplichting in het boekjaar is als volgt weer te geven:

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo per 1 januari (tegen 25 %)	**21.502**	**20.138**
Toename door verschil in afschrijvingskosten	90	90
Toename door waarde mutatie vastgoedbeleggingen	2.702	1.278
	2.792	1.368
Afname / toename als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	–12	4
Correctie voorgaande jaren	19	0
Saldo per 31 december (tegen 25 %)	**24.301**	**21.502**

10. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan kredietinstellingen	61.380	62.868
Kosten aangaan financiering	–65	0
	61.315	**62.868**

De langlopende schulden zijn door ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG aan Groothandelsgebouwen N.V., Groothandelsgebouwen Parking B.V., Ghg Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V. verstrekte leningen. De vennootschappen zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de geldgever.

Ultimo 2017 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

- Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-.
  Per 31 december 2017 is € 23.660.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389 %. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2017 is € 4.340.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 9 december 2019. De reële waarde van lening per 31 december 2017 bedraagt € 23.660.000,-.

- Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2017 is € 21.125.000,- opgenomen. De rente bedraagt 1,49 %. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 125.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2017 is € 3.875.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 9 december 2019. De reële waarde van lening per 31 december 2017 bedraagt € 21.125.000,-.

- Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2017 is € 18.083.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389 %. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2017 is € 3.317.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 9 december 2019. De reële waarde van lening per 31 december 2017 bedraagt € 18.083.000,-.

Ultimo 2017 bedragen de schulden aan kredietinstellingen in totaal € 61.380.000,-. De aflossingsverplichting ad € 1.488.000,- is verantwoord onder de kortlopende verplichtingen.

Een rekeningcourant faciliteit in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De rente over de rekeningcourant bedraagt drie maands Euribor + 1,75 % per jaar. Per 31 december 2017 wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:
- Een eerste hypotheek op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste hypotheek op de 219 appartementsrechten in parkeergarage P2 van het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste en openbaar pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Een eerste en openbaar pandrecht op alle aanwezige en toekomstige interestderivaten en caps.
- 'Loss payee' in alle verzekeringspolissen.

In het financieringsarrangement met de banken zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De 'loan to value ratio' (LTV) mag niet hoger zijn dan 60 % en de 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 30,4 % (31-12- 2016: 35,1 %) en een ICR van 4,80 (31-12-2016: 4,92) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

De kosten van de verlenging van de financiering van Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, ad € 65.000,-, zijn verwerkt in de boekwaarde van de schulden en zullen gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat worden gebracht.

De mutaties in 2017 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2017	2016
Saldo per 1 januari	0	0
Betaalde afsluitprovisie	65	0
Saldo per 31 december	**65**	**0**

11. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan kredietinstellingen	**1.488**	**1.488**
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	191	235
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	1.024	506
Schulden aan leveranciers	**1.215**	**741**
Vennootschapsbelasting	49	-
Omzetbelasting	274	392
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	50	42
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**373**	**434**
Te betalen kosten	1.622	1.205
Vooruit ontvangen opbrengsten	3.066	2.946
Waarborgsommen	938	732
Voorzieningen	-	257
Overige schulden	301	99
Overige schulden en overlopende passiva	**5.927**	**5.239**

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 1.240.000,-. Gedurende 2017 is reeds een bedrag van € 1.191.177,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor 2017.

De post voorzieningen had betrekking op de toekomstige uitgave in het kader van het herstel van de ruimten van een voormalig huurder van het Groot Handelsgebouw. De voorziening had een looptijd korter dan 12 maanden. De werkzaamheden in het kader van het verhuur gereed maken van de ruimten zijn in 2017 afgerond.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke investeringsverplichtingen
Ultimo 2017 is de vennootschap voorwaardelijke investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 178.000,- (2016: € 537.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

Voorwaardelijke contractuele verplichtingen
Ultimo 2017 is de vennootschap voorwaardelijke contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 767.000,- (2016: € 494.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Algemene beschrijving van de huurovereenkomst
Groothandelsgebouwen Parking B.V. heeft een huurovereenkomst met de Gemeente Rotterdam gesloten. De huurovereenkomst heeft een looptijd tot en met 15 september 2028. In de huurovereenkomst is naast onder meer de huurprijs, duur van de huurperiode en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau van de betreffende ruimte opgenomen.

Huurverplichtingen huur hal parkeergarage P4
De toekomstige minimale huurverplichtingen in totalen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

< 1 jaar	100
1 - 5 jaar	400
> 5 jaar	570

Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2
Voor een deel van de groepsmaatschappijen heeft de vennootschap zich uit hoofde van Artikel 403 BW 2 Titel 9 hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit rechtshandeling van deze rechtspersonen voortvloeiende schulden. De vermeldingen overeenkomstig Artikel 379 en 414 BW 2 Titel 9 zijn gedeponeerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN OVER 2017

(in € 1.000)

12. BRUTO HUUROPBRENGSTEN

	2017	2016
Verhuur bedrijfsruimten	12.057	11.636
Verhuur parkeergelegenheid	1.407	1.399
	13.464	**13.035**

Er is sprake van één opbrengstensegment, namelijk de exploitatie van onroerend goed. Hierdoor is verdere omzetsegmentatie op basis van IFRS 8 niet noodzakelijk.

Algemene beschrijving van de huurovereenkomsten
De vennootschap sluit in het algemeen huurovereenkomsten op basis van het standaardcontract van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ model thans model januari 2015) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt 18 maanden en slechts bij uitzondering een kortere periode. In de huurovereenkomst is naast onder meer huurprijs, duur van de huurperiode, bijdrage servicekosten en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau van de betreffende ruimte opgenomen, alsmede de wijze waarop de ruimte weer na de verhuurperiode aan de verhuurder dient te worden opgeleverd.

De toekomstige minimale huurontvangsten in totalen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
< 1 jaar	12.318	9.266
1 - 5 jaar	34.118	21.642
> 5 jaar	20.319	11.522
	66.755	**42.430**

13. EXPLOITATIEKOSTEN

	2017	2016
Servicekosten	3.490	3.581
Onroerendezaakbelasting	459	346
Verzekeringen	151	133
Onderhoudskosten	1.698	1.126
Onverrekenbare BTW	216	296
Overige kosten	635	577
	6.649	**6.059**

Onder de post 'Onderhoudskosten' valt ook het eigenaarsdeel van het onderhoud aan het gebouw.

14. BEHEERKOSTEN

	2017	2016
Personeelskosten	697	591
Advieskosten	350	449
Taxatiekosten	21	15
Overige kosten	306	275
	1.374	**1.330**

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2017	2016
Lonen en salarissen	450	425
Sociale lasten	68	68
Pensioenkosten	103	49
Overige personeelskosten	76	49
	697	**591**

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2017: € 166.000,-, 2016: € 173.000,-).
De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen die kwalificeert als een toegezegde bijdrage regeling. De verplichtingen van de vennootschap gaan niet verder dan het betalen van een jaarlijkse bijdrage aan een verzekeringsmaatschappij.
In de pensioenkosten is een bedrag opgenomen ter compensatie van gemiste pensioenopbouw door de directeur in de jaren 2015 tot en met 2017 als gevolg van de wetswijziging per 1 januari 2015 welke een maximering van het pensioengevend salaris in houdt.

Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 9 personen (8,4 fte) werkzaam (2016: 10 personen en 7,8 fte), ingedeeld als volgt:

	2017	2016
Directie	1	1
Administratie	2	2
Techniek	3	5
Receptie	1	1
Commercie	2	1
	9	**10**

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 100.000,-. (2016: € 75.000,-).

Honoraria van de accountant
De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG ACCOUNTANTS N.V. 2017	OVERIG KPMG NETWERK 2017	TOTAAL KPMG 2017
Onderzoek van de jaarrekening	100	0	100
Andere controle opdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0

	KPMG ACCOUNTANTS N.V. 2016	OVERIG KPMG NETWERK 2016	TOTAAL KPMG 2016
Onderzoek van de jaarrekening	75	0	75
Andere controle opdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0

Naast de wettelijke controle van de jaarrekening heeft een beoordeling van de halfjaarcijfers plaatsgevonden.

Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2017 bedroegen in totaal € 12.700,- (2016: € 12.000,-), waarvan € 12.000,- (2016: € 12.000,-) beloningen aan bestuurders. De netto vergoeding per bestuurslid bedraagt € 4.000,- per jaar. De kosten van de stichting komen ten laste van de vennootschap.

15. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2017	2016
Interest langlopende schulden	1.607	1.646
Interest baten	33	48
	1.574	**1.598**

16. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2017	2016
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	**16.194**	**9.750**
Af: Fiscale afschrijvingen	–360	–360
	15.834	**9.390**
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	–9.708	–3.147
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	–1.081	–1.966
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitptovisie	–49	17
Bij: niet-aftrekbare gemengde kosten	5	5
	5.001	**4.299**
Acute belastinglast over fiscaal resultaat (20% over € 200 + 25% over restant)	–1.240	–1.065
Mutatie uitgestelde belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € 11.149 respectievelijk 25% van € 5.473)	–2.787	–1.368
	–4.027	**–2.433**
In verband met waarde afsluitprovisie	–12	4
Correctie voorgaande jaren	19	-
Per saldo last	**-4.020**	**-2.429**

Afgezien van de toepassing van het verlaagde tarief over de eerste schijf van € 200.000,- en de correctie voorgaande jaren is de belastingdruk conform het nominale tarief.

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

	2017	2016
Direct exploitatieresultaat	–1.240	–1.065
Indirect exploitatieresultaat	–2.780	–1.364
	-4.020	**-2.429**

17. VERBONDEN PARTIJEN

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de vennootschap en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de vennootschap.

Als verbonden partijen voor de vennootschap zijn aan te merken:
- Deelnemingen;
- Raad van Commissarissen;
- Directieleden;
- Aandeelhouders;
- Falcon Street Consultancy & Investments B.V.;
- Joint venture: Groot Handelsgebouw Business Center B.V..

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De volgende transacties met verbonden partijen hebben in 2017 plaatsgevonden:

Deelnemingen
De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen de verplichtingen van Groothandelsgebouwen N.V. aan Groothandelsgebouwen Parking B.V.. De schulden aan groepsmaatschappijen zijn nader toegelicht op pagina 65 van dit jaarverslag.

Raad van Commissarissen en Directieleden
De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de bezoldiging van commissarissen treft u aan op pagina 66 van dit jaarverslag.
De renumeratie van de bestuurder treft u eveneens aan op pagina 66 van dit jaarverslag.
De leden van de Raad van Commissarissen en de directie van Groothandelsgebouwen N.V. hebben geen direct persoonlijk belang in de door Groothandelsgebouwen N.V. gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in het afgelopen jaar een dergelijk belang gehad. De Groep is op de hoogte van vastgoedbeleggingstransacties in het verslagjaar met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de Groep te hebben.

Aandeelhouders
Gedurende 2017 hebben zich geen transacties met aandeelhouders voorgedaan anders dan de dividenduitkering. Voor een overzicht van de aandeelhouders verwijzen wij naar pagina 75 van dit jaarverslag.

Falcon Street Consultancy & Investments B.V.
In 2017 hebben zich geen transacties met of uitstaande saldi op Falcon Street Consultancy & Investments B.V. voorgedaan.

Joint venture: Groot Handelsgebouw Business Center B.V.
(in € 1.000)

	TRANSACTIE-WAARDEN IN HET BOEKJAAR		UITSTAAND SALDO ULTIMO BOEKJAAR	
	2017	2016	2017	2016
Verkoop van goederen en diensten				
Joint venture	47	93	-	23
Leningen en bijbehorende interest				
Joint venture	46	62	301	338

Alle uitstaande saldi van deze verbonden partij zijn op zakelijke, objectieve grondslag geprijsd en worden in contanten afgewikkeld binnen twee maanden na de verslagdatum. Voor geen enkel saldo is zekerheid gesteld. Gedurende het boekjaar en eerdere jaren is er geen last opgenomen voor oninbare of dubieuze debiteuren met betrekking tot de bedragen die door de desbetreffende partij verschuldigd is.

Gebeurtenissen na balansdatum
Zoals in eerdere persberichten is medegedeeld voert Groothandelsgebouwen N.V. (vennootschap) gesprekken met HighBrook Fund III Acquisitions NL., C.V. ('HighBrook') over de overname van ongeveer 86% van de aandelen of een andere transactiestructuur.

Op 17 januari 2018 heeft de vennootschap de getekende overeenkomst (de 'Overeenkomst') ontvangen waarover een 15-tal aandeelhouders/certificaathouders (hierna: de 'Aandeelhouders') die samen ongeveer 86% van de (certificaten van) aandelen (de 'Aandelen') houden, overeenstemming hebben bereikt en waarbij de Aandeelhouders zich verplichten de door hen gehouden aandelen en certificaten (hierna: de 'Aandelen') te verkopen voor een bedrag van € 56,65 per aandeel, uitgaande van afwikkeling van de verkoop niet later dan op 14 maart 2018.

De Overeenkomst houdt onder meer het volgende in:
- Highbrook heeft het recht de overdracht van de Aandelen uit te stellen, in welk geval de koopprijs zal worden verhoogd met € 0,28 per maand. De Overeenkomst houdt geen uiterste datum voor de overdracht van de Aandelen in;
- De Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Highbrook tot haar tevredenheid een door haar uit te voeren due diligence onderzoek uiterlijk op 26 februari 2018 zal hebben afgerond;
- Highbrook zal op ieder moment voor de afronding van de transactie daarvan af kunnen zien, waarbij Highbrook in een aantal gevallen een break fee aan de Aandeelhouders verschuldigd is – afhankelijk van de reden van beëindiging – van € 500.000,- of € 1.000.000,-;
- Indien Highbrook de Overeenkomst beëindigt op grond van wanprestatie van een of meer van de Aandeelhouders met als gevolg dat Highbrook van hen minder dan 80% van de Aandelen in Groothandelsgebouwen N.V. kan verkrijgen, is de aansprakelijkheid van de Aandeelhouders gemaximeerd op € 500.000,-.

De vennootschap is bij de totstandkoming van de Overeenkomst niet betrokken geweest.

De vennootschap heeft ingestemd met het doen van een due diligence onderzoek door HighBrook. Op verzoek van HighBrook vindt overleg plaats tussen HighBrook en de vennootschap over mogelijke andere transactiestructuren binnen het financiële kader van de Overeenkomst die HighBrook met de Aandeelhouders is overeengekomen. HighBrook en de vennootschap streven naar een transactie waarbij alle aandeelhouders, inclusief de aandeelhouders die de Overeenkomst niet hebben ondertekend, per aandeel een gelijk bruto bedrag op hetzelfde moment zouden ontvangen.

HighBrook heeft op 26 februari 2018 de vennootschap bericht dat zij haar due diligence onderzoek positief heeft afgerond en dat zij de Aandeelhouders heeft geïnformeerd dat HighBrook gebruik maakt van haar recht de afwikkeling van de Overeenkomst met de Aandeelhouders uit te stellen naar een later moment dan 14 maart 2018, door het huidige overleg tussen o.a. de vennootschap en HighBrook over een afwijkende transactiestructuur.
Dat overleg vordert goed. De vennootschap verwacht dat dit overleg voor eind maart 2018 zal worden afgerond. Zodra dit overleg is afgerond zal de vennootschap over de uitkomst daarvan nadere mededelingen doen.

ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoedbeleggingen	18.	**169.970**	**158.020***
Financiële vaste activa			
Deelnemingen verwerkt volgens 'equity'-methode	19.	20.638	17.935*
Geactiveerde afsluitprovisie		-	16
Leningen	3.	818	932
Totaal vaste activa		**21.456**	**18.883**
		191.426	**176.903**
Vorderingen			
Huurders	4.	542	742
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.	-	520
Overige vorderingen en overlopende activa	6.	38	48
		580	**1.310**
Liquide middelen	20.	**8.637**	**5.959**
Totaal vlottende activa		**9.217**	**7.269**
Totaal activa		**200.643**	**184.172**

* Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.
Voor nadere toelichting wordt verwezen naar pagina 62.

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	22.	1.552	1.518
Agioreserve	22.	631	665
Wettelijke herwaarderingsreserve	22.	13.036	4.944*
Wettelijke reserve deelnemingen	22.	3.964	3.964*
Overige reserves	22.	62.112	63.643
Onverdeeld resultaat	22.	12.174	7.321
		93.469	**82.054**
Langlopende verplichtingen			
Uitgestelde belastingverplichtingen		22.980	20.181*
Schulden aan kredietinstellingen	10.	61.315	62.868
		84.295	**83.049**
Kortlopende verplichtingen			
Schulden aan kredietinstellingen	21.	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	21.	1.205	739
Schulden aan groepsmaatschappijen	22.	14.174	13.770
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.	373	434
Voorzieningen	21.	-	257
Overige schulden en overlopende passiva	21.	5.639	2.381
Totaal verplichtingen		**22.879**	**19.069**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		**200.643**	**184.172**

* Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.
Voor nadere toelichting wordt verwezen naar pagina 62.

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2017	2016
Bruto huuropbrengsten		12.915	11.635
Servicekosten doorbelast aan huurders		2.619	2.554
Exploitatiekosten		–6.461	–5.891
Netto huuropbrengsten		**9.073**	**8.298**
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	9.708	3.147
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		**18.781**	**11.445**
Beheerkosten		**–1.333**	**–1.278**
Financieringsbaten	15.	33	48
Financieringslasten	15.	–1.607	–1.646
Netto financieringslasten		**–1.574**	**-1.598**
Resultaat deelnemingen		**320**	**1.181***
Resultaat voor belastingen		**16.194**	**9.750**
Belastingen	16.	**–4.020**	**–2.429**
Resultaat na belastingen		**12.174**	**7.321**

* Voor toelichting wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Foutherstel' in de toelichting op de enkelvoudige balans.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2017

(in € 1.000)

FOUTHERSTEL

Met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening 2016 is, nadat deze is vastgesteld, een materiële fout geconstateerd in de winst-en-verliesrekening met betrekking tot het resultaat deelnemingen. In de enkelvoudige winst-en-verliesrekening is de regel resultaat deelnemingen van € 1,2 miljoen niet opgenomen waardoor het enkelvoudige resultaat € 1,2 miljoen te laag is verantwoord. De regel resultaat deelnemingen is in de jaarrekening 2017 alsnog toegevoegd en de vergelijkende cijfers zijn aangepast.
Daarnaast is een niet-materiële onjuistheid geconstateerd met betrekking tot de presentatie van de vastgoedbeleggingen, deelnemingen en de uitgestelde belastingverplichtingen in de balans. De onjuistheid heeft betrekking op de presentatie van de vastgoedbeleggingen met betrekking tot parkeergarages P2 en P4 in de enkelvoudige balans. De vastgoedbeleggingen waren ultimo 2016 € 5,3 miljoen te hoog gepresenteerd, de deelnemingen € 4,0 miljoen te laag en de uitgestelde belastingverplichting € 1,3 miljoen te hoog. De vergelijkende cijfers 2016 zijn ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden tevens aangepast.
Beide onjuistheden hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake financiële verslaggeving.

Bij het opstellen van de enkelvoudige jaarrekening is gebruik gemaakt van artikel 362 lid 8 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent dat de uitgangspunten voor verwerking en waardering van activa en passiva en resultaatbepalingen zoals beschreven in de geconsolideerde jaarrekening ook van toepassing zijn op de enkelvoudige jaarrekening, tenzij anders vermeld. Verwezen wordt naar pagina 31 tot en met 43 voor een beschrijving van de grondslagen. Voor zover verplichte toelichtingen reeds zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening, zijn deze hier niet opnieuw opgenomen.

DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor consolidatie in de geconsolideerde jaarrekening.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de Vennootschap in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Vennootschap en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

ACTIVA

18. VASTGOEDBELEGGINGEN

Het verschil van € 8,0 miljoen (2016: € 8,0 miljoen) met de geconsolideerde balans per 31 december 2017 wordt verklaard door de vastgoedbelegging in Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam.

19. DEELNEMINGEN

De vennootschap staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Geconsolideerde deelnemingen (in groepsmaatschappijen) betreffen de belangen in:
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam (100 %);
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam (100 %);
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam (100 %).

Overige deelnemingen (Joint venture) betreft het belang in:
- Groot Handelsgebouw Business Center B.V. te Rotterdam (50 %).

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en joint ventures worden gewaardeerd tegen de 'net-equity'-methode. Om de netto vermogenswaarde te bepalen zijn met toepassing van de faciliteit van artikel 362 lid 8 laatste zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek alle activa, passiva en winsten en verliezen onderworpen aan de grondslagen die van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening.

Deze deelnemingen, met uitzondering van R.E.P. Groot Goed B.V. en Groot Handelsgebouw Business Center B.V. welke zelfstandig belastingplichtig zijn, maken deel uit van de fiscale eenheid Groothandelsgebouwen N.V.

De mutaties in deelnemingen zijn als volgt:

	2017	2016
Stand op 1 januari	17.935	16.754
Resultaten deelnemingen	320	1.181
Overige mutaties	2.383	0
Stand op 31 december	**20.638**	**17.935**

	31-12-2017	31-12-2016
Kostprijs op 31 december	2.734	2.734
Cumulatieve resultaten deelnemingen	17.904	15.201
Stand op 31 december	**20.638**	**17.935**

20. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2017	31-12-2016
Banksaldo	8.633	5.958
Kas	4	1
	8.637	**5.959**

21. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan kredietinstellingen	**1.488**	**1.488**
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	191	235
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	1.014	504
Schulden aan leveranciers	**1.205**	**739**
Vennootschapsbelasting	49	-
Omzetbelasting	274	392
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	50	42
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**373**	**434**
Te betalen kosten	1.384	1.205
Vooruit ontvangen opbrengsten	3.066	2.946
Waarborgsommen	938	732
Voorzieningen	-	257
Overige schulden	251	99
Overige schulden en overlopende passiva	**5.639**	**2.638**

PASSIVA

22. EIGEN VERMOGEN

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

	AANDELEN-KAPITAAL	AGIO-RESERVE	HERWAAR-DERINGS-RESERVE	WETTELIJKE RESERVE DEELNEMINGEN	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2016	**1.518**	**665**	**2.543**	**3.964**	**56.023**	**10.021**	**74.735**
Resultaat na belasting boekjaar 2016	0	0	0	0	0	7.321	7.321
3							
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten 2016	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*7.321*	*7.321*
Winstbestemming 2015	0	0	0	0	10.021	–10.021	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	2.401	0	–2.401	0	0
Saldo per 31 december 2016	**1.518**	**665**	**4.944**	**3.964**	**63.643**	**7.321**	**82.054**

	AANDELEN-KAPITAAL	AGIO-RESERVE	HERWAAR-DERINGS-RESERVE	WETTELIJKE RESERVE DEELNEMINGEN	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2017	**1.518**	**665**	**4.944**	**3.964**	**63.643**	**7.321**	**82.054**
Resultaat na belasting boekjaar 2017	0	0	0	0	0	12.174	12.174
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten 2017	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*12.174*	*12.174*
Winstbestemming 2016	0	0	0	0	7.321	–7.321	0
Uitgekeerd dividend over 2016	0	0	0	0	–760	0	–760
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	8.092	0	–8.092	0	0
Resultaatverdeling 2016 (in aandelen)	34	–34	0	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2017	**1.552**	**631**	**13.036**	**3.964**	**62.112**	**12.174**	**93.469**

Voor de dividenduitkering zijn zowel de overige reserve als de agioreserve beschikbaar.

De wettelijke reserve op de vennootschappelijke balans is de reserve die volgens het Burgerlijk Wetboek moet worden aangehouden en bestaat uit de herwaarderingsreserve.

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING 2017

Voorgesteld wordt een dividenduitkering op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 2.716.621,- (€ 1,75 per (certificaat van een) gewoon aandeel van nominaal € 1,-) ter beschikking te stellen en € 9.457.009,- toe te voegen aan de overige reserves.

Resultaat 2017	€ 12.173.630
Dividend op gewone aandelen	€ 2.716.621
Toevoeging aan de overige reserves	**€ 9.457.009**

De dividenduitkering zal naar keuze van de aandeelhouder plaatsvinden geheel in contanten, indien noodzakelijk onder inhouding van verschuldigde dividendbelasting, dan wel volledig in aandelen uit de fiscaal erkende agioreserve waarbij wordt voorgesteld per (certificaat van een) aandeel 1/32e (een tweeëndertigste) (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. uit te keren.

23. SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft de verplichting aan Groothandelsgebouwen Parking B.V.
Onderstaand wordt het verloop weergegeven:

	2017	2016
Stand op 1 januari	13.770	12.671
Afdracht omzet door vennnootschap	404	1.099
Stand op 31 december	**14.174**	**13.770**

Over de verplichting aan Groothandelsgebouwen Parking B.V. is geen rente van toepassing. De lening is direct opeisbaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

VOORWAARDELIJKE INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Ultimo 2017 is de vennootschap voorwaardelijke investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 178.000,- (2016: € 537.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

VOORWAARDELIJKE CONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

Ultimo 2017 is de vennootschap voorwaardelijke contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 767.000,- (2016: € 494.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

(in €)

Beloningen bestuurders
De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de beloningen van de bestuurders bedraagt:

	2017	2016
Salaris (inclusief bonus)	284.617	245.806
Pensioen	28.349	23.984
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	**317.766**	**272.190**
Salaris	95.876	92.922
Pensioen	8.217	6.447
Overige	1.416	1.404
G.Voorhout	**105.509**	**100.773**

Bovengenoemde beloningen zijn inclusief de werkgevers-bijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directie.
De directeur en adjunct-directeur hebben een arbeidsovereen-komst voor onbepaalde tijd.

In de post salaris van de directeur is een bruto-bedrag opge-nomen, ad € 64.699,-, ter compensatie van gemiste pensioen-opbouw door de directeur in de jaren 2015 tot en met 2017 als gevolg van de wetswijziging per 1 januari 2015 welke een maxi-mering van het pensioengevend salaris in houdt.

In 2017 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2017 een bonus toegewezen gekregen van 64,29% van 25 % over twaalf maal het bruto maandsalaris.
De criteria die de Raad van Commissarissen voor de variabele beloning heeft vastgesteld betreffen de behaalde resultaten in 2017, waaronder de bezettingsgraad van het gebouw en het gerealiseerde bedrijfsresultaat. De raad heeft gekozen voor een kwalitatieve beoordeling van de criteria voor de beoordeling van de bonus en zij stelt de bonus discretionair vast. De bonus wordt betaalbaar gesteld in het jaar van vaststelling. Voor de adjunct-directeur geldt geen bonusregeling. De vennootschap heeft geen optieplan.

Bezoldiging Raad van Commissarissen
De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de bezoldiging van commissarissen bedraagt:

	2017	2016
Ir. P.O. Vermeulen	21.000	21.000
Ir. J.M. Kwak	16.000	16.000
Ing. J. Th. Blok	16.000	16.000
	53.000	**53.000**

Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie
De leden van de Raad van Commissarissen en de directie houden geen aandelen in de vennootschap.

Rotterdam, 9 maart 2018

DIRECTIE:
Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

RAAD VAN COMMISSARISSEN:
Ir. P.O Vermeulen
Ing. J. Th. Blok
Ir. J.M. Kwak

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van Groothandelsgebouwen N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Naar ons oordeel:

— geeft de in dit jaarverslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2017 en van het resultaat en de kasstromen over 2017, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

— geeft de in dit jaarverslag opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Groothandelsgebouwen N.V. (de vennootschap) te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1 de geconsolideerde balans per 31 december 2017;

2 de volgende geconsolideerde overzichten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017: het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht; en

3 de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1 de enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2 de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017; en
3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Groothandelsgebouwen N.V. zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Controleaanpak

Samenvatting

MATERIALITEIT
- Materialiteit van EUR 855.000
- 1% van het groepsvermogen per 30 juni 2017

GROEPSCONTROLE
- 100% van totaal activa
- 100% van netto-huuropbrengsten

KERNPUNT
- Waardering van de vastgoedbeleggingen

GOEDKEUREND OORDEEL

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 855.000 (2016: EUR 747.000). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van 1% van het groepsvermogen per 30 juni van het betreffende boekjaar. Op basis van de ontwikkeling van het groepsvermogen tussen 30 juni en 31 december hebben wij geen aanleiding gezien de materialiteit bij te stellen. Wij beschouwen het groepsvermogen als de meest geschikte benchmark, gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van Groothandelsgebouwen N.V. en de relevantie van de betreffende benchmark voor de gebruikers van de jaarrekening. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 42.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Groothandelsgebouwen N.V staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole.

De groepscontrole heeft zich gericht op de activiteiten in Groothandelsgebouwen N.V. en Groothandelsgebouwen Parking B.V. waarbij we een volledige controle op de financiële informatie van beide groepsonderdelen hebben verricht. Hierbij hebben we geen gebruik gemaakt van werkzaamheden van andere accountants.

Bovenstaande aanpak heeft geresulteerd in een dekking van 100% van de geconsolideerde activa en 100% van de netto-huuropbrengsten.

Door bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen met betrekking tot de financiële informatie van de groep om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Het kernpunt van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkst waren tijdens onze controle van de jaarrekening. Het kernpunt van onze controle hebben wij met Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot dit kernpunt bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van het individuele kernpunt moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijk oordeel over dit kernpunt.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Omschrijving

De waardering van de vastgoedbeleggingen is een kernpunt van onze controle vanwege de omvang van de vastgoedbeleggingen (94,6% van het balanstotaal) en de belangrijke schattingsonzekerheden.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde wat vereist dat de directie schattingen en veronderstellingen maakt en daarmee inherent een zekere mate van subjectiviteit kennen. Voor het bepalen

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

van de reële waarde wordt, zoals toegelicht in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans, door de directie van Groothandelsgebouwen N.V. een onafhankelijke externe taxateur ingeschakeld. De waardering van de vastgoedbeleggingen is complex en sterk afhankelijk van schattingen en veronderstellingen voor het bepalen van toekomstige kasstromen (waaronder markthuur, rendement, huurkortingen en (structurele) leegstand).

Onze aanpak

Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en deskundigheid van de externe taxateur geëvalueerd. Wij hebben de opdracht die Groothandelsgebouwen N.V. heeft verstrekt aan de externe taxateur onderzocht om vast te stellen dat de gevraagde taxatie voldoet aan de eisen van EU-IFRS. Tevens hebben wij de juistheid en volledigheid onderzocht van de door de directie van Groothandelsgebouwen N.V. aan de taxateur aangeleverde informatie door onder andere een steekproef op juistheid van de basisgegevens van huurcontracten (waaronder de overeengekomen huur, looptijd van het contract en eventuele bijzondere voorwaarden zoals incentives) uit te voeren

Wij hebben het taxatierapport van de externe taxateur geëvalueerd, geanalyseerd en hieruit volgende vragen besproken met de taxateur. Onze eigen waarderingsspecialisten hebben in het bijzonder de aanvaardbaarheid, geschiktheid en juiste toepassing van de gebruikte waarderingsmodellen onderzocht, evenals de aanvaardbaarheid van de belangrijkste schattingen en veronderstellingen zoals de markthuur, het rendement, huurkortingen en (structurele) leegstand.

Daarnaast hebben wij de toereikendheid van de toelichting in de jaarrekening vastgesteld.

Onze observatie

Op basis van onze werkzaamheden zijn wij van mening dat de gehanteerde veronderstellingen ten aanzien van de waardering van de vastgoedbeleggingen evenwichtig zijn.

De toelichtingen van de vennootschap over de waardering van de vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V. voldoet aan de vereisten die EU-IFRS stelt.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

— het Bericht van de Raad van Commissarissen;
— de Gegevens van de Raad van Commissarissen en de directie;
— het Verslag van de directie
— het Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen;
— de Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen;
— de Overige gegevens;
— de bijlagen Kengetallen, Adviseurs en de Corporate Governance Verklaring.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

— met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
— alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie de op grond van Titel 9 Boek 2 BW wordt vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 17 april 2014 benoemd als accountant van Groothandelsgebouwen N.V voor de controle van het boekjaar 2014 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen in de bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Amstelveen, 9 maart 2018

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA

Bijlage: Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

Bijlage

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

KPMG Accountants N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit.

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

ARTIKEL 33
Uit de winst, die in enig jaar is behaald, wordt een zodanig bedrag gereserveerd als de directie, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, zal bepalen. Voor zover die winst niet met toepassing van de vorige zin wordt gereserveerd, staat zij ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

REGISTER SUBSTANTIËLE DEELNEMINGEN

De Wet Financieel Toezicht (Wft) verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van meldingen. In het betreffende register meldingen substantiële deelnemingen waren ultimo 2017 de onderstaande meldingen opgenomen:

AANMELDER	DATUM	% KAPITAAL	% STEMRECHT
E.A. de Mol van Otterloo	01-11-2006	30,58 %	30,58 %
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	07-11-2006	95,38 %	95,38 %
H.W.J. ter Haar	30-05-2008	5,43 %	5,43 %
M.A.D.G. van Leest - Van Iperen	01-06-2008	23,89 %	23,89 %
Dutch Oak Capital B.V.	24-03-2014	5,07 %	5,07 %
A.M. Santegoeds	07-05-2015	3,06 %	3,06 %
Heren Houdster-maatschappij B.V.	06-11-2015	13,46 %	13,46 %

Bovengenoemde percentages kapitaalbelang en stemrecht betreffen het aandeel reëel en potentieel gecumuleerd.

FINANCIËLE KALENDER

- 12-04-2018 – Kwartaalbericht 1e kwartaal 2018 (na beurs)
- 20-04-2018 – Algemene Vergadering van Aandeelhouders
- 24-04-2018 – Ex dividend notering
- 25-04-2018 – Record date dividend
- 26-04-2018 – Start keuze periode
- 15-05-2018 – Einde keuze periode
- 17-05-2018 – Betaling dividend en levering aandelen uit hoofde van stockdividend
- 24-08-2018 – Halfjaarcijfers 2018 (na beurs)
- 16-11-2018 – Kwartaalbericht 3e kwartaal 2018 (na beurs)
- 15-02-2019 – Publicatie jaarcijfers 2018 (na beurs)
- 06-03-2019 – Publicatie jaarverslag 2018

BIJLAGE

KENGETALLEN

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Huuropbrengsten incl. servicekosten (in € 1.000)	16.083	15.589	14.845	17.199	17.955	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272
Investeringen (in € 1.000)	1.162	1.511	2.849	1.919	1.446	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	12.174	7.321	10.021	–3.044	4.599	3.084	4.245	8.003	1.781	–257
Per gewoon aandeel										
Nominale waarde per aandeel (in €)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eigen vermogen (in €)	60,21	54,05	49,23	43,69	47,67	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95
Resultaat na belastingen (in €)	7,84	4,82	6,60	–2,01	3,11	2,08	2,87	5,41	1,20	–0,17
Dividend (in €)	1,75*	1,55	-	-	1,55	1,55	1,40	1,25	1,00	0,75
Beurskoers jaar ultimo (in €)	48,51	46,50	39,50	33,00	37,30	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,50	0,47	0,45	0,41	0,41	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	1,33	1,16	1,01	0,87	0,89	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	13,0 %	8,9 %	13,4 %	–5,2 %	6,5 %	4,5 %	6,3 %	12,3 %	3,1 %	–0,4 %
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	84,9 %	80,3 %	71,2 %	82,3 %	88,6 %	89,4 %	89,1 %	87,9 %	90,3 %	90,1 %

* Voorstel

ADVISEURS

Fiscaal: Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
Taxateur: CBRE Valuation Advisory B.V.
Betaalkantoor: ABN AMRO Bank N.V.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

INLEIDING

Deze verklaring is een verklaring als bedoeld in het besluit van 23 december 2004 tot vaststelling van nadere voorschriften omtrent de inhoud van het jaarverslag (het 'Besluit'), zoals gewijzigd bij (i) het besluit van 22 december 2016 tot wijziging van het Besluit ('Besluit bekendmaking diversiteitsbeleid'), en (ii) het besluit van 29 augustus 2017 tot wijziging van het Besluit ('Wijzigingsbesluit'). Deze corporate governance verklaring wordt geacht onderdeel uit te maken van het bestuursverslag.

Overeenkomstig artikel 2a lid 1 sub a van het Besluit is onderhavige verklaring als bijlage bij het bestuursverslag openbaar gemaakt door Groothandelsgebouwen N.V. ('GHG' of 'de vennootschap'). Deze verklaring maakt deel uit van de verslaggeving van GHG over 2017. Het bestuursverslag 2017 is beschikbaar op de website van GHG: www.groothandelsgebouw.nl.

GHG is een beursgenoteerde naamloze vennootschap met een onafhankelijke directie en raad van commissarissen.
De vennootschap heeft een notering aan Euronext Amsterdam. De fondscode van de vennootschap is NL0000440824.

GHG is statutair gevestigd in Rotterdam.

Omdat de vennootschap beschikt over een beursnotering is zij onderworpen aan de bepalingen van de Nederlandse Corporate Governance Code. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Nederlandse Corporate Governance Code in werking getreden ('de Code 2016'). De Code 2016 is (onder meer) van toepassing op vennootschappen met een statutaire zetel in Nederland, waarvan de aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot een effectenbeurs. GHG rapporteert in het bestuursverslag behorend tot de jaarrekening over het boekjaar dat op 1 januari 2017 is aangevangen over de Code 2016. De wijzigingen in het Besluit op grond van het Besluit bekendmaking diversiteitsbeleid en het Wijzigingsbesluit zijn eveneens van toepassing op het bestuursverslag behorend tot de jaarrekening over het boekjaar dat op 1 januari 2017 is aangevangen.

De Code 2016 bevat principes en best practice bepalingen die de verhoudingen reguleren tussen het bestuur, de raad van commissarissen en de (algemene vergadering van) aandeelhouders. De tekst van de Code 2016 is gepubliceerd in de Staatscourant van 21 augustus 2017 en op de website www.commissiecorporategovernance.nl.

De principes kunnen worden opgevat als breed gedragen algemene opvattingen over goede corporate governance. De principes zijn uitgewerkt in concrete best practice bepalingen.

De vennootschap is niet verplicht andere (gedrags)codes na te leven dan de bovengenoemde en leeft ook niet vrijwillig andere codes na.

HET BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

De directie van GHG is belast met het besturen van de vennootschap. Dit houdt onder meer in dat de directie verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de vennootschap, de strategie met het bijbehorende risicoprofiel, de resultatenontwikkeling en de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen. De directie legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en aan de algemene vergadering van aandeelhouders. De directie richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en weegt daartoe de belangen van de bij de vennootschap betrokkenen af. De directie verschaft de raad van commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen.

De directie is verantwoordelijk voor de continuïteit van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten en voor de financiering van de vennootschap.
De directie rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen.

De primaire doelstelling van GHG is het creëren van lange termijn waardecreatie en weegt daarbij de belangen van alle betrokken stakeholders af. Belangrijke andere doelstelling hierbij is deze waarde te realiseren binnen een gedegen risicobeheersing en verantwoord risicobeleid.

De hierbij te voeren visie, strategie en (uitwerking van) het te voeren risicobeleid en de risicobeheersing is afgestemd met en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

De directie is verantwoordelijk voor alle externe communicatie zoals het uitbrengen van financiële berichten, waaronder het bestuursverslag, halfjaarberichten en trading updates.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de externe communicatie van de vennootschap.

De directie van GHG bestaat uit tenminste één statutair directeur die op grond van artikel 17.2 van de statuten op bindende voordracht door de raad van commissarissen, met in achtneming van hetgeen in de wet bepaalde, wordt benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan echter aan een zodanige voordracht steeds het bindende karakter ontnemen door een besluit genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt.

De raad van commissarissen bepaalt het aantal directeuren. De vennootschap heeft thans één statutair directeur.

De algemene vergadering heeft de bevoegdheid directeuren te schorsen of te ontslaan. Een besluit tot schorsing of ontslag van een directeur kan de algemene vergadering slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee/derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Indien een dergelijk besluit wordt genomen op voorstel van de raad van commissarissen volstaat een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht het aanwezige kapitaal in de vergadering.

De taakverdeling en bevoegdheden van de directeur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het directiereglement. Beide documenten zijn op de website van GHG opgenomen.
De bezoldiging van de directeur wordt bepaald door de raad van commissarissen met inachtneming van de uitgangspunten zoals uiteengezet in het bestuursverslag van de vennootschap in de toelichting op de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening onder het hoofdstuk 'Beloningen directie'. Binnen de vennootschap (en dus ook niet voor de bestuurder) is er geen aandelenoptieplan.

Het is de directeur (evenals de overige personeelsleden van GHG) niet toegestaan aandelen in de vennootschap te bezitten.

De directie draagt er zorg voor dat elke vorm van belangenverstrengeling tussen vennootschap en de directie wordt vermeden. In het directiereglement en de arbeidsovereenkomst van de directeur zijn daartoe voorzieningen getroffen. Nevenfuncties van de directeur behoeven de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

HET TOEZICHT OP DE DIRECTIE

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de vennootschap en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en staat de directie met raad ter zijde. De raad van commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de vennootschap betrokkenen af. De raad van commissarissen betrekt daarbij ook de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen.

De raad van commissarissen beziet bij het houden van het toezicht in het bijzonder het behalen van de door de vennootschap gestelde doelen en het realiseren van de geformuleerde strategie. Eveneens houdt hij toezicht op het gevoerde financiële (rapportage)beleid, waaronder de financiering van GHG, de risicobeheersing binnen de vennootschap, het verhuurbeleid, adequate toepassing van de interne controlesystemen en de naleving van de op de vennootschap van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De raad van commissarissen evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren.

De statuten van de vennootschap bepalen dat de raad van commissarissen uit tenminste 3 leden dient te bestaan en dat het aantal leden van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestaat thans uit 3 leden. De raad kiest uit zijn midden een voorzitter en heeft uit zijn midden een secretaris benoemd.

Bij samenstelling van de raad van commissarissen wordt primair gekeken naar de voor het toezicht noodzakelijke kerncompetenties. Belangrijke noodzakelijke competenties zijn financiële- en vastgoedkennis en algemene managementervaring.

De raad van commissarissen kent een eigen reglement en een profielschets. Deze documenten waarin onder andere zijn werkwijze is geregeld zijn op de website van de vennootschap geplaatst.

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk. Een commissaris geldt als onafhankelijk als de in de Code 2016 genoemde afhankelijkheidscriteria niet op hem van toepassing zijn. Wat betreft de onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen wordt ook verwezen naar het hoofdstuk 'Naleving Code' in dit document.

De raad van commissarissen ziet er op toe dat elke vorm van belangenverstrengeling tussen een directeur en de vennootschap wordt vermeden. Eveneens ziet de raad van commissarissen er op toe dat elke vorm van belangenverstrengeling bij leden van de raad van commissarissen en de externe accountant wordt vermeden.

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering. Bij benoeming van leden van de raad van commissarissen kan de raad een bindende voordracht opmaken. Te dien einde zal de directie de raad van commissarissen uitnodigen om binnen zestig dagen een voordracht op te maken, welke voordracht wordt opgesteld met inachtneming van het daaromtrent in de wet bepaalde. De raad kan bij het opmaken van de voordracht volstaan met één kandidaat. De algemene vergadering van aandeelhouders kan echter aan een zodanige voordracht steeds het bindende karakter ontnemen door een besluit genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. De algemene vergadering kan een commissaris schorsen of ontslaan. Een besluit tot schorsing of ontslag van een commissaris kan de algemene vergadering slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Indien een dergelijk besluit wordt genomen op voorstel van de raad van commissarissen volstaat een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht het aanwezige kapitaal in de vergadering. De benoemingstermijn voor een lid van de raad van commissarissen is ten hoogste 4 jaar. Voorstellen tot (her) benoeming van leden van de raad van commissarissen worden getoetst aan de profielschets van de raad.

De taakverdeling binnen de raad van commissarissen is vastgelegd in de statuten en het reglement van de raad van commissarissen. Binnen de raad van commissarissen zijn geen commissies ingesteld. Ter zake deze commissies wordt ook verwezen naar hetgeen daarover in het hoofdstuk 'Naleving Code' is vermeld. De raad van commissarissen komt volgens rooster viermaal per jaar bijeen. De raad vergadert ook buiten aanwezigheid van de directie. Tenminste eenmaal per jaar is in de raad van commissarissen zijn eigen functioneren aan de orde en wordt de relatie met de directie besproken.

De algemene vergadering kan aan de commissarissen of een of meer van hen een bezoldiging toekennen. De bezoldiging van de commissarissen is opgenomen in het bestuursverslag van de vennootschap in de toelichting op de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening onder het hoofdstuk 'Bezoldiging raad van commissarissen'.

Eenmaal per jaar bespreekt de raad van commissarissen met de externe accountant zijn bevindingen ter zake de controle van de jaarrekening, zijn oordeel over de interne controleomgeving van de vennootschap en overige bij de controle overige relevante zaken.

Over de jaarcijfers 2017 van de vennootschap had de externe accountant geen bijzondere opmerkingen.

DIVERSITEIT

Zolang de directie bestaat uit één directeur, kent de vennootschap geen specifiek diversiteitsbeleid voor de directie. De raad van commissarissen heeft aandacht voor de diversiteit binnen de raad van commissarissen. De raad van commissarissen is zich ervan bewust dat er een evenwichtige verdeling dient te bestaan tussen het aantal vrouwen en mannen in de raad van commissarissen. Uit het oogpunt van expertise en ervaring is er thans sprake van een evenwichtige verdeling binnen de raad van commissarissen. De raad van commissarissen zal bij toekomstige vacatures in het bijzonder aandacht besteden aan het voldoen aan de verplichting van een evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de raad van commissarissen. Voor wat betreft de samenstelling van de raad van commissarissen wordt verder verwezen naar het Bericht van de raad van commissarissen op pagina 10.

DE AANDEELHOUDERS EN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Vergaderingen van aandeelhouders worden bijeengeroepen door de directie of door de raad van commissarissen. De oproeping voor een vergadering geschiedt niet later dan de tweeënveertigste (kalender)dag voor die vergadering. In de algemene vergadering wordt onder meer geagendeerd: bespreking en vaststelling jaarrekening, vaststelling dividend en decharge van directie en raad van commissarissen. Een verplicht agendapunt is de verantwoording over de uitvoering van het bezoldigingsbeleid gedurende het afgelopen boekjaar, aan de hand van de opgaven die door de vennootschap zijn gedaan in de toelichting bij de jaarrekening op basis van de artikelen 2:383c tot en met e BW. Dit agendapunt is een bespreekpunt, en dient te worden behandeld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening.

Goedkeuring van de algemene vergadering is ook vereist voor besluiten van de directie omtrent een belangrijke verandering van de identiteit of het karakter van de vennootschap of onderneming in de zin van artikel 2:107a Burgerlijk Wetboek.

In 2017 zijn twee algemene vergaderingen gehouden.

Certificaathouders zijn gerechtigd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Zij hebben in de algemene vergadering gelijke rechten als een aandeelhouder met uitzondering van het uitbrengen van een stem in de vergadering (zie hiervoor verder onder het hoofdstuk 'Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen en certificaathouders').

Besluiten van de algemene vergadering worden genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij bij de wet of de statuten uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Aandeelhouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gemachtigde laten vertegenwoordigen.

Stem- en vergadergerechtigden kunnen zich ter vergadering door een schriftelijke gevolmachtigde laten vertegenwoordigen. De directie kan voorts bepalen dat stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering zijn uitgebracht via een elektronisch communicatiemiddel of bij brief zijn uitgebracht gelijk worden gesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

Van de algemene vergadering worden notulen gehouden. Deze (concept) notulen worden uiterlijk drie maanden na de algemene vergadering op de website van de vennootschap geplaatst. De (concept) notulen worden in de eerstvolgende algemene vergadering vastgesteld.

EXTERNE ACCOUNTANT

De externe accountant wordt benoemd door de algemene vergadering.

De externe accountant woont de algemene vergadering bij waarin de jaarcijfers van de vennootschap worden besproken en vastgesteld.

De jaarcijfers worden door de externe accountant gecontroleerd en de halfjaarcijfers beoordeeld.

In de algemene vergadering kunnen vragen worden gesteld aan de externe accountant en deze is bevoegd om hierover in de vergadering het woord te voeren.

STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN EN CERTIFICAATHOUDERS

Het doel van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen ('de Stichting') is, tegen toekenning van royeerbare certificaten op naam van op naam luidende gewone aandelen in het kapitaal van de vennootschap, het uitoefenen van alle aan de aandelen van de vennootschap verbonden rechten. De administratie van de aandelen geschiedt met inachtneming van de administratievoorwaarden van de Stichting. De statuten en de administratievoorwaarden van de Stichting zijn opgenomen op de website van de vennootschap.

De statuten van de Stichting bepalen dat het bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders, en dat het aantal bestuurders wordt vastgesteld door het bestuur van de Stichting. Het bestuur van de Stichting bestaat thans uit drie bestuurders. De bestuurders worden benoemd door het bestuur van de Stichting. De bestuurders worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.

Het bestuur van de Stichting kan vergaderingen van certificaathouders bijeenroepen. Certificaathouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de administratievoorwaarden van de Stichting, verzoeken een vergadering van certificaathouders bijeen te roepen.

Het bestuur van de Stichting verleent stemvolmachten aan certificaathouders in algemene vergaderingen van aandeelhouders, waarbij het bestuur van de Stichting bij het toekennen, beperken of herroepen van het stemrecht artikel 2:118a BW zal toepassen.

NALEVING CODE

GHG heeft gedurende het boekjaar dat is aangevangen op 1 januari 2017 (i) de Code 2016 bestudeerd en geanalyseerd, (ii) vastgesteld welke principes en best practice bepalingen GHG wenst toe te passen en, voor zover dat niet het geval is, wat de motivering daarvoor is, en (iii) de Code 2016 geïmplementeerd en waar nodig wijziging aangebracht in regelingen, reglementen, procedures of anderszins schriftelijke vastleggingen. Een aantal van de afwijkingen van de Code 2016 houdt mede verband met de gebeurtenissen na balansdatum, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum' op pagina 59 van het bestuursverslag.

De Stichting heeft in 2005 besloten het stemrecht op de aandelen van de vennootschap in een algemene vergadering onder voorwaarden over te dragen aan de certificaathouders. Zie voor deze voorwaarden hiervoor in het hoofdstuk 'Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen en certificaathouders'.

Op onderstaande punten wijkt de vennootschap af van de Code 2016.

Best practice bepaling 2.1.5:
diversiteitsbeleid voor directie en raad van commissarissen
Verwezen wordt naar de paragraaf 'Diversiteit' in deze corporate governance verklaring.

Best practice bepaling 2.2.1:
benoeming bestuurders voor een periode van 4 jaar
De directeur heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en is ook benoemd voor onbepaalde tijd. Gezien de situatie waarin de vennootschap zich op dit moment bevindt (zie hierboven met verwijzing naar het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum'), kan op dit moment niet worden voldaan aan deze best practice bepaling. Bij de benoeming van de nieuwe directeur zal deze best practice bepaling wel worden nageleefd.

Best practice bepaling 2.2.1:
benoeming commissarissen voor 4 jaar en eenmalige herbenoeming voor een periode van 4 jaar (met mogelijke verlenging met 2 keer 2 jaar)
Gezien de situatie waarin de vennootschap zich op dit moment bevindt (zie hierboven met verwijzing naar het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum'), kan op dit moment niet worden voldaan aan deze best practice bepaling. Voor wat betreft de samenstelling van de raad van commissarissen wordt verder verwezen naar het Bericht van de raad van commissarissen op pagina 9.

Best practice bepaling 2.3.10:
de raad van commissarissen wordt ondersteund door de secretaris van de vennootschap.
Er is geen secretaris van de vennootschap. De directeur functioneert als zodanig. Wijziging is op dit punt niet te verwachten gezien de geringe omvang van GHG.

Principe 3.1 en best practice bepalingen 3.1.1 en 3.1.2:
vaststelling beloningsbeleid bestuur
Gezien de situatie waarin de vennootschap zich op dit moment bevindt (zie hierboven met verwijzing naar het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum'), kan op dit moment niet worden voldaan aan deze best practice bepaling. Zodra een nieuwe directeur wordt benoemd, zal een beloningsbeleid worden vastgesteld door de algemene vergadering (op voorstel van de RvC).

3.2.3 Ontslagvergoeding bestuurder bedraagt maximaal eenmaal het jaarsalaris
Met de directeur zijn op dit punt geen bijzondere afspraken, die thans nog van toepassing zijn, gemaakt. Zodra de nieuwe directeur is benoemd zal wel worden voldaan aan deze best practice bepaling.

Principe 3.4 en best practice bepaling 3.4.1 Verantwoording uitvoering beloningsbeleid in het remuneratierapport
Het remuneratiebeleid van de directie is niet in een (jaarlijks) rapport opgenomen. De uitgangspunten van de beloning van de directeur, waaronder prestatiecriteria en de (onderdelen van de) beloning van de directeur worden in het bestuursverslag van de vennootschap vermeld.
Gezien de situatie waarin de vennootschap zich op dit moment bevindt (zie hierboven met verwijzing naar het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum'), kan op dit moment niet worden voldaan aan deze best practice bepaling. Zodra de nieuwe directeur is benoemd zal wel worden voldaan aan dit principe.

4.2.3 Analisten bijeenkomsten en presentaties
GHG is beschikbaar voor alle vragen van analisten, maar organiseert gezien de kleine omvang van de vennootschap geen bijeenkomsten in de zin van deze best practice bepaling, en zal dat ook niet gaan doen.

4.3.3 Ontnemen bindende karakter voordracht of ontslag aan een voordracht tot benoeming van een bestuurder of commissaris en/of een besluit tot ontslag van een bestuurder of commissaris
GHG volgt hier de wettelijke regeling in plaats van de Code 2016 en zal dit blijven doen. De wettelijke regeling is uitgewerkt in de statuten van GHG.

Principe 4.4 en bpb 4.4.8: het bestuur van het administratiekantoor verleent aan certificaathouders die daarom vragen onder alle omstandigheden en onbeperkt stemvolmachten.
Het bestuur van het AK zal bij het toekennen, beperken, intrekken of herroepen van het stemrecht artikel 2:118a BW toepassen.

De Stichting aanvaardt van een certificaathouder geen bindende steminstructie voor de aandelen die de Stichting voor hem houdt.

BEHEERS- EN CONTROLESYSTEEM

Ten aanzien van mededelingen over de belangrijkste kenmerken van de beheers- en controlesystemen van de vennootschap in verband met het proces van financiële verslaggeving van GHG en van de groep waarvan de financiële gegevens in de jaarrekening zijn opgenomen verwijzen we naar pagina 20 van het bestuursverslag 2017 van GHG.

INFORMATIE OP GROND VAN ARTIKEL 10 OVERNAMERICHTLIJN

De informatie vereist op grond van artikel 2:391 lid 5 Burgerlijk Wetboek is nader uitgewerkt in het besluit van 5 april 2006 tot uitvoering van artikel 10 van Richtlijn 2004/25/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 21 April 2004 betreffende het openbaar bod ('Artikel 10 Overnamerichtlijn'). Op grond van voornoemd artikel 2:391 BW en Artikel 10 Overnamerichtlijn doet GHG mededelingen omtrent de navolgende onderwerpen:

a) De kapitaalstructuur van de vennootschap
Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt EUR 6.748.825 en is verdeeld in 6.748.825 gewone aandelen elk met een nominale waarde van EUR 1. Het aantal uitgegeven aandelen per 31 december 2017 bedroeg 1.552.355 aandelen. Een deel van de aandelen in het kapitaal van GHG is gecertificeerd. Op 31 december 2017 bedroeg het percentage in administratie genomen aandelen 96.2 % van het geplaatste aandelen kapitaal (1.493.861 aandelen).

b) Elke beperking van de overdracht van aandelen of certificaten in het kapitaal van GHG
Op grond van de statuten van GHG is overdracht van aandelen niet mogelijk indien en voor zover de verkrijger alleen, dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met een of meer anderen, natuurlijke personen of rechtspersonen, rechtstreeks of anders dan als houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen middellijk houder is van een nominaal bedrag aan aandelen van één procent of meer van het totale geplaatste kapitaal van de vennootschap of door zodanige overdracht meer dan één procent van het totale geplaatste kapitaal van de vennootschap zou verkrijgen. Uitzonderingen op deze beperking in de overdracht van aandelen worden eveneens beschreven in de statuten van de vennootschap (artikel 14).

c) Deelnemingen in de vennootschap die zijn gemeld overeenkomstig artikel 5:38 Wft
Artikel 5:38 Wft verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van meldingen aan de Autoriteit Financiële Marken (AFM). In het desbetreffende register bij de AFM waren per ultimo 2017 meldingen opgenomen zoals weergegeven in de paragraaf 'Register substantiële deelnemingen' van het bestuursverslag van GHG.

d) Bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan aandelen en de naam van de gerechtigde.
Er zijn geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de aandelen in het kapitaal van GHG.

e) Het mechanisme voor de controle van een regeling, die rechten toekent aan werknemers om aandelen in het kapitaal van GHG of een dochtermaatschappij.
GHG heeft geen werknemersparticipatie regelingen.

f) Elke beperking van het stemrecht, termijnen voor de uitoefening van stemrecht en de uitgifte met medewerking van de vennootschap van certificaten van aandelen.
Meer dan 95% van de op naam luidende gewone aandelen in het kapitaal van de GHG zijn tegen toekenning van royeerbare certificaten gecertificeerd. De Stichting oefent de rechten uit die aan de gecertificeerde aandelen in de vennootschap zijn verbonden. We verwijzen tevens naar de voormelde paragraaf betreffende de 'Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen en Certificaathouders'.
Er bestaan verder geen beperkingen van het stemrecht.

g) Elke overeenkomst met een aandeelhouder (voor zover bekend) die aanleiding kan geven tot beperking van de overdracht van aandelen of stemrecht.
Deze overeenkomsten zijn er niet.

h) De voorschriften betreffende de benoeming en ontslag van bestuurders en commissarissen en wijziging van de statuten.

1) Benoeming en ontslag bestuurders en commissarissen
Voor de voorschriften betreffende de benoeming van bestuurders en commissarissen wordt verwezen naar de voornoemde paragrafen betreffende 'Het bestuur van de vennootschap' en 'Het toezicht op de directie' en de statuten van GHG.

2) Voorschriften betreffende statutenwijziging
Een besluit tot wijziging van de statuten van de vennootschap wordt met volstrekte meerderheid van stemmen genomen, indien het voorstel daartoe uitgaat van de raad van commissarissen.
Een besluit tot wijziging van de statuten van de vennootschap dat niet uitgaat van een voorstel van de raad van commissarissen kan alleen worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierden van de uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering waarin ten minste drie/vierden van het geplaatste kapitaal zijn vertegenwoordigd. Is in de vergadering, waarin het voorstel tot het nemen van een besluit tot statutenwijziging aan de orde wordt gesteld, het vereiste kapitaal niet

vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten hoogste 50 dagen na de eerste vergadering, waarin dan, ongeacht het vertegenwoordigde kapitaal, met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen kan worden besloten.

i) De bevoegdheden van het bestuur, in het bijzonder tot uitgifte van aandelen van de vennootschap en de verkrijging van eigen aandelen door de vennootschap.

1) Algemene bevoegdheden van het bestuur
Informatie omtrent de algemene bevoegdheden, taken en verplichtingen van de directie kunnen worden gevonden in statuten van de vennootschap en de reglementen van de directie gepubliceerd op de website.

2) Uitgifte van aandelen
Op grond van de statuten van GHG kan de algemene vergadering onder goedkeuring van de raad van commissarissen besluiten tot uitgifte van aandelen. Indien de directie daartoe door de algemene vergadering is aangewezen besluit de directie onder goedkeuring van de raad van commissarissen tot uitgifte van aandelen. Zolang de aanwijzing van kracht is, kan de algemene vergadering niet tot uitgifte besluiten.
Indien de directie wordt aangewezen als bevoegd om tot uitgifte van aandelen te besluiten, wordt bij die aanwijzing bepaald hoeveel en welke soort aandelen mogen worden uitgegeven. Bij een dergelijke aanwijzing wordt tevens de duur van de aanwijzing, die ten hoogste vijf jaren kan bedragen, vastgesteld. De aanwijzing kan telkens voor niet langer dan vijf jaren worden verlengd. Tenzij bij de aanwijzing anders is bepaald, kan zij niet worden ingetrokken.

3) Inkoop van aandelen
De directie kan, met machtiging van de algemene vergadering en onverminderd het over verkrijging van aandelen door een dochtermaatschappij bepaalde in artikel 2:98d Burgerlijk Wetboek, de vennootschap volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal onder bezwarende titel doen verkrijgen.

j) Belangrijke overeenkomsten waarbij de vennootschap partij is en die tot stand komen, worden gewijzigd of ontbonden onder de voorwaarde van een wijziging van zeggenschap over GHG nadat een openbaar bod is uitgebracht alsmede de gevolgen van de overeenkomsten.

Behoudens een leningsovereenkomst met ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG met de daarin ter zake opgenomen gebruikelijk bepalingen zijn deze overeenkomsten er niet.

k) Elke overeenkomst van de vennootschap met een bestuurder of werknemer die voorziet in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod.

Met de directeur zijn op dit punt geen bijzondere afspraken, die thans nog van toepassing zijn, gemaakt.

Rotterdam, 9 maart 2018

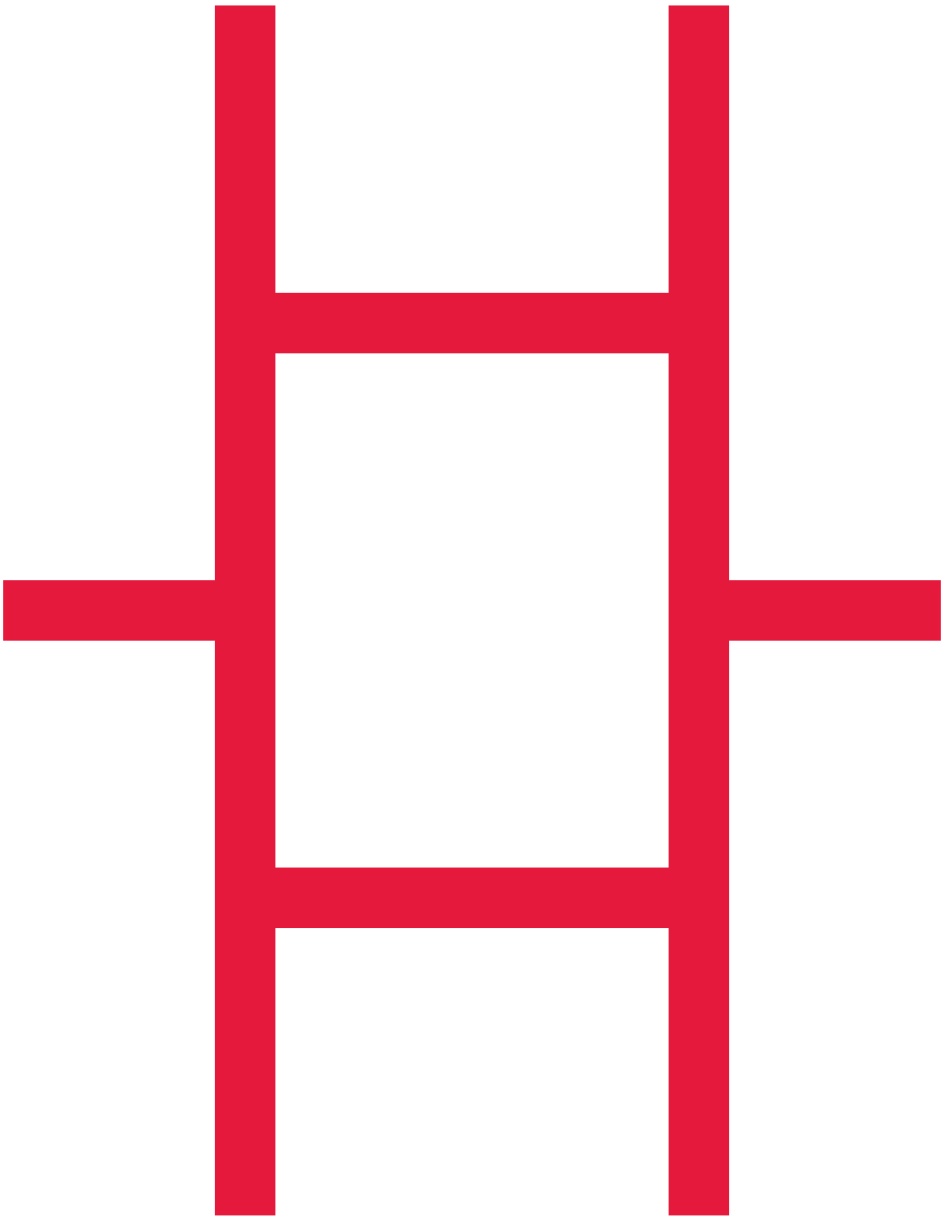
COLOFON

ONTWERP
Smidswater

FOTOGRAFIE
Antim Photography
Eric Fecken
Fred Ernst
Niki Sie
Rotterdam Urban Trail

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Bezoekadres:
Stationsplein 45, Unit A2.191
3013 AK Rotterdam

Postadres:
Postbus 29057
3001 GB Rotterdam

TEL. +31 (0)10 240 34 34
FAX +31 (0)10 240 34 30
info@groothandelsgebouw.nl
www.groothandelsgebouw.nl