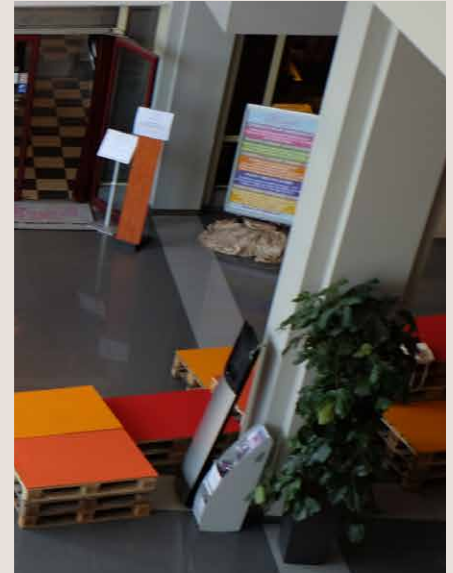


JAARVERSLAG 2014

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.



**GROOT
HANDELS
GEBOUW**
Rotterdam



INLEIDING

2014: EEN JAAR VAN VERNIEUWING

Het jaar 2014 stond voor het Groot Handelsgebouw in het teken van vernieuwing. Met de opening van een nieuw station, de metamorfose van het stationsgebied, de verbouwing van het nieuwe Engels en de lancering van 'Kleinhandel' hebben we in 2014 een nieuwe fase ingeluid.

Opening van het nieuwe Rotterdam Centraal

Op donderdag 13 maart 2014 is het dan zover: de officiële opening van het nieuwe Rotterdam Centraal door Koning Willem-Alexander. Als oudste buur laten we deze dag natuurlijk niet onopgemerkt voorbijgaan. Naast de felicitatieboodschappen in kranten en op het gebouw, is de A-hal voor één dag omgetoverd tot 'Perron GHG'. Bij binnenkomst krijgt iedereen een GHG-goodiebag en zorgt een barista voor heerlijke koffie. Dit alles om ook de huurders te feliciteren met het nieuwe station zodat we na vele jaren het bouwgeweld definitief achter ons kunnen laten en kunnen genieten van een nieuw stationsgebied waarin het gebouw weer zichtbaar en bereikbaar is.



Verbouwing van restaurant en zalencentrum Engels

Naast alle vernieuwingen rondom het gebouw, is in de zomer van 2014 gestart met de grootschalige verbouwing van het restaurant en het zalencentrum Engels. Na een huurperiode van bijna 65 jaar gaat dit bekende familiebedrijf over in andere handen. Alles wordt vernieuwd maar de naam 'Engels' blijft gehandhaafd.

Lancering van kantoorconcept Kleinhandel

Een andere ontwikkeling in het gebouw is de lancering van het nieuwe kantoorconcept 'Kleinhandel'. In deze *coworking space* (van circa 1.500 m²) werken creatieve, innovatieve bedrijven vanuit een eigen kantoor. Daarnaast kunnen losse werkplekken worden gehuurd. Wat hen verbindt, is een grote algemene ruimte met inspirerende vergaderplekken, faciliteiten voor presentaties, een Starbucks Corner en een keuken. Al voor de officiële opening zijn alle ruimtes die in de eerste fase van 'Kleinhandel' zijn gerealiseerd verhuurd en wordt nog in 2014 een uitbreiding van fase 2A en 2B van 'Kleinhandel' in gang gezet.

Vernieuwing binnen onze organisatie

Ook binnen onze organisatie heeft in 2014 vernieuwing plaatsgevonden. Met de komst van een projectmanager en een manager marketing en communicatie is een nieuwe, meer commerciële weg ingeslagen, zodat wij ons kunnen blijven profileren als het meest bijzondere bedrijfsverzamelgebouw van Nederland.



Vooruitblik

Wij koesteren onze historie maar kijken tegelijkertijd vooruit. Uiteraard gaan wij door met vernieuwen. Op 6 maart 2015 opent het totaal vernieuwde Engels haar deuren en een maand later zullen we weer veel nieuwe huurders van 'Kleinhandel' fase 2A en 2B mogen verwelkomen. Met de verbouwing van de hoofdingang zal het Groot Handelsgebouw een nieuw visitekaartje afgeven, om over de plannen voor ons unieke dakterras nog maar te zwijgen.



INHOUD

JAARVERSLAG

- 6 Bericht van de Raad van Commissarissen
- 9 Gegevens van de Raad van Commissarissen en de directie
- 11 Verslag van de directie
- 29 Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
- 32 Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

JAARREKENING

- 34 Grondslagen van de financiële verslaggeving
- 46 Geconsolideerde balans per 31 december 2014
- 47 Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over het boekjaar eindigend op 31 december 2014
- 47 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar eindigend op 31 december 2014
- 48 Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen over het boekjaar eindigend op 31 december 2014
- 49 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014
- 56 Toelichting op het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2014
- 59 Enkelvoudige balans per 31 december 2014
- 60 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2014
- 60 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014
- 64 Toelichting op het enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2014

OVERIGE GEGEVENS

- 66 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
- 69 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst
- 69 Voorstel resultaatbestemming 2014
- 69 Gebeurtenissen na balansdatum
- 69 Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
- 69 Register substantiële deelnemingen
- 69 Adviseurs

BIJLAGE

- 70 Kengetallen



**BERICHT VAN
DE RAAD VAN
COMMISSARISSEN**

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2014, alsmede de jaarrekening 2014 van Groothandelsgebouwen N.V.

De jaarrekening 2014 is door KPMG Accountants N.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 66 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 17 april 2015 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2014 vast te stellen.

De vastgoedmarkt in Nederland lijkt in 2014 – weliswaar op een laag niveau – gestabiliseerd. Alhoewel herstel van markt evenwicht vanwege het hoge aanbod en de beperkte vraag nog wel jaren zal vergen biedt dit wel vertrouwen voor de toekomst naar een situatie van meer gezonde marktverhoudingen.

De vennootschap heeft in 2014 in een lastige verhuurmarkt geen eenvoudig jaar gehad. De huuropbrengsten daalden met 3,5 % en de bezetting van het gebouw daalde van 88,6 % ultimo 2013 tot 82,3 % ultimo 2014, het direct exploitatieresultaat na belastingen daalde met 8,2 % en het geconsolideerde gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaat sloeg om van een positief resultaat van € 4.612.000,- over 2013 naar een negatief resultaat van € 3.422.000,- over 2014. Dit verlies werd voornamelijk veroorzaakt door een relatief forse waardevermindering van het gebouw onder meer als gevolg van het naderende vertrek van huurder LyondellBasell (LBI). Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal bleef ultimo 2014 nagenoeg gelijk op 41,3 %, tegen 41,4 % ultimo 2013. De liquiditeitspositie van de vennootschap bleef in 2014 goed.

De raad deelt de visie van de directie dat de kantorenmarkt ook in 2015 nog lastig en uitdagend zal zijn. De vraag naar kantoorruimte blijft op een laag niveau en het aanbod blijft groot en daarmee zal de concurrentie in 2015 wederom stevig zijn. De vennootschap gaat in 2015 uit van een duidelijke daling van huuropbrengsten en bezetting van het gebouw omdat niet verwacht wordt dat het vertrek van huurder LBI in 2015 geheel kan worden gecompenseerd.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2014 een dividend uit te keren van € 1,55 per aandeel naar keuze van de aandeelhouder in contanten of 1/22 deel van

een (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. De raad is het eens met het voorstel van de directie om de hoogte van het dividend over het boekjaar 2014 niet te wijzigen. Het over 2014 gerealiseerde (directe) exploitatieresultaat staat naar het oordeel van de raad een dividend uitkering toe. Omdat de vennootschap in 2015 duidelijk lagere huuropbrengsten en bezetting van het gebouw verwacht, met een daarbij horende lagere kasstroomverwachting, is het verstandig beleid het dividend niet te verhogen.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2014 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitoefende toezicht.

De raad is verheugd over de herbenoeming als lid van de raad van de heer Ing. J. Th. Blok in de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De raad is van oordeel dat zij hiermee een evenwichtige samenstelling behoudt, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd.

De Raad van Commissarissen is zich er van bewust dat in verband met het op 1 januari 2013 in werking treden van de Wet bestuur en toezicht een evenwichtige verdeling dient te bestaan tussen het aantal vrouwen en mannen in de raad, waarbij de verdeling tenminste 30 % vrouwen en 30 % mannen dient te zijn. De vennootschap voldoet hier niet aan. 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 Raad van Commissarissen kent geen afzonderlijke commissies. Aangezien de raad thans is samengesteld uit 3 leden, voldoet de vennootschap aan het bepaalde in hoofdstuk III.5 van de Code.

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 64 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2014 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

Wat betreft de beloning van de leden van de Raad van Commissarissen is in de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders een voorstel goedgekeurd om de bezoldiging van de leden van de raad in twee stappen per 1 januari 2013 en per 1 januari 2014 te verhogen tot een jaarlijkse beloning voor de voorzitter van € 21.000,- en voor de leden van € 16.000,- per lid per jaar. De raad doet in de op 17 april 2015 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders geen voorstel tot aanpassing van de beloning van de leden van de raad.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk III.2 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 bepaling III.2.2 van de Code (III.2.1 van de Code).

In de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn de adviezen ter verbetering van de exploitatie van het Groot Handelsgebouw van IBUS Company en FH-RE Consult besproken alsmede de aan de hand van deze adviezen door de directie opgestelde strategische plannen voor het gebouw en de vennootschap.

Op basis van deze plannen en de uitkomsten van de discussie hierover in beide voornoemde vergaderingen heeft de directie de strategie voor het gebouw en de vennootschap in het directieverslag geformuleerd. De raad ondersteunt deze visie en strategie van de directie en zij is gaarne bereid hierover in de toekomst met de aandeelhouders verder van gedachten te wisselen.

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen 6 vergaderingen gehouden. De raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken: verhuurbeleid waaronder ook het aangekondigde vertrek van huurder LBI, het onderzoek naar verbetering van het rendement van de vennootschap waarbij zowel het rapport van IBUS Company als het rapport van FH-RE Consult zijn besproken, de in de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders besproken strategische plannen voor het Groot Handelsgebouw en de vennootschap, aanpassing van de organisatie, keuze van een nieuwe controlerend accountant van de vennootschap, uitbreiding van de vastgoedportefeuille, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, evaluatie van de certificering van de aandelen van de vennootschap, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2014 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 2014.

Rotterdam, 6 maart 2015

(HER)BENOEMINGEN AVA

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

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

COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Havensteder, Rotterdam

EERSTE BENOEMING: 2012

LOPENDE TERMIJN: 2017

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Blok & Ko (toezicht, coaching, advies)

VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter ERA Contour B.V.

NEVENFUNCTIES: Bestuurslid Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed), Rotterdam; Voorzitter Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein; Lid Raad van Toezicht Luchtsingel, Rotterdam; Lid Raad van Advies Hermon Erfgoed B.V., Zeist

COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Stichting Mitros Woningcorporatie, Utrecht; Lid Raad van Commissarissen Stichting Nijestee, Groningen; Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Rentree, Deventer; Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuid West B.V., Den Haag

EERSTE BENOEMING: 2010

LOPENDE TERMIJN: 2018

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Colliers International Netherlands B.V., Amsterdam

VOORMALIGE FUNCTIE: Hoofd Grondzaken Stadhuis Gemeente Amsterdam

NEVENFUNCTIES: Deskundige erfpachtcanonherziening; Lid Amsterdamsche Vereeniging van Makelaars en Experts in Onroerende Goederen, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in het Vastgoed, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Felix Meritis Beheer, Amsterdam

COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam

EERSTE BENOEMING: 2005

LOPENDE TERMIJN: 2017

DIRECTIE

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIES: directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; directeur Falcon Street Consultancy & Investments B.V., Rotterdam

VOORMALIGE FUNCTIE: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. VOORHOUT (M/1972)

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: adjunct-directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam

NEVENFUNCTIE: Penningmeester Kopersvereniging Folkert Elsingastraat, Rotterdam

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



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

Het jaar 2014 was voor de vennootschap een enerverend jaar met goede en minder goede gebeurtenissen. Positief was dat in 2014 de werkzaamheden in en rond het Centraal Station zijn afgerond. Hiermee behoort een periode van bijna tien jaar werkzaamheden tot het verleden en daarmee ook de overlast die dat in die jaren heeft veroorzaakt. Het eindresultaat van al deze werkzaamheden is prachtig, een aanwinst voor de stad Rotterdam en ook gunstig voor het Groot Handelsgebouw. Gunstig is eveneens dat in 2014 een begin kon worden gemaakt met de renovatie en verbouwing van het grand café en het zalencentrum van Engels tot een moderne brasserie en conference center die op 6 maart 2015 zullen worden heropend. Minder positief was dat huurder LyondellBasell (LBI) die in het gebouw circa 12.000 m² huurt haar huurovereenkomst opzegde en in 2015 uit het gebouw zal vertrekken. De verwachte daling in de bezetting van het Groot Handelsgebouw heeft de vennootschap al in 2013 ertoe gebracht om haar verhuurbeleid aan te scherpen en onder meer op zoek te gaan naar nieuwe verhuurconcepten om zich aan te passen aan de veranderende verhuurmarkt. Begin 2014 heeft dat geleid tot de opening van een business center van circa 1.250 m² in het gebouw om in te spelen op de flexibele huurdersmarkt en in oktober 2014 is een nieuw verhuurconcept 'Kleinhandel' in de markt gezet om te voldoen aan de groeiende vraag naar kleinere kantoorunits met gemeenschappelijke voorzieningen voor jonge snelgroeiende, innovatieve bedrijven. Het ligt in het voornemen het concept 'Kleinhandel' in 2015 uit te breiden naar circa 4.000 m². Door het in de markt brengen van nieuwe verhuurconcepten, het intensiveren van de verhuurinspanningen en het versneld doorvoeren van verbeteringen in het gebouw wil de vennootschap de dalende bezetting een halt toeroepen.

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2014 bedraagt negatief € 3.422.000,- tegen een positief resultaat van € 4.612.000,- in 2013. Dit negatief resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door een negatief indirect exploitatieresultaat na belastingen als gevolg van een afwaardering van het vastgoed, dit ondanks in het boekjaar 2014 aanzienlijke investeringen in het gebouw en de parkeergarage Schaatshal (P4).

Het direct exploitatieresultaat na belastingen over 2014 was 8,2 % lager dan over 2013 (2014: € 4.536.000,-; 2013: € 4.941.000,-) als gevolg van lagere netto huuropbrengsten (-8,4 %) en lagere lasten (-8,6 %). De huuropbrengsten daalden in het verslagjaar met 3,5 % van € 15.017.000,- in 2013 tot € 14.486.000,- in 2014. In 2014 bedroeg het indirect exploitatieresultaat na belastingen negatief € 7.958.000,-, terwijl dit in 2013 negatief € 329.000,- bedroeg. De bezettingsgraad van het gebouw daalde van 88,6% eind 2013 tot 82,3% eind 2014. De

solvabiliteit van de vennootschap bleef nagenoeg ongewijzigd van 41,4 % ultimo 2013 tot 41,3 % ultimo 2014 en de liquiditeitspositie bleef in 2014 ondanks aanzienlijke investeringen op een goed peil.

De opnamecijfers van kantoorruimte in Nederland over het verslagjaar zijn nog niet van alle partijen beschikbaar. De eerste opnamecijfers over 2014 tonen een opname van kantoorruimte in Nederland in 2014 van circa 1 miljoen vierkante meters hetgeen daarmee ongeveer op het niveau ligt van 2013. De Nederlandse kantorenmarkt en zeker ook die in Rotterdam blijven in 2015 lastig en (structureel) herstel zal vele jaren vergen. Het aanbod van kantoorruimte is in 2014 landelijk stabiel gebleven maar in Rotterdam met naar schatting 10 % gegroeid.

In 2014 is door de vennootschap in totaal 17.773 m² (2013: 20.790 m²) verhuurd. In deze cijfers zijn verlengingen van reeds in 2014 (c.q. 2013) lopende huurovereenkomsten begrepen.

DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2014

Het jaar 2014 kan op de kantorenmarkt worden beschouwd als het jaar van – op een laag niveau – stabilisatie. De opname bleef stabiel op circa 1 miljoen m², de kantorenvoorraad eveneens op een niveau van circa 50 miljoen m², de leegstand steeg volgens cijfers van DTZ Zadelhoff nog maar licht met 2,4 % tot bijna 8 miljoen m² en de huurprijzen daalden niet substantieel verder (-0,9 %).

Alhoewel het goede nieuws lijkt te zijn dat de markt mogelijk als gevolg van het economisch herstel niet slechter wordt is de opname in de markt nog verhoudingsgewijs laag en de leegstand (circa 16 % van de kantorenvoorraad) en het aanbod hoog. Dit betekent dat een herstel van de markt naar een markt evenwicht nog jaren zal duren. De in de komende jaren verwachte beperkte toename van het aantal kantoorbanen en het verminderde ruimte gebruik per werknemer door een grotere flexibilisering van de arbeid betekent dat de huidige kantorenvoorraad in Nederland simpelweg gesproken kwantitatief te groot is. Het zal eveneens betekenen dat de kwalitatief goede kantoren op sterke locaties de concurrentiestrijd in hun voordeel moeten kunnen beslissen en de 'kansloze' kantoren een andere bestemming dienen te krijgen dan wel door sloop uit de markt moeten worden verwijderd.

De overcapaciteit in de markt betekent dat de concurrentie scherp blijft en de algemene prijsdruk op de huren voorlopig zal aanhouden.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De leegstand is in Rotterdam (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) in 2014 wederom en in afwijking van het landelijke beeld opgelopen. De leegstand in Rotterdam is op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff met naar schatting 20,4% aanzienlijk hoger dan het landelijke percentage van circa 16%. In Rotterdam is ook het aanbod van kantoorruimte hoger dan op landelijk niveau. Het aanbod van kantoorruimte bedraagt in Rotterdam bijna 21,7% van de voorraad kantoorruimte en landelijk gezien is dat percentage circa 16,7%. Ook de opname-aanbod verhouding is in Rotterdam niet gunstig. Landelijk staat er tegenover iedere m² opgenomen kantoorruimte 7,8 m² aanbod, terwijl in Rotterdam tegenover iedere opgenomen m² kantoorruimte 14,9 m² aanbod staat. Bij deze Rotterdamse cijfers moet in aanmerking worden genomen dat ook zeer zwakke marktgebieden als Capelle aan den IJssel en Schiedam in de cijfers zijn verwerkt. Echter ook in een relatief sterke kantooromgeving als het Central District was de situatie in 2014 niet veel anders dan het hiervoor geschatte algemene beeld in de Rotterdamse markt.

In het Central District in Rotterdam was de opname van kantoorruimte in 2014 beperkt. Evenals in 2013 staat ongeveer 1/3e gedeelte van de in dit gebied (inclusief Hofpleinlocaties) aanwezige kantoorruimte (circa 400.000 m²) in aanbod. De concurrentie in het Central District zal de komende jaren om deze reden stevig zijn en naar verwachting leiden tot (verdere) prijsdruk. Nu het stationsgebied is voltooid is het Central District een aantrekkelijker vestigingsgebied voor bedrijven. Het Groot Handelsgebouw heeft in de kantorenmarkt met een gerenoveerd gebouw op een sterke locatie in de vierde kantorenstad van Nederland een verhoudingsgewijs goede uitgangspositie.

DE OMGEVING RONDOM HET GROOT HANDELSGEBOUW

Op 13 maart 2014 is het stationsgebied door Koning Willem-Alexander feestelijk geopend. Dit evenement was de afsluiting van tien jaren ingrijpende werkzaamheden in het stationsgebied. Het vernieuwde station, de nieuwe Stationshal, de aanleg van de Hoge Snelheids Lijn, de uitbreiding van het metrostation ten behoeve van de aanleg van de lightrail verbinding van RandstadRail naar Den Haag Centraal Station, de aanleg van de Kruispleingarage en de ondergrondse fietsenkelder onder het Stationsplein, de verdubbeling van de tunnel onder het Weena en tenslotte de aanleg van het nieuwe busstation aan de Conradstraat hebben het gehele gebied ingrijpend gewijzigd naar een mega verkeersknooppunt. Dit gehele gebied is een grote aanwinst voor de stad en biedt een goed perspectief voor

een toekomstig betere exploitatie van het Groot Handelsgebouw. Eind 2014 zijn de werkzaamheden in het gebied afgerond.

In 2014 zijn de onder het Stationsplein gelegen twee koude bronnen van de Warmte Koude Opslag (WKO) installatie van het Groot Handelsgebouw weer hersteld en in bedrijf gesteld nadat deze in juni 2013 ernstig waren beschadigd bij het verwijderen (trekken) van de damwanden van de nieuwe, onder het Stationsplein gelegen fietsenkelder. Deze bronnen waren in 2012 volledig gerenoveerd. De gemeente Rotterdam is aansprakelijk gesteld voor de schade en de verzekeraars van de gemeente Rotterdam hebben in 2014 deze schade groot € 253.000,- volledig aan de vennootschap uitbetaald.

In 2014 heeft de vennootschap over het boekjaar 2013 een claim ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal' voor geleden schade ten gevolge van de werkzaamheden in het stationsgebied ten bedrage van € 191.590,-. Ook over het boekjaar 2012 is een dergelijke claim groot € 186.158,- ingediend. De claims tot en met de boekjaren 2011 waren al in 2012 afgewikkeld. De claims over 2012 en 2013 zijn in 2014 door de gemeente Rotterdam afgewezen. De vennootschap heeft besloten tegen deze uitspraken geen beroep aan te tekenen, waarmee deze (en daarmee alle) door de vennootschap ingediende claims onder de nadeelcompensatieverordening zijn afgewikkeld.

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

DE VERHUUR VAN KANTOOR-, WINKEL- EN OVERIGE RUIMTE

In 2014 werden 54 contracten (2013: 45 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 17.773 m² (2013: 20.790 m²). In 2014 liepen 22 contracten (2013: 16 contracten) af goed voor in totaal 14.865 m² (2013: 3.752 m²).

Van de in 2014 verhuurde m² heeft 6.670 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2013: 2.744 m²), 2.397 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2013: 2.663 m²) en 8.706 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2013: 15.383 m²).

De 54 in 2014 afgesloten huurcontracten betreffen 18 contracten met nieuwe huurders (2013: 7) en 36 met bestaande huurders. Van deze 36 afgesloten huurcontracten met bestaande huurders betreft het 12 contractuitbreidingen door uitbreiding van het aantal gehuurde m² (2013:12) en 24 verlengingen van aflopende huurcontracten (2013: 26).

In de grafieken hiernaast zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten van 2010 tot en met 2014 weergegeven.

Het aantal in 2014 verhuurde m² is 14,5 % lager dan in 2013 (2014: 17.773 m² en 2013: 20.790 m²). Deze daling is met name het gevolg van een lager aantal verlengde m² van huurcontracten van bestaande huurders. Van de in 2014 door opzegging expirerende contracten zijn uiteindelijk 18 huurders die in totaal 8.481 m² (2013: 3.752 m²) huurden daadwerkelijk uit het gebouw vertrokken. Van deze 18 huurders hebben 13 huurders (waarvan 2 gedwongen) hun bedrijfsactiviteiten beëindigd of gesaneerd, zijn 3 huurders binnen Rotterdam verhuisd (waarvan twee om economisch/financiële redenen) en 2 huurders naar buiten Rotterdam. De bezetting van het gebouw is in 2014 onder meer gedaald als gevolg van het vertrek van huurders naar het nieuwe Centraal Station. Deze huurders goed voor de huur van circa 2.300 m² waren tijdelijk in het Groot Handelsgebouw gevestigd. De vennootschap blijft zich in 2015 naast het intensief werven van nieuwe huurders richten op het behoud van haar huidige huurders.

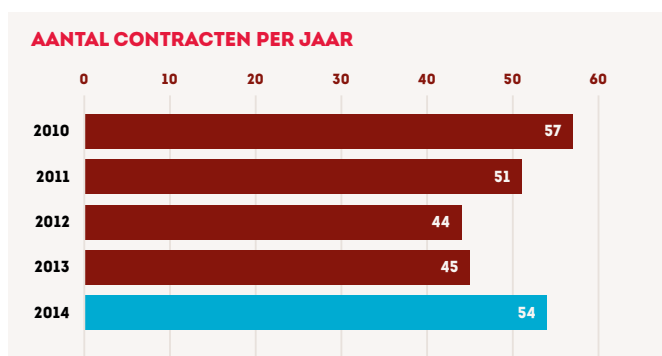
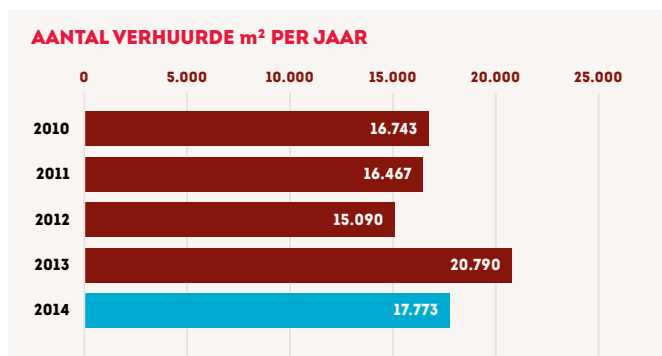
In 2014 zijn 24 aflopende contracten die goed waren voor 8.706 m² verlengd (2013: 26 contracten goed voor 15.383 m²). Het betreft voor een deel stilzwijgende contractverlengingen, maar een toenemend aantal huurders wil heronderhandelen bij de verlenging van hun huurovereenkomst.

Van de in 2014 totaal verhuurde en/of verlengde 17.773 m² heeft 11.574 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2013: 4.796 m²) en 6.199 m² op na afloop van het boekjaar (2013: 15.994 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang bedroeg in 2014 329 m² tegen 462 m² in 2013.

De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte, met name voor grotere metrages, waren in 2014 lastig. In 2014 is onder meer een beleid ingezet van meer focus op verhuur van kleinere kantoorunits door het openen van een business center en het oprichten van het concept 'Kleinhandel'. Met het verhuurmakelaarsteam is een nieuwe bemiddelingsovereenkomst gesloten en voor het verhuren van de begane grond winkelruimtes is een overeenkomst tot verhuur gesloten met een gespecialiseerde winkelruimtemakelaar.

In januari 2014 is het Business Center in het Groot Handelsgebouw geopend. De vennootschap heeft voor de exploitatie hiervan een joint venture overeenkomst gesloten met The Office Operators. The Office Operators is een landelijke aanbieder van flexibele kantoorruimte met 10 vestigingen in Nederland en België waaronder WTC Schiphol en de Luchthaven Zaventem in Brussel. In dit Business Center worden



flexibele kantoorunits aangeboden. Het center omvat een oppervlakte van circa 1.250 m². Ultimo 2014 was conform de prognose de bezettingsgraad circa 50% van de beschikbare werkplekken. Het Business Center heeft in 2014 nog niet bijgedragen aan het resultaat van de vennootschap.

In maart 2014 heeft huurder LBI aangekondigd haar huurovereenkomst per 25 april 2015 tussentijds te beëindigen, in welke mogelijkheid de huurovereenkomst voorziet. LBI huurt circa 12.000 m² in het Groot Handelsgebouw.

In september 2014 heeft de vennootschap een huurovereenkomst afgesloten van circa 2.250 m² voor het voormalige grand café van Engels en een huurovereenkomst van circa 2.230 m² voor het voormalige zalencentrum van Engels. Voor het grand café betreft het een huurovereenkomst met een joint venture van Engels B.V. en de Vermaat Groep (Engels Horeca Rotterdam B.V.) en voor het vergadercentrum een joint venture van Engels B.V. en The Office Operators (Engels Conference Center B.V.). Deze ruimtes zijn in 2014, na door Engels B.V. aan de vennootschap te zijn weder opgeleverd, voor rekening en risico van de vennootschap gerenoveerd en eind 2014 weer aan de twee vorengenoemde joint ventures terug geleverd. Met de sloop en de renovatie van de vorengenoemde circa 4.500 m² is een bedrag gemoeid van naar schatting € 3.100.000,- in welk bedrag de vennootschap uit eigen middelen kan voorzien (In het halfjaarbericht van de vennootschap over 2014 is nog een

bedrag genoemd van € 2.700.000,-, maar door tegenvallers in de uitvoering is dat opgelopen tot € 3.100.000,-).

Eveneens is in de overeenkomst met Engels B.V. overeen gekomen dat de huur van de door Engels op de zevende en achtste verdieping gehuurde ruimtes (waaronder Kriterion) op uiterlijk 1 januari 2016 wordt beëindigd.

In november 2014 heeft de vennootschap het centrum 'Kleinhandel' geopend. Het concept 'Kleinhandel' is gericht op jonge, succesvolle, snelgroeiende bedrijven die een eigen kantoorruimte wensen, maar in de nabijheid willen zijn gevestigd bij soortgelijke bedrijven en bovendien willen beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen. De eerste fase van 'Kleinhandel' heeft een omvang van circa 1.500 m². De in deze eerste fase gerealiseerde units waren in 2014 alle verhuurd. Eind 2014 is besloten in fases het centrum 'Kleinhandel' aanzienlijk uit te breiden naar in totaal circa 4.000 m². De vennootschap is optimistisch over de kansen voor 'Kleinhandel' en gaat er van uit dat de uitbreiding en verhuur van alle units in 2015 kan zijn gerealiseerd.

In het verslagjaar heeft de vennootschap gesprekken gevoerd met het Community Innovation Center (CIC) uit Boston,

U.S.A. voor de vestiging van een 'Innovation/Incubator Center' in het Groot Handelsgebouw. Deze gesprekken duren ook in 2015 voort. Een mogelijke vestiging in het Groot Handelsgebouw is pas aan de orde indien CIC besluit zich in Rotterdam te vestigen.

In 2014 daalde de bezetting van het gebouw van 88.042 m² per 31 december 2013 tot 81.782 m² per 31 december 2014, ofwel van 88,6 % tot 82,3 %.

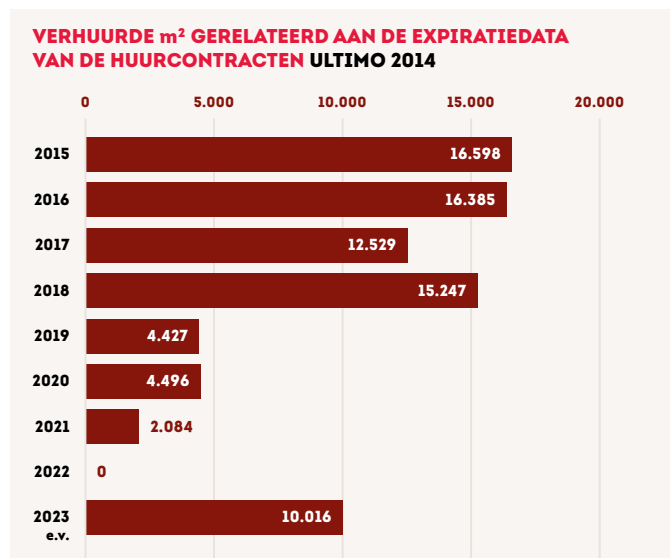
In 2014 is de vennootschap er in geslaagd 15 (2013: 8) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven, terwijl 11 kleinere huurders zijn vertrokken. Van de 15 nieuwe huurders hebben zich 9 gevestigd in 'Kleinhandel'.

In 2014 zijn 19 nieuwe huurders aangetrokken (2013: 10) en waren er 21 (2013: 22) opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen. In 2014 zijn twee huurcontracten gedwongen (als gevolg van een faillissement) beëindigd met een totaal metrage van 468 m² (2013: 2, totaal aantal m²: 309 m²) en zijn drie contracten (2013: 3, totaal aantal m²: 1.498 m²) met een totaal metrage van 1.432 m² voortijdig beëindigd en zijn de hierdoor beschikbaar komende ruimten aan andere huurders verhuurd.

VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

GROOTTE IN m ²	ULTIMO 2013	NIEUWE HUURDERS	OPZEGGINGEN BESTAANDE HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2014
< 250 m ²	86	15	11	+1	91
250 – 500 m ²	24	0	6	+1	19
500 – 1.000 m ²	17	2	2	-1	16
> 1.000 m ²	23	2	2	-1	22
Totaal	150	19	21		148

De grafiek hieronder toont de expiratedata van de verhuurde m²:



Van de in 2015 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2014 15.712 m² opgezegd (waaronder LBI voor circa 12.000 m² en de teruggave van de 7e en 8e verdieping van Engels groot circa 2.700 m²). Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2015 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht van huurovereenkomsten die dan nog in 2015 zullen eindigen.

De vennootschap stelde tot ultimo 2014 haar verhuurbare m² in het gebouw vast op basis van een eigen standaard die beperkte verschillen vertoont met de in de markt gangbare maatstaf conform de zogenoemde NEN2580 meetmethode. De vennootschap paste een eigen standaard toe vanwege de anders aanzienlijke toeslagen van algemene meters in het gebouw bij met name kleinere units. Bij de eigen maatstaf van het Groot Handelsgebouw werd op de netto verhuurbare m² een vaste toeslag gelegd van 10% en indien een huurder niet over eigen toiletten in het gehuurde beschikte werd hieraan een extra toeslag van 5% op de netto verhuurde m² toegevoegd. Op basis van de eigen maatstaf bedroeg het aantal vastgestelde verhuurbare m² in het gebouw 99.393 m² (inclusief de hiervoor genoemde vaste toeslag van 10%) en conform NEN2580 bedraagt het aantal verhuurbare m² in het gebouw 102.534 m². Bedacht dient te worden dat bij het verschil in m² tussen de 'methode Groot Handelsgebouw' en de NEN2580 standaard dit verschil feitelijk kleiner is omdat de m² die het gevolg zijn van het in rekening brengen van de toilettoeslag in het bovengenoemde verschil niet zijn meegenomen. Bij de NEN2580 standaard worden alle algemene m², dus ook de m² die betrekking hebben op toiletruimtes, aan de verhuurbare units toegerekend.

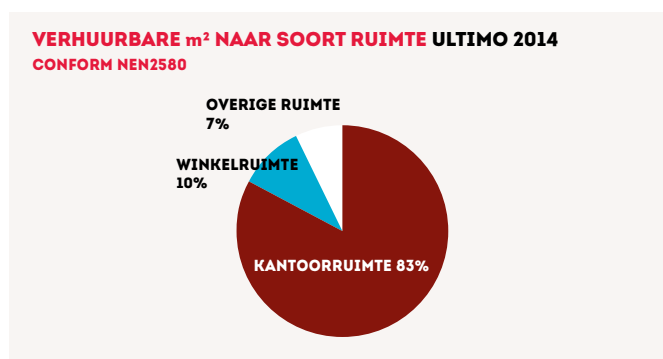
Rekening houdend met de bij huurders geldende en in rekening gebrachte toilettoeslag bedroeg het aantal verhuurbare m² in het

Groot Handelsgebouw 101.510 hetgeen dus maar een marginaal verschil betekent in vergelijking met de NEN2580 meetmethode van 1%. De overweging van de vennootschap om over te stappen op de NEN2580 methode is met name gelegen om een betere vergelijking van m² met andere gebouwen mogelijk te maken. De vennootschap meent dat met het overstappen naar de NEN250 methode geen significante betere huuropbrengsten kunnen worden verwacht. De NEN2580 methode heeft een gering effect op de ultimo 2014 gerapporteerde bezetting van het gebouw. De gerapporteerde bezetting van het gebouw bedroeg ultimo 2014 82,3% en zou op basis van NEN2580 81,9% hebben bedragen.

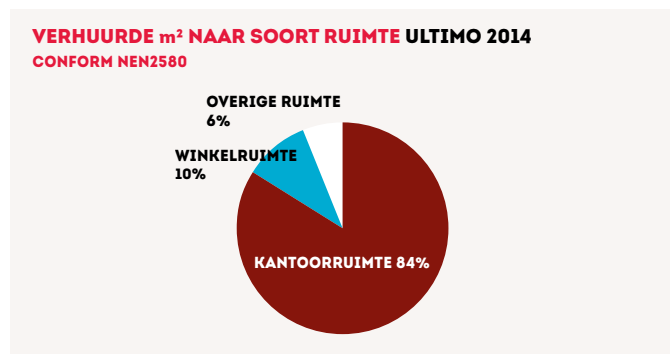
Bij de gelegenheid van de overgang naar de NEN2580 standaard is ook de classificatie van ruimtes in het gebouw (kantoorruimte, winkelruimte en overige ruimte) opnieuw beoordeeld. Ultimo 2014 is de onderverdeling van de verhuurbare m² zoals opgenomen in onderstaande grafiek. Ter vergelijking is de grafiek van de classificatie van ruimtes ultimo 2013 opgenomen. In de classificatie ultimo 2014 zijn 8% punten meer ruimtes geclassificeerd als kantoorruimte (van 75% naar 83%), 2% punten minder winkelruimte (van 12% naar 10%) en 6% punten minder overige ruimte (van 13% naar 7%).

Ultimo 2014 bedroeg het aantal verhuurbare m² conform NEN2580: 102.534 (ultimo 2013 conform 'Methode Groot Handelsgebouw': 99.393 m²).

De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2014 en ultimo 2013:



Onderstaand de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² in de jaren 2014 en 2013:



DE VERHUUR VAN PARKEERPLAATSEN

In 2014 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.452.000,- en deze zijn daarmee 10,3 % lager dan die over 2013 toen de opbrengsten € 1.618.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2014 € 659.000,- en waren daarmee 9,0 % lager dan in 2013 (2013: € 724.000,-). De gedaalde opbrengsten uit het kort parkeren zijn waarschijnlijk deels het gevolg van de (tijdelijke) sluiting ten gevolge van de renovatie van het grand café en het zalencentrum van Engels en deels het gevolg van de gedaalde bezetting van het gebouw. De opbrengst uit abonnementen was over 2014 11,3 % lager dan over 2013 (2014: € 793.000,- tegen in 2013: € 894.000,-) met name als gevolg van een afname van het aantal abonnementen als gevolg van het vertrek in 2014 van twee huurders uit het gebouw die een aanzienlijk aantal parkeerabonnementen hadden afgesloten en IFRS effecten (vrijval van geactiveerde huur van parkeerabonnementen) als gevolg de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst van huurder LBI. De vergoeding die LBI verschuldigd was voor het tussentijds beëindigen van de huurovereenkomst ter zake de parkeerplaatsen is niet opgenomen onder de parkeeropbrengsten maar onder de huuropbrengsten van de bedrijfsruimtes.

De kort parkeertarieven alsmede de tarieven voor abonnementen bleven in het verslagjaar ongewijzigd. Het lijkt waarneembaar dat huurders in het kader van het verlagen van hun kosten kritischer worden ten aanzien van hun parkeerkosten. Duidelijke trends zijn hierbij nog niet te onderkennen maar huurders lijken kritischer op het afsluiten van nieuwe abonnementen en lijken sneller geneigd een bestaand abonnement op te zeggen.

In juli 2014 is de nieuwe parkeergarage in de voormalige schaatshal in gebruik genomen. In deze hal is een parkeergarage met 220 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de huurders van het Groot Handelsgebouw.

De totale investering bedroeg circa € 2,1 miljoen welk bedrag uit eigen middelen van de vennootschap is gefinancierd. Aanvankelijk werd begroot dat deze garage (maximaal) € 3 miljoen zou vergen, maar als gevolg van een zeer gunstige aanbesteding zowel bouwkundig als installatietechnisch is een aanzienlijke besparing op de realisatie van het project gerealiseerd. Met de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen beschikt het Groot Handelsgebouw hiermee in vergelijking met andere gebouwen in het Rotterdam Central District over een concurrerende parkeernorm (van 1 parkeerplaats op 110 m² verhuurbare [kantoor]ruimte).

DE ORGANISATIE

In 2014 stond de organisatie voor grote uitdagingen. De geïntensiverde commerciële activiteiten, de opbouw en het opstarten van het business center en het concept 'Kleinhandel' vergden aanzienlijke inspanningen van de organisatie. Hetzelfde gold voor de sloop en renovatie van het voormalige grand café en het zalencentrum van Engels en de ontwikkeling en planning van de hoofdstructuur van het gebouw. Het relatief grote aantal nieuwe huurders (19) en vertrekkende huurders (21) vergde veel tijd en aandacht.

In 2014 is een aanvang gemaakt met de omvorming en versterking van de organisatie van een meer beheergerichte organisatie naar een commerciële gerichte organisatie. In het verslagjaar zijn daartoe een marketing communicatie medewerker (0,8 fte) en een project manager (1,0 fte) in dienst getreden. In 2014 zijn de contracten van drie medewerkers (in totaal 2,2 fte) van de afdeling Technisch Beheer niet verlengd vooruitlopend op een uitbesteding van (een deel) van de activiteiten van de afdeling Technisch Beheer. De commerciële afdeling zal in 2015 verder worden uitgebreid met een commercieel manager en een accountmanager en in 2015 zal naar verwachting het uitbestedingstraject van (een deel van) de activiteiten van de Afdeling Technisch Beheer worden afgerond.

De beheerkosten waren in 2014 € 75.000,- (-6,0%) lager dan in 2013 (2014: € 1.178.000,- en 2013: € 1.253.000,-) met name door lagere personeelskosten (-€ 34.000,-), lagere kosten kantoorbenodigdheden (-€ 28.000,-) en lagere advieskosten (-€ 21.000,-).

De organisatie bestond in 2014 uit gemiddeld 8,3 fte (2013: 8,9 fte).

In het kader van het maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft de vennootschap zich in 2014 met name gericht op het verder verduurzamen van het Groot Handelsgebouw en het verduurzamen van de exploitatie. Het Groot Handelsgebouw beschikt reeds over een Energie A label en een Breeam in use 3 sterren kwalificatie. Verdere verbetering van duurzaamheid op dit vlak is met deze voor een monumentaal gebouw goede kwalificaties slechts beperkt te realiseren. In 2014 heeft de vennootschap zich onder meer gericht op de verbetering van de prestaties van de Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) in het gebouw. Na het weer volledig in gebruik nemen van deze gerenoveerde installatie kunnen met name door betere inregeling van de WKO nog beperkte besparingen op energiekosten worden gerealiseerd.

In de afvalstromen van het gebouw is in 2014 verder ingezet op vermindering en betere scheiding van afvalstromen. Overigens heeft de vennootschap ten opzichte het toetsingsjaar 1990 (Kyoto-verdrag) reeds een besparing van 64 % gerealiseerd (Kyoto-verdrag doelstelling is 50 %). In 2014 is met name bij vertrekkende huurders nauwkeuriger bepaald of delen van de inrichting van vertrokken huurders kunnen worden hergebruikt voor nieuwe huurders in het gebouw.

Het debiteurenbeleid is in 2014 onverminderd scherp geweest. In 2014 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding beperkt.

ADVIEZEN TER VERBETERING VAN HET RENDEMENT VAN DE VENNOOTSCHAP

In de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is het advies van IBUS Company geagendeerd. Dit rapport is in opdracht van de vennootschap opgesteld om over de mogelijkheden van verbetering van het rendement van de vennootschap te adviseren. De conclusie van de vennootschap en de aandeelhouders was dat dit rapport te vergaande voorstellen bevatte voor de herontwikkeling van het gebouw waarbij uitvoering hiervan naar verwachting te grote risico's voor de vennootschap met zich mee zou brengen. In aansluiting op dit IBUS advies heeft de vennootschap FH-RE Consult opdracht gegeven het IBUS rapport te toetsen en te komen met praktische en uitvoerbare aanbevelingen om het Groot Handelsgebouw en de exploitatie te verbeteren.

De samenvatting van dit rapport met de titel 'Werk aan de Winkel', het commentaar van de vennootschap op dit rapport en de strategische plannen voor het Groot Handelsgebouw en de vennootschap zijn geagendeerd en behandeld tijdens een op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In onderstaande hoofdstukken 'Strategie voor het (Groot Handels)gebouw' en 'De strategie van de vennootschap' zijn de conclusies die de vennootschap uit deze adviezen trekt en de acties die zij daar aan wil geven, opgenomen.

DE STRATEGIE VOOR HET (GROOT HANDELS)GEBOUW

Na het rapport van IBUS Company en het rapport 'Werk aan de Winkel' van FH-RE Consult (Ir. drs. Frank Hendriksen) heeft de vennootschap de strategie voor het gebouw geformuleerd. De 'hogere' doelstelling van de vennootschap kan geen andere zijn dan de ruimten in het gebouw tegen een zo hoog mogelijke prijs verhuren bij een zo hoog mogelijke bezetting, zodat de totale huuropbrengsten maximaal zijn. In deze zin wijkt deze doelstelling niet af van de algemene doelstelling van iedere vastgoedeigenaar die zijn gebouw zo goed mogelijk wil verhuren. Door de omvang van het gebouw, het karakter van bedrijfsverzamelgebouw, de in volume aanzienlijke marktpositie in het Rotterdam Central District en het speciale karakter als Rijks- en Gemeentelijk monument luistert deze algemene doelstelling bij het Groot Handelsgebouw nauwer dan bij veel andere, meer standaard gebouwen.

Bij haar streven naar een zo hoog mogelijke huuropbrengst van haar vastgoed (kantoren, winkels, bedrijfsruimten en parkeren) dient het Groot Handelsgebouw uiteraard zo aantrekkelijk mogelijk te zijn voor haar (potentiele) huurders.

DOELGROEP VAN HUURDERS

Het Groot Handelsgebouw profileert zich niet in de 'top' van de verhuurmarkt. De 'top' van de markt wil hier zeggen dat de (meestal) grote huurders die zich willen vestigen in nieuwe, moderne gebouwen waar zij als huurders een eigen identiteit kunnen uitstralen niet snel in het Groot Handelsgebouw zullen huren. Deze huurders zijn bijvoorbeeld grote accountants- en advocatenkantoren, banken, verzekeraars, corporate hoofdkantoren e.d.

Het Groot Handelsgebouw profileert zich eveneens niet in de 'onderkant' van de markt. Prijstechnisch is dit marktgebied voor het Groot Handelsgebouw niet interessant, het verloop onder deze huurderscategorie is in het algemeen hoog met als gevolg weinig stabiliteit in de bezetting en ook de betalingsrisico's zijn vaak aanzienlijk.

Het marktgebied dat de vennootschap bestrijkt is hiermee naar schatting circa 70% tot 80% van de verhuurmarkt.

Door de grote omvang van het Groot Handelsgebouw, haar marktaandeel in vierkante meters van circa 20 % in het Rotterdam Central District en (blijvend) zwakke vraag naar nieuwe kantoorruimte richt de vennootschap zich op het totale voor haar relevante markt segment, zowel op de 'traditionele' huurder als 'de huurder van de toekomst'. De verwachting is dat aantal traditionele huurders in de toekomst afneemt en het aantal huurders van de toekomst groeit.

DE TRADITIONELE HUURDER EN HET PROFIEL VAN DE HUURDER VAN DE TOEKOMST

De werknemer die van 8.30 uur – 17.00 uur achter zijn of haar bureau werkt al of niet in een eigen of gedeelde kamer met een middagpauze van een half uur waar het meegenomen pakketje brood wordt genuttigd is al goeddeels verleden tijd, maar zal in de toekomst niet meer bestaan.

De 'nieuwe' werknemer heeft flexibele werktijden, een flexibele werkplek, werkt ook vanuit huis of op een andere werkplek dan in zijn of haar kantoor. Hij/zij komt met name naar kantoor om contacten met collega's en anderen te hebben, niet alleen op de werkplek, maar ook op andere plaatsen waar optimaal kan worden gecommuniceerd. Dit alles gebeurt in online verbinding met een ICT netwerk.

Natuurlijk zijn beide werknemers hierboven als karikaatuur geschetst, maar het geeft wel de wijziging aan van gedrag en functioneren van de moderne werknemer (en voor het Groot Handelsgebouw dus de huurder). De nieuwe werknemer drinkt voor werk(tijd) een kop koffie al of niet in combinatie met een afspraak, heeft tijdens de werkdag behoefte om informeel buiten kantoor te vergaderen, gaat buiten kantoor lunchen en na kantoor-tijd wat drinken, buiten de deur eten e.d.

De ruimtebehoefte van huurders wordt in de markt steeds meer divers. De traditioneel langere contracten worden vervangen door korter lopende en flexibele verhuur. Eveneens worden hogere eisen gesteld aan het inrichtingsniveau van te huren ruimtes. Het Groot Handelsgebouw wil in principe haar gehele relevante markt bestrijken en daar op de vraag inspelen. Het flexibele deel van de markt wordt ingevuld door The Office Operators in het Business Center, 'Kleinhandel' bestrijkt het segment van de jonge, snelgroeiende en innovatieve bedrijven die over gezamenlijke faciliteiten willen beschikken. Daarnaast onderkennen wij nog een markt voor kleinere gestoffeerde units

met gezamenlijke pantry/keukenfaciliteiten en netwerkfaciliteiten.

De vennootschap is sterk in het marktsegment van kleinere huurders (< 250 m²) maar zij is ook op de markt voor grotere huurders actief, omdat er simpelweg gesproken onvoldoende kleinere huurders in de markt beschikbaar zijn om het gebouw 'te vullen'. De ervaring leert dat indien een huurder een omvang heeft van meer dan 5.000 m² het lastiger is deze aansluitende kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw aan te bieden. Dit gezegd zijnde zal de vennootschap zich gezien de huidige marktsituatie en zwakke vraag natuurlijk ook richten op huurders boven dit metrage indien de kansen zich daar voordoen.

HET KANTOORGEBOUW VAN DE HUURDER VAN DE TOEKOMST

Het gewijzigde profiel van de huurder vraagt ook een aangepaste kantooromgeving. De 'nieuwe' werknemer wil een open kantoor waar eenvoudig kan worden gecommuniceerd, het kantoor en gebouw is levendig en de scheiding tussen kantoor en algemene ruimten in het gebouw is beperkt. Het gebouw heeft een 'open gezicht' naar de omgeving en de psychologische afstand met de omgeving is klein. Het gebouw is plezierig om te verblijven en is laagdrempelig toegankelijk en wordt beslist niet ervaren als een gesloten 'bastion'. Het gebouw en haar directe omgeving levert veel diensten ten behoeve van de kantoorgebruiker. De uitstraling van het kantoor is modern en levendig en aangenaam om binnen te komen en te verblijven.

WAT BETEKENT DIT VOOR HET GROOT HANDELSGEBOUW?

Het Groot Handelsgebouw oogt nog te veel als een 'gesloten bastion'. De toegang is gecontroleerd en de focus ligt nog te veel op beperking van toegankelijkheid vanwege veiligheid en criminaliteit. De toegankelijkheid en de beleving daarvan moeten verbeteren zonder overigens de doelstelling van veiligheid en beperking van de criminaliteit te beperken.

De ingangen van het gebouw zullen vriendelijker en uitnodigend worden gemaakt en gemoderniseerd tot plezierige laagdrempelige ingangen. De 'verbinding naar buiten' wordt verbeterd. Dit geldt met name voor de hoofdingang (Hal A) die de verbinding met het Stationsplein vormt.

In de hoofdingang zal voor de huurder en de bezoeker een informatie/receptie desk aanwezig zijn waar alle (informatie over) diensten en faciliteiten in het gebouw beschikbaar zijn. Het maken van een 'verbinding' naar de nieuwe brasserie Engels en de te vestigen winkels en horeca in de voormalige ABN-AMRO ruimte is daarbij belangrijk.

In het Groot Handelsgebouw komen ontmoetingsplaatsen voor huurders en bezoekers om 'buiten kantoor' elkaar te ontmoeten. De algemene ruimtes krijgen een modernere, eigentijdser uitstraling. De uitdaging is dat uitvoering hiervan nauw luistert met de monumentenstatus van het gebouw.

Het 'karakter' van bedrijfsverzamelgebouw wordt versterkt. Er worden meer verbindende elementen tussen de huurders gecreëerd zodat meer een community achtige sfeer ontstaat. Dat wordt ontwikkeld door meer gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw, meer (gezamenlijke) activiteiten door het organiseren van een nieuwjaarsreceptie voor de huurders, uitnodiging voor evenementen e.d., moderne informatieve website, Facebook, nieuwsbrief voor huurders en bedrijfsactiviteiten van huurders aan elkaar bekend maken. Daarnaast wordt de Vereniging van Huurders van het Groot Handelsgebouw verder geactiveerd en gestimuleerd.

De moderne huurder vraagt van de verhuurder om meer (betaalde) diensten te leveren zoals secretariële ondersteuning, telefoonbeantwoording, taxiservice, stomerijafgiftepunt etc. Het Groot Handelsgebouw draagt er zorg voor dat deze diensten worden geleverd. Het Groot Handelsgebouw ziet en behandelt de huurder eigenlijk als een hotelgast.

PRIMAIRE ELEMENTEN VAN DE STRATEGIE VOOR DE KOMENDE JAREN

De primaire elementen voor de strategie van de komende jaren zijn:

- Het vinden van nieuwe huurders en het behoud van bestaande huurders;
- Het aantrekkelijker maken van het gebouw;
- Ontwikkelen van een sterker community gevoel bij de huurders

HET VINDEN VAN NIEUWE HUURDERS EN HET BEHOUD VAN BESTAANDE HUURDERS

Het Groot Handelsgebouw pleegt nog meer inspanning om bestaande huurders te houden en nieuwe te werven. De commercie krijgt hierbij een andere dimensie. De aanpak is:

- Versterking van de eigen commerciële organisatie en daarmee de eigen commerciële inspanning;
- Diversificatie/specialisatie in de externe commerciële ondersteuning.

De vennootschap heeft zelf een goede marktpositie in de verhuur van kleinere units (kleiner dan 250 m²) en zal deze positie verder verstevigen. Het (externe) makelaarsteam van het gebouw is sterker in het marktsegment van de grotere transacties (groter dan 500 m²). De vennootschap heeft voor de verhuur van de begane grond ruimtes een gespecialiseerde makelaar aangetrokken, brengen de initiatiefnemers van het concept 'Kleinhandel' hun eigen huurders aan en geldt hetzelfde voor The Office Operators die hun eigen commercieel apparaat hebben dat gericht op de flexibele verhuurmarkt. Het managen en in goede banen leiden van deze activiteiten zal de bijzondere aandacht hebben van de afdeling commercie.

HET AANTREKKELIJKER MAKEN VAN HET GEBOUW

In grote lijnen betreft dit het uitvoeren van de adviezen van FH-RE Consult (Ir. drs. Frank Hendriksen) zoals opgenomen in het rapport 'Werk aan de Winkel'. De plannen voor 2015 en volgende jaren zijn onder meer:

- Renovatie van het grand café en het zalencentrum van Engels;
- Renovatie A-Hal;
- Uitbouw commercie in de voormalige ABN-AMRO ruimte;
- Vernieuwen dak verdieping Engels (huurder voor dakterrassen en Dakpaviljoen, renovatie voormalige bioscoop Kriterion, nieuwe dakopbouw ten behoeve van Kriterion en verbouw Royal Residence/grote zaal);
- Verbeteren routing van/naar/in het gebouw (Mijksenaar en mogelijk digitale wayfinding in het gebouw);
- Verbeteren uitstraling interieur gebouw (opdracht interieurarchitect tot restyling, renovatie alle toiletgroepen, automatiseren binnendeuren, andere kleur wanden, deuren, aantrekkelijker maken ingangen Weena/Conradstraat);
- (Onderzoek) vestigen van een hotel.

De uitvoering van de plannen dienen in een tijdsbestek van enkele (3) jaren te worden gerealiseerd. Op basis van de verwachtingen ten aanzien van de komende jaren kunnen de benodigde investeringen uit eigen middelen worden gedaan. In verband met behoud van leefbaarheid in het gebouw, vergunningen- en voorbereidingstrajecten kan de verbetering niet significant sneller plaatsvinden.

ONTWIKKELEN VAN EEN STERKER COMMUNITY GEVOEL BIJ DE HUURDERS

De cultuur bij huurders binnen het Groot Handelsgebouw was dat zij het wel plezierig vinden in het gebouw gevestigd te zijn maar dat zij weinig betrokken waren (en wilden worden) bij het gebouw. De onderlinge contacten tussen de huurders verbeteren lukte te beperkt en daarvoor was van de zijde van de huurders niet veel belangstelling. Het in de markt zetten van het 'merk' Groot Handelsgebouw door communicatie adviesbureau Smidswater heeft (onder meer door middel van het Groot Handelsblad) wel resultaat gehad maar heeft naar verhouding te weinig opgeleverd.

De lijn die de vennootschap heeft ingezet met versterking van de marketing/communicatiefunctie is om onder meer het community gevoel in het Groot Handelsgebouw te verbeteren. Het 'klimaat' daarvoor lijkt gunstig. De huurder ziet dat er in het gebouw verbeteringen worden aangebracht met name in de horeca, het type huurder verandert en deze nieuwe huurders zijn meer gericht op het ontwikkelen van een community gevoel, het creëren van meeting points in het gebouw en de vennootschap is op dit gebied nu veel actiever (Huurdersnieuwsbrief, Facebook, website e.d.).

De conclusie is dat het Groot Handelsgebouw de komende jaren voor grote uitdagingen staat. Nieuwe huurders moeten worden

gevonden en bestaande huurders moeten worden behouden. In een tijdsbestek van enkele jaren worden een aanzienlijk aantal verbeteringen aangebracht in het gebouw om dit aantrekkelijker te maken voor haar huurders. Ook het community gevoel wordt verbeterd.

DE STRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP

In vervolg op de behandeling van het strategisch plan van de vennootschap in de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders komt de vennootschap hierbij terug op de strategie. In dit hoofdstuk is de visie van de vennootschap opgenomen zoals zij haar verdere toekomst ziet. Eveneens worden in dit hoofdstuk een aantal zaken behandeld die verband houden met de strategie en welke zaken ook zijn benoemd in de rapporten van IBUS en FH-RE Consult, zoals de beëindiging van de certificering en (daarmee) opheffing van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, status van Fiscale Beleggings Instelling (FBI), beëindiging beursnotering bij Euronext en eventueel overgang naar NPEX en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille. De vennootschap realiseert zich dat een aantal van de hiervoor genoemde onderwerpen reeds in een eerder stadium door de vennootschap in kaart zijn gebracht en dat daarover reeds standpunten zijn ingenomen. Veel van deze onderwerpen en standpunten zijn eerder in een AVA aan de orde gesteld en behandeld. Voor een aantal onderwerpen waar de standpunten ongewijzigd zijn lijkt dit wellicht op een 'herhaling van zetten'. Het is echter nuttig en noodzakelijk om deze onderwerpen mede in het kader van de toekomst van de vennootschap nog eens de revue te laten passeren. Allereerst worden de in voorgaande alinea genoemde onderwerpen besproken om te besluiten met een visie op de toekomst van de vennootschap Groothandelsgebouwen N.V.

BEËINDIGING CERTIFICERING EN (DAARMEE) OPHEFFING STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN (StAK)

De vennootschap is van mening dat ter zake de beëindiging van de certificering/opheffing van de StAK na de in de AVA van 12 april 2013 over dit onderwerp gevoerde discussie geen nieuwe gezichtspunten zijn opgekomen die kunnen leiden tot een gewijzigd standpunt van de vennootschap. De vennootschap heeft zich in bovengenoemde AVA op het standpunt gesteld dat indien blijkt dat meer dan 75 % van de aandeelhouders/certificaathouders opheffing van de certificering wenst de vennootschap hiertoe een voorstel zal doen. De vennootschap is van mening dat de kosten van het in stand houden van de StAK welke kosten (in een normale situatie) circa € 15.000,- per jaar bedragen geen factor van betekenis is bij een eventueel besluit tot beëindiging van de certificering.

STATUS VAN FISCALE BELEGGINGS INSTELLING (FBI)

In 2011 en 2012 heeft de vennootschap de mogelijkheden ten aanzien van kwalificatie als FBI verkend. De conclusie die in het jaarverslag over het boekjaar 2012 (pagina 31 en 32) is opgenomen is dat de vennootschap zich niet kwalificeert, omdat zij een aandeelhouder/certificaathouder heeft met een aandelen/certificatenbelang van meer dan 25 %. Kwalificatie is niet mogelijk zolang de vennootschap een aandeelhouder heeft met een belang dat hoger is dan 25 %. Aangezien deze situatie thans onveranderd is, is een discussie over een mogelijke FBI status niet opportuun.

De vennootschap tekent daarbij aan dat zij steeds heeft gesteld dat indien de vennootschap en de aandeelhouders zouden (kunnen) besluiten tot kwalificatie als FBI de vennootschap dan zal trachten te bewerkstelligen dat de voor de kwalificatie noodzakelijke fiscale afrekening (van de uitgestelde belastingverplichting) zo beperkt mogelijk zal zijn.

Gezien de aanzienlijke investeringen waarvoor de vennootschap staat om haar gebouw te verbeteren en aantrekkelijker te maken, waarbij kan worden verwacht dat deze investeringen niet direct maar pas op termijn zullen leiden tot een waardevermeerdering van het gebouw, zullen de komende jaren waarschijnlijk geen aantrekkelijke periode zijn voor kwalificatie.

BEËINDIGING BEURSNOTERING EURONEXT EN EVENTUEEL OVERGANG NAAR NPEX

De huidige beursnotering bij Euronext heeft voor de vennootschap een beperkte waarde omdat het uitgeven van nieuwe aandelen niet aan de orde is en de handel in het aandeel beperkt is.

De waarde van de huidige notering ligt bij de aandeelhouders die over een (efficiënt) handelsplatform kunnen beschikken om certificaten te kopen en te verkopen.

Een discussie over het nut en het al of niet beëindigen van de huidige beursnotering is echter niet zinvol omdat deze beëindiging slechts haalbaar is, indien aan aandeelhouders een exit wordt geboden en één aandeelhouder of meerdere samenwerkende aandeelhouders meer dan 95 % van de aandelen bezit(ten) en aan Euronext het verzoek doet tot beëindiging van de notering.

Een beëindiging van de Euronext notering en overgang naar de NPEX beurs zonder exit mogelijkheid wordt slechts door Euronext akkoord bevonden indien een grote meerderheid (> 95 %) van de aandeelhouders zich daar voorstander van toont en de belangen van de minderheidsaandeelhouders zich daar niet tegen verzetten. Aangezien in het verleden door een aanzienlijke minderheid van aandeelhouders is aangegeven dat zij zich comfortabel voelen met een notering aan Euronext en de vennootschap thans geen indicatie heeft dat dat nu anders is heeft een verzoek tot beëindiging van de Euronext notering – zo de vennootschap dat verzoek al zou willen doen – geen zin.

De vennootschap heeft onderzocht of een duo (parallele) notering bij NPEX mogelijk is om daarmee op termijn de notering bij Euronext te kunnen beëindigen omdat bij NPEX na verloop van tijd een gelijkwaardig marktplatform zou kunnen worden gerealiseerd. Een duo notering op de NPEX markt is in principe mogelijk maar het is zeer onwaarschijnlijk dat NPEX als een gelijkwaardig marktplatform kan worden gezien. Thans is de situatie bij NPEX dat een partij slechts aanbod kan inleggen, maar geen vraag. Een aanbieder kan dus niet weten welke vraag, tegen welke prijs en hoeveelheid er is naar een aandeel. Dat is bij Euronext anders waar een transparante markt is in vraag en aanbod naar een aandeel.

Eveneens is het noodzakelijk dat indien een partij wil handelen in bij NPEX genoteerde aandelen hij zijn aandelen depot moet overbrengen naar het bewaarbedrijf van NPEX hetgeen feitelijk betekent dat de aandeelhouder met in dit depot gebrachte aandelen niet op Euronext kan handelen (Euronext werkt met het depotbedrijf Euroclear).

Op grond van het voorgaande is het zeer onwaarschijnlijk dat een duo notering bij NPEX op termijn kan leiden tot een beëindiging van de notering bij Euronext. Om deze reden en het feit dat een duo notering (zolang deze voortduurt) kostenverhogend werkt voor de vennootschap lijkt ons dit geen reële optie. Indien de vennootschap en haar aandeelhouders zouden besluiten dat de vennootschap (of het gebouw) zou moeten worden verkocht menen wij dat (het behouden van) een beursnotering op Euronext juist waarde verhogend zou kunnen werken. Een potentiële bieder zou immers geïnteresseerd kunnen zijn in vastgoed en vennootschap inclusief haar beursnotering. Indien de bieder na het slagen van het bod geen voortzetting van de beursnotering wenst is deze betrekkelijk eenvoudig te beëindigen indien de overnemer beschikt over tenminste 95% van de aandelen.

DE TOEKOMST VAN DE VENNOOTSCHAP

In 2008 heeft de vennootschap in haar jaarverslag over het boekjaar 2007 aangegeven dat zij op termijn een keuze zou moeten maken tussen een zelfstandig voortbestaan, waarbij in die situatie wel op termijn de vastgoedportefeuille zou moeten worden uitgebreid dan wel dat indien de portefeuille niet zou groeien zij op termijn er naar zou moeten streven te worden overgenomen.

Een zelfstandig voortbestaan als beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds met slechts één object (het Groot Handelsgebouw) is te kwetsbaar om op deze wijze duurzaam te blijven voortbestaan. De risicospreiding van het fonds in de huidige opzet is te beperkt en bovendien worden de eisen die worden gesteld aan vastgoedbeheer, regelgeving van toezichthouders, corporate governance en dergelijke steeds complexer en kostbaarder. Hierdoor nemen de beheerrisico's toe en worden de beheerkosten verhoudingsgewijs te hoog.

In de AVA van 18 april 2008 heeft de vennootschap een voorstel ingebracht om de toekomstige strategie van de vennootschap te wijzigen door een besluit aan de aandeelhouders voor te leggen

om in te stemmen met de groei van de vastgoedportefeuille. In deze vergadering leek voor dit voorstel geen meerderheid te zijn en derhalve is dit voorstel toen aangehouden.

Door het ontbreken van een duidelijk positief draagvlak bij de aandeelhouders voor uitbreiding van de portefeuille als mede de ongunstige economische omstandigheden na 2008 is aan de AVA nimmer meer een concreet voorstel voorgelegd tot uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Binnen de directie en de Raad van Commissarissen is na 2008 regelmatig gesproken over de toekomst en de te volgen strategie. Binnen de vennootschap bestond (en bestaat) er overeenstemming dat de vennootschap of een groeistrategie zou moeten volgen dan wel indien dat niet haalbaar blijkt uiteindelijk bereid moet zijn haar zelfstandigheid op te geven. Wel is besloten alle mogelijkheden tot uitbreiding van de portefeuille nadrukkelijk te onderzoeken. De conclusie van de raad en directie was dat bij groei van de portefeuille gestreefd moet worden naar uitbreiding met gelijksoortige gebouwen als het Groot Handelsgebouw.

Directie en RvC zijn tot de conclusie gekomen dat de groei van de vastgoedportefeuille niet haalbaar blijkt.

Bij de aandeelhouders lijkt geen duidelijke meerderheid aanwezig voor deze groei, in het door IBUS uitgebrachte advies wordt nadrukkelijk geadviseerd dat de vennootschap haar portefeuille niet uitbreidt en de eigen financiële capaciteit van de vennootschap is hiervoor (te) beperkt. De huidige aandeelhouders lijken ook maar beperkt bereid dan wel in staat bij te dragen aan het voor de groei noodzakelijke vermogen en lijken eveneens niet bereid tot het toelaten van substantiële wijzigingen in de aandeelhoudersverhoudingen.

Daarbij komt dat de vennootschap door het ontbreken van een positieve uitspraak van de AVA dat de portefeuille van de vennootschap mag groeien en de vennootschap niet zonder voorafgaande instemming van de AVA nieuwe aandelen mag uitgeven zij zich feitelijk niet kan opstellen als volwaardige gesprekspartner in overname trajecten.

Naast het ontbreken van een duidelijk positief draagvlak bij de aandeelhouders voor de groei van de vastgoedportefeuille moet ook worden vastgesteld dat de huidige omvang van de vennootschap op termijn te kwetsbaar is om zelfstandig voort te bestaan. De exploitatie-, financierings- en corporate governance risico's zijn (op den duur) te hoog en het is (relatief) te kostbaar om deze risico's beheersbaar te maken en te houden. Bij het opgeven (op termijn) van de zelfstandigheid van de vennootschap zijn in principe twee mogelijkheden denkbaar. De vennootschap kan trachten een koper voor het gebouw te vinden dan wel een koper te zoeken voor de aandelen Groothandelsgebouwen N.V., zodat de vennootschap van eigenaar verandert en niet de eigendom van het gebouw. Gezien de verbondenheid van gebouw en vennootschap ligt het naar het oordeel van de vennootschap meer voor de hand dat in geval wordt besloten tot verkoop een koper wordt gezocht voor de aandelen.

Concluderend is de vennootschap van mening dat groei van de vastgoedportefeuille in de huidige situatie van de vennootschap en binnen de bestaande aandeelhoudersverhoudingen groei van de portefeuille geen realistisch scenario is en als niet haalbaar moet worden beoordeeld. Op basis van deze constatering is de vennootschap van oordeel dat de meest wenselijke strategie is dat de vennootschap (al of niet actief) een koper zoekt die een bod doet op alle uitstaande aandelen Groothandelsgebouwen N.V..

RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 41.

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. In moeilijke economische omstandigheden is het des te meer 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, verbeteren van de managementinformatie, bewaking van (de kwaliteit van) het huurdersbestand, het liquiditeitsbeheer en financieringsbeleid wederom sterke aandacht gekregen.

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 2014 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 134.000,-.

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 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 van niet hoger dan 50% (de eis van de banken is maximaal 60%) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 40,8% en een Interest Cover Ratio van 2,95 voldoet de vennootschap 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 er naar 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.

Het beleid van de vennootschap ten aanzien van afdekking van renterisico's is defensief om zich te beschermen tegen stijgende rentetarieven. Voor 14,4% van de bestaande leningen geldt een variabele rente. Indien de huidige rente met 1% stijgt, heeft dit een effect van € 97.000,- op het directe beleggingsresultaat.

Met betrekking tot de externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de toestand in de kantorenmarkt gevolgd. Wat de vastgoedmarkten betreft is een moeilijk punt de zeer terughoudende financiering door banken van vastgoedportefeuilles. 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 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.

CORPORATE GOVERNANCE

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 verwezen naar de Corporate Governance Verklaring die op de website van de vennootschap is opgenomen. Publicatie van de Corporate Governance Verklaring is sedert 1 april 2009 een wettelijke verplichting.

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 wordt verwezen naar het bericht van de Raad van Commissarissen op pagina 7.

RESULTATEN IN 2014

De financiële cijfers van de vennootschap zijn opgesteld conform International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie (IFRS).

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN OVER HET BOEKJAAR

(IN € 1.000)	2014	2013
Huuropbrengsten	14.486	15.017
Doorberekende (service-)kosten	2.713	2.938
Bruto huuropbrengsten	17.199	17.955
Exploitatiekosten	6.484	6.254
Netto huuropbrengsten	10.715	11.701
Beheerkosten	1.178	1.253
Financieringslasten*	3.384	3.489
Belastingen	1.617	2.018
Lasten	6.179	6.760
Direct exploitatieresultaat na belastingen	4.536	4.941
Waarde mutaties	-11.392	-2.046
Waarde mutatie rentederivaten	688	1.206
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	2.746	511
Indirect exploitatieresultaat	-7.958	-329
Geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat	-3.422	4.612

* De waarde mutatie rentederivaten (swaps en caps) is met ingang van 2014 verantwoord onder het indirecte resultaat. De resultaten over 2013 zijn voor vergelijkingsdoeleinden hierop aangepast.

GECONSOLIDEERDE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2014 bedraagt negatief € 3.422.000,- tegen € 4.612.000,- in 2013. Het direct exploitatieresultaat na belastingen over 2014 daalde 8,2% van € 4.941.000,- in 2013 tot € 4.536.000,- in 2014. Het indirect exploitatieresultaat na belastingen was in 2014 negatief € 7.958.000,- tegen negatief € 329.000,- in 2013.

Per aandeel bedraagt het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat na belastingen over het boekjaar 2014 negatief € 2,25 (2013: € 2,11).

Het direct exploitatieresultaat na belastingen in 2014 is € 405.000,- (8,2%) lager dan in 2013. De netto huuropbrengsten waren 8,4% lager door lagere huuropbrengsten (-3,5%), lagere

doorberekende servicekosten (-7,7 %) en hogere exploitatiekosten (+ 3,7 %) en de lasten over 2014 zijn 8,6 % lager door lagere beheerkosten (-6,0 %), lagere (betaalde) financieringslasten (-3,0 %) en lagere (te betalen) vennootschapsbelasting (-19,9 %).

Het direct exploitatieresultaat na belastingen per aandeel over 2014 bedraagt € 2,99 (2013: € 3,34).

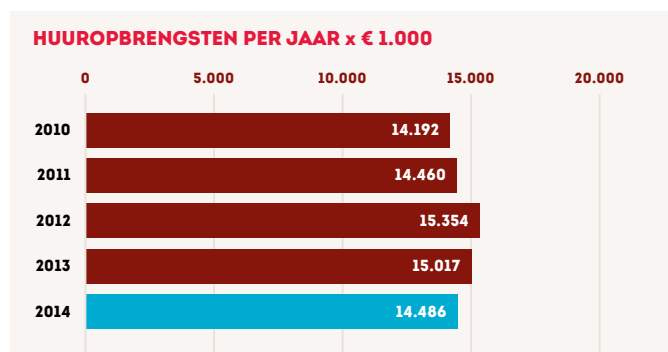
Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2014 bedroeg negatief € 7.958.000,- tegen negatief € 329.000,- in 2013. Het negatieve indirect exploitatieresultaat na belastingen is het gevolg van de lagere taxatiewaarde van het gebouw ultimo 2014 van € 7.510.000,-, investeringen (€ 3.429.000,-) en een lagere negatieve waarde van rente derivaten (€ 688.000,-). Per aandeel bedraagt het indirect resultaat na belastingen over 2014 negatief € 5,24 tegen negatief € 0,23 in 2013.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2014 € 43,69 tegen € 47,68 op 31 december 2013, hetgeen een daling betekent van 8,4%.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

De huuropbrengsten zijn in 2014 met 3,5 % gedaald van € 15.017.000,- in 2013 tot € 14.486.000,- in 2014. De daling van de huuropbrengsten is het gevolg van de afgenomen bezettingsgraad van het gebouw, gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten alsmede de met huurder Engels B.V. overeengekomen wijzigingen in de huurovereenkomst. De huuropbrengsten werden voor circa 2% positief beïnvloed als gevolg van de vergoeding die huurder LBI was verschuldigd voor het tussentijds beëindigen van de huurovereenkomst. De parkeeropbrengsten daalden met 10,3%.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2010 weergegeven.



De exploitatiekosten zijn met 3,7 % gestegen van € 6.254.000,- in 2013 tot € 6.484.000,- in 2014. De stijging van de exploitatiekosten is met name het gevolg van hogere servicekosten en de kosten welke zijn gemaakt ten behoeve van groot onderhoud in het kader van beton herstel van de luifels en de verhoogde rijstraat. Genoemd groot onderhoud wordt ten laste van de exploitatiekosten gebracht omdat deze kosten niet leiden tot hogere opbrengsten.

De beheerkosten waren in 2014 € 75.000,- (-6,0 %) lager dan in 2013 (2014: € 1.178.000,- en 2013: € 1.253.000,-) met name door lagere personeelskosten (-€ 34.000,-), lagere kosten kantoorbehoeftigheden (-€ 28.000,-) en lagere advieskosten (-21.000,-).

De financieringsbaten en -lasten (exclusief resultaat uit rente derivaten) waren over 2014 3,0 % lager dan over 2013 als gevolg van fractioneel lagere rentetarieven.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2014 bedroeg € 7.958.000,- negatief (2013: € 329.000,- negatief). De taxatiewaarde van het vastgoed per 31 december 2014 daalde in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2013 met € 7,5 miljoen (-4,8 %) dit ondanks de toevoeging van de gerealiseerde parkeerplaatsen van de nieuwe parkeergarage in de voormalige schaatshal. De waardevermindering is met name het gevolg van het vertrek in 2015 van huurder LBI die circa 12% van het vloeroppervlak in het Groot Handelsgebouw huurt en de hierdoor te verwachten lagere huuropbrengst. De investeringen in het gebouw bedroegen in 2014 in totaal € 3.429.000,- waaronder de investeringen in de parkeergarage Schaatshal ad € 1.510.000,-.

De negatieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps en rentecaps over 2014 is met € 688.000,- afgenomen. De afname over de vergelijkbare periode van 2014 bedroeg € 1.206.000,-.

FINANCIERING

In 2014 is het financieringsarrangement met ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG, nadat de voorwaarden in 2012 waren aangepast, ongewijzigd voortgezet conform de in 2012 gemaakte afspraken.

Op 30 juni 2014 is een rentecap van (Euribor 3-maandstarief) 2,25 % groot € 10.000.000,- volgens contract beëindigd.

In 2014 zijn geen nieuwe overeenkomsten aangegaan ter afdekking van renterisico's. De rentemarge afspraken van de door ING Bank N.V. verstrekte leningen en rekening courant faciliteit hebben een looptijd tot ultimo 2015 zodat met ING Bank N.V. in 2015 een nieuwe rentemarge dient te worden overeengekomen.

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

Eind 2014 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 41,3 % (ultimo 2013: 41,4 %).

De solvabiliteit is in het verslagjaar ondanks een geconsolideerd gerealiseerd en niet-gerealiseerd negatief resultaat na belastingen vrijwel ongewijzigd. 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 2014 voldeed de vennootschap dus 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 2014 met 11,3 % van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2013: 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 2014 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige balanspost uitgestelde belastingverplichtingen acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van weerstandsvermogen.

Ultimo 2014 bedroeg de 'loan to value ratio' (LTV) 40,8 % (ultimo 2013: 38,4 %).

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 2014 iets minder gunstig dan ultimo 2013 maar desalniettemin nog solide.

De vennootschap streeft naar een loan to value ratio van maximaal 50 %. Ultimo 2014 wordt hieraan dus nog ruimschoots voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) bedroeg over 2014 2,95 (2013: 3,00).

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 40,8 % ultimo 2014 en een ICR over 2014 van 2,95 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 in de huidige moeilijke economische tijd en de onzekere verwachtingen in de vastgoedsector te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2015 en volgende jaren voor aanzienlijke kosten en investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

In 2014 zijn voor € 3.429.000,- (2013: € 1.446.000,-) aan investeringen in het gebouw en in de parkeergarage Schaatshal (P4) verricht. De investering in 2014 in de parkeergarage Schaatshal bedroeg € 1.510.000,- (in totaal bedroeg de investering in deze parkeergarage € 1.963.000,- maar in 2013 is reeds een bedrag van € 453.000,- geïnvesteerd). In 2014 is voorts overwegend voor in totaal € 1.689.000,- in huurdersruimtes geïnvesteerd waaronder in het centrum 'Kleinhandel', Engels Horeca Rotterdam B.V. en Engels Conference Center B.V.

In het verslagjaar is de tweede fase uitgevoerd van het grootonderhoud van de betonnen binnen gevels van het gebouw en de galerijvloeren. In 2014 is eveneens een deel van de rijstraat op de eerste verdieping van het gebouw gerenoveerd. In totaal bedroegen de kosten van betonherstel en renovatie rijstraat € 841.000,- welk bedrag is opgenomen in de exploitatiekosten over het boekjaar 2014.

In het verslagjaar is nog niet gestart met de installatie van een nieuwe brand meldinstallatie (incl. alle bekabeling). Naar verwachting zal in 2015 worden gestart met de uitvoering, welke uitvoering een periode van minimaal twee jaar zal vergen.

In 2014 is de Warmte Koude Opslag installatie (WKO) volledig in bedrijf gesteld. In 2013 was het eind 2011 in gang gezette project van renovatie van de bronnen afgerond, maar in dat jaar werden als gevolg van de werkzaamheden aan de fietsenstalling onder het Stationsplein twee daar gesitueerde koude bronnen beschadigd. Begin 2014 zijn beide bronnen hersteld waarna het WKO systeem weer volledig kon functioneren.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De waardebeoordeling van het gebouw is zowel per 30 juni 2014, als per 31 december 2014, uitgevoerd met een taxatie door Troostwijk Taxaties B.V.

Per 30 juni 2014 is de waarde bepaald op € 151.650.000,- en per 31 december 2014 op € 148.890.000,- (31 december 2013: € 156.400.000,-).

Troostwijk Taxaties heeft haar taxatie ultimo 2014 uitgevoerd op basis van het aantal verhuurbare m² conform NEN2580 en de ultimo 2014 doorgevoerde reclassificatie van de soorten ruimtes in het gebouw. Wij verwijzen hiervoor naar het hoofdstuk 'De verhuur in het Groot Handelsgebouw' zoals opgenomen vanaf pagina 13 van dit verslag.

In onderstaand overzicht treft u een aantal kerngegevens aan van het Groot Handelsgebouw zoals opgenomen in de taxatie-rapporten van Troostwijk Taxaties B.V.:

(IN € 1.000,-)	ULTIMO 2014	ULTIMO 2013
Bruto Markthuurwaarde	17.835	16.974
Netto Markthuurwaarde	14.792	14.125
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	168.396	166.319
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	-10.420	-390
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	157.976	165.929
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	148.890	156.400

De Bruto Markthuurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft het opbrengstpotentieel aan huuropbrengsten weer. De Netto Markthuurwaarde is de Bruto Markthuurwaarde verminderd met de ingeschatte exploitatiekosten van het gebouw.

De Bruto Markthuurwaarde is in 2014 ten opzichte van het boekjaar 2013 5,1 % gestegen met name doordat het aantal m² kantooruimte als gevolg van de reclassificatie en het aantal parkeerplaatsen als gevolg van het in gebruik nemen van de parkeergarage Schaatsbaan(P4) is toegenomen. De Netto Markthuurwaarde steeg ongeveer in dezelfde mate mee als de Bruto Markthuurwaarde omdat exploitatielasten in de taxatie slechts fractioneel hoger waren.

De Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2014 licht hoger (1,2 %) dan ultimo 2013. Dit is het gevolg van een door de taxateur hoger ingeschatte Netto Markthuurwaarde, maar daarentegen heeft de taxateur het netto aanvangsrendement verhoogd. Dit hogere

netto aanvangsrendement is naar het oordeel van de taxateur het gevolg van voor het Groot Handelsgebouw veronderstelde minder gunstige marktomstandigheden.

De correctie huurverschillen, leegstand e.d. is in 2014 fors gestegen van € 390.000,- naar € 10.420.000,- met name als gevolg van het vertrek in 2015 van huurder LBI.

De conclusie is dat het Groot Handelsgebouw in 2014 te maken heeft gekregen met een relatief forse waardedaling (-4,8%). Hierbij dient wel bedacht te worden dat deze waardedaling in de kantorenmarkt nog relatief laag is zeker indien in aanmerking wordt genomen dat de waardedaling van het gebouw sedert de aanvang van de economische crisis eind 2008 ten opzichte van vergelijkbare kantoren zeer beperkt is geweest.

STATUS BELEGGINGSINSTELLING

Groothandelsgebouwen N.V. was tot 22 juli 2014 een beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht (Wft). Per die datum is het regime van beleggingsinstelling onder de Wft vervallen en gewijzigd naar het zogenoemde AIFMD regime (Alternative Investment Fund Manager Directive). De vennootschap is door de toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) niet gehouden zich te kwalificeren voor dit AIFMD regime. De conclusie is dat de vennootschap sedert 22 juli 2014 niet meer onder toezicht staat van de AFM uit hoofde van haar bedrijf als beleggingsinstelling.

VERKLARING DIRECTIE

De directie verklaart naar beste weten dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de vennootschap en dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar en dat in het jaarverslag de wezenlijke risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, zijn beschreven.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vennootschap zal bij het verschijnen van het jaarverslag 2014 een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring op de website van de vennootschap plaatsen.

UITKERING DIVIDEND OVER 2014

Groothandelsgebouwen N.V. heeft – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – besloten in de op 17 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2014 een voorstel tot uitkering van dividend ten laste van de reserves van € 1,55 per (certificaat van een) aandeel (2013: € 1,55) aan de aandeelhouders voor te leggen. De vennootschap 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 1/22e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen.

De vennootschap heeft ervoor gekozen om net als over het boekjaar 2013 een dividendvoorstel 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 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 1.518.080 uitstaande aandelen is daarmee bij een volledige uitkering in contanten een bedrag gemoeid van € 2.353.024,00. Het dividend zal worden uitgekeerd ten laste van de reserves van de vennootschap.

Op de dividendumuitkering zal, indien noodzakelijk, door de vennootschap 15 % dividendbelasting dienen te worden ingehouden.

De vennootschap hanteert 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. Tot en met het boekjaar 2012 is deze lijn voortgezet, over het boekjaar 2013 is het dividend ten opzichte 2012 niet verhoogd en ook thans ligt er een voorstel het dividend over 2014 niet te verhogen. Gezien de in 2014 gerealiseerde kasstroom acht de vennootschap het dividendvoorstel over het boekjaar 2014 passend.

De vennootschap biedt naar haar mening een aantrekkelijke keuzemogelijkheid voor een dividend in aandelen. Indien de aandeelhouders evenals over het boekjaar 2013, toen 63,8 % van de aandeelhouders koos voor een dividendumuitkering in

aandelen, voorziet deze keuzemogelijkheid bij de aandeelhouders in een behoefte en stelt dit de vennootschap in de gelegenheid de hierdoor extra beschikbare liquiditeit aan te wenden voor investeringen.

De vennootschap staat de komende jaren voor aanzienlijke investeringen om het gebouw aantrekkelijk te houden voor haar huidige en potentiële huurders als wel om nieuwe huurders te werven voor de onder meer als gevolg van het vertrek van huurder LBI vrijkomende ruimten. Indien en zodra de vennootschap 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 AVA in de toekomst voorstellen het dividend te verlagen of te passeren.

VERWACHTINGEN VOOR 2015

De vennootschap staat in 2015 voor grote uitdagingen. Het vertrek van huurder LBI betekent dat grote inspanningen noodzakelijk zijn om de beschikbaar komende ruimten weer te verhuren en de bezettingsgraad van het gebouw weer op peil te brengen. Daarnaast vraagt de uitvoering van het strategisch plan voor het Groot Handelsgebouw waaronder begrepen een herpositionering en modernisering van het gebouw veel aandacht en aanzienlijke investeringen.

De vennootschap ziet reële kansen om de bezetting van het gebouw weer op peil te brengen, maar zij houdt er rekening mee dat dit gezien de moeilijke marktomstandigheden geruime tijd kan vergen. Alhoewel de verhuur van met name kleinere ruimtes goed verloopt zal de daling van huuropbrengsten en bezetting als gevolg van het vertrek van LBI naar verwachting in 2015 niet volledig kunnen worden gecompenseerd. Dit omdat de markt voor grotere metrages in 2015 beperkt is en de concurrentie in dit marktgebied sterk is.

De vennootschap verwacht dat in 2015 de Nederlandse verhuurmarkt lastig blijft en niet significant zal herstellen. De situatie in de Rotterdamse markt is daarbij nog moeilijker vanwege het zeer hoge aanbod en zwakke vraag.

Op basis van de huidige vooruitzichten moet worden verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2015 de huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw ten opzichte van 2014 duidelijk zullen dalen.

Rotterdam, 6 maart 2015

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 2014 zijn 38.422 aandelen gecertificeerd, waarvan 37.211 uit hoofde van het over het boekjaar 2013 uitgekeerde dividend in aandelen. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2014, 1.459.662 (96,2% van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2014 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.459.662,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2014 tweemaal vergaderd. Alle leden van het bestuur waren bij deze vergaderingen aanwezig. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, bespreking van de jaarcijfers over het boekjaar 2013 en de halfjaarresultaten over het boekjaar 2014 van de vennootschap, standpuntbepaling ter zake de agendapunten van de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V., waaronder bespreking van het rapport van IBUS Company en de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders met de daarin behandelde agendapunten over de strategie ter zake het gebouw en de vennootschap en de bespreking van het rapport van FH-RE Consult.

De bestuursleden, de heren Pfeiffer en Schoenmakers, hebben op 17 april 2014 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 520.457 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 35,2% van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V. De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten, zoals onder meer het voorstel tot uitkering van dividend en de herbenoeming van de heer Ing. J. Th. Blok als lid van de Raad van Commissarissen van de vennootschap. Alle bestuursleden hebben op 4 december 2014 de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 596.192 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 39,3% van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V. In deze vergadering zijn geen besluiten geagendeerd.

In de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders is de strategie voor het Groot Handelsgebouw en de strategie van de vennootschap aan de orde gesteld. De stichting steunt het door de vennootschap voorgestelde beleid ter zake het gebouw en de vennootschap. Wat betreft het gebouw acht de stichting het verstandig beleid dat met geleidelijke en continue verbeteringen en aanpassingen aan het gebouw de aantrekkelijkheid en daarmee de verhuurbaarheid van het Groot Handelsgebouw wordt vergroot. Met betrekking tot de vennootschap ondersteunt de stichting de visie dat de vennootschap te klein is om op den duur als beursgenoteerd vastgoedfonds met slechts één belegging – het Groot Handelsgebouw – zelfstandig voort te bestaan.

In bovengenoemd strategisch plan van de vennootschap is het standpunt ter zake een eventuele beëindiging van de certificering herbevestigd. De vennootschap handhaaft het standpunt dat indien blijkt dat meer dan 75% van de aandeelhouders/certificaathouders opheffing van de certificering wenst de vennootschap hiertoe een voorstel zal doen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Op 26 februari 2014 zijn de statuten van de stichting aangepast. In het kader van het verder borgen van haar onafhankelijkheid heeft het bestuur besloten om de samenstelling van het bestuur aan te passen nadat de Raad van Commissarissen van de vennootschap in 2013 het bestuur van de stichting heeft laten weten dat zij heeft besloten dat zij in de toekomst afziet van het voordragen van een lid van de raad in het bestuur van de stichting. Het bestuur van de stichting ondersteunde deze beslissing. In het vervolg zal het bestuur van de stichting derhalve bestaan uit drie onafhankelijke leden. In de betreffende statutenwijziging is eveneens de statutaire leeftijdsgrens van 70 jaar, die krachtens artikel 4.2 van de statuten van de stichting van toepassing was bij benoeming van bestuursleden, geschrapt.

Op 23 mei 2014 liep de bestuurstermijn van de voorzitter van de stichting, de heer Mr. R. Pfeiffer af. De heer Pfeiffer was beschikbaar voor herbenoeming. Het bestuur heeft besloten de heer Pfeiffer voor een (gebruikelijke) periode van 4 jaar te herbenoemen. Het bestuur is zich ervan bewust dat gedurende de nieuwe zittingsperiode van de heer Pfeiffer hij langer dan 12 jaar deel zal uitmaken van het bestuur van de stichting, hetgeen niet in overeenstemming is met een bestuursperiode van maximaal 12 jaar zoals opgenomen in de Corporate Governance Code. Het bestuur acht de ervaring en betrokkenheid van de heer Pfeiffer in het bestuur van een dermate groot belang dat zij in de afweging van belangen tussen bestuurlijke continuïteit en Corporate Governance Code het essentieel acht dat de heer Pfeiffer als voorzitter van het bestuur van de stichting in functie blijft.

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, 6 maart 2015

HET BESTUUR:

Mr. R. Pfeiffer (voorzitter)

Drs. E.R. Deves

C.W.M.H. Schoenmakers

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

MR. R. PFEIFFER (M/1945)

HUIDIGE FUNCTIE: Notaris en advocaat, Den Haag

VOORMALIGE FUNCTIE: Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V., Rotterdam

NEVENFUNCTIES: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekantoor Waarborg Holland N.V., Gouda; Lid Curatorium Stichting H.M.A. Schadee-Fonds, Rotterdam; Voorzitter bestuur Stichting Sophia Kinderziekenhuis Fonds en Stichting Vrienden van het Sophia, Rotterdam; Voorzitter bestuur Rotterdamse Oogheelkundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. 'De Maas', Rotterdam; Voorzitter Geschillen-commissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk; President Nederlandse Golf Federatie, Utrecht; Voorzitter Stichting Handicart, Maarn; Penningmeester van de European Golf Federation, Lausanne

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 II B.V., Amsterdam

COMMISSARIATEN: Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Macaw B.V., Hoofddorp; Voorzitter van de Supervisory Board van Decell Technologies Ltd., Tel Aviv

EERSTE BENOEMING: 1 september 2009

LOPENDE TERMIJN: tot 1 september 2017

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; Lid Raad van Commissarissen Vroon Shipping Group, Breskens; Lid Raad van Commissarissen Spido Beheer. B.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Houthandel G. Wijma & Zonen B.V., Kampen; Lid Raad van Commissarissen Boal B.V., De Lier (Z-H)

EERSTE BENOEMING: 1 juni 2012

LOPENDE TERMIJN: tot 1 juni 2016



JAAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Groothandelsgebouwen N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Groothandelsgebouwen N.V. valt onder het normale tarief van de vennootschapsbelasting. De geconsolideerde jaarrekening 2014 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 conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd voor gebruik in de Europese Unie, 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 enkelvoudige winst-en-verliesrekening van de vennootschap is opgesteld met gebruikmaking van de vrijstelling uit artikel 402 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

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 5 maart 2015 goedgekeurd voor publicatie door de 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 met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat;
- Financiële instrumenten – rente derivaten: waardering tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

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 in het leven geroepen. Dit omvat onder meer een waarderingsteam met algehele verantwoordelijkheid voor het toezicht op alle belangrijke bepalingen van de reële waarde, met inbegrip van reële waarden van niveau 3. Het waarderingsteam brengt direct verslag uit aan de directie. Het waarderingsteam beoordeelt

periodiek de significante niet-waarneembare gegevens en waarderingwijzigingen. Indien er voor het bepalen van de reële waarde gebruikgemaakt wordt van externe informatie, beoordeelt het waarderingsteam 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; en Toelichting 7 – rente derivaten.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN VOOR HET BOEKJAAR DAT EEN AANVANG NEEMT OP 1 JANUARI 2014

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

De standaard bevat een nieuwe definitie van zeggenschap die wordt gebruikt om te bepalen welke entiteiten dienen te worden geconsolideerd.

IFRS 10 introduceert hierbij een uniform controlmodel om te bepalen of een deelneming moet worden geconsolideerd. Deze wijziging heeft geen invloed gehad op de consolidatie van entiteiten en de verwerking ervan.

Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities;

De wijzigingen voorzien in een uitzondering op de consolidatievereisten in IFRS 10 en leggen beleggingsentiteiten de verplichting op specifieke dochterondernemingen te waarderen tegen reële waarde door de winst-en-verliesrekening, en niet door consolidatie van deze dochterondernemingen. De wijzigingen bevatten ook informatievereisten voor beleggingsentiteiten. Deze wijziging heeft geen invloed op de financiële positie of prestaties van de groep.

IAS 27 Separate Financial Statements

Deze standaard bevat bepalingen inzake de enkelvoudige jaarrekening.

Deze wijziging heeft geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

IFRS 11 Joint Arrangements

IFRS 11 vervangt IAS 31 Belangen in joint ventures waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend. Onder IFRS 11 is de structuur van de gezamenlijke overeenkomst weliswaar nog steeds een belangrijke, maar niet langer de belangrijkste factor bij de bepaling van welk type gezamenlijke overeenkomst sprake is en hoe deze overeenkomst vervolgens moet worden verwerkt:

- Het belang van de groep in een gezamenlijke activiteit, zijnde een overeenkomst waarbij de partijen rechten hebben op de activa en primaire aansprakelijkheid hebben uit hoofde van de verplichtingen, moet worden verwerkt op basis van het belang van de groep in deze activa en verplichtingen.
- Het belang van de groep in een joint venture, zijnde een overeenkomst waarbij de partijen rechten hebben op de netto-activa, zal worden verwerkt volgens de 'equity'-methode.

Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep

IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities

IFRS 12 brengt in één standaard alle vereisten samen met betrekking tot de informatieverzorging over belangen van een entiteit in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten, geassocieerde deelnemingen en niet-geconsolideerde gestructureerde entiteiten. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de toelichting in de jaarrekening van de Groep.

IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

Als gevolg van de nieuwe IFRS 11 en IFRS 12 is de naam van IAS 28 gewijzigd in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. De standaard geeft aan hoe de toelichting op basis van nettovermogenswaarde bij investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures dient

te geschieden. De standaard en de wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

De standaard betreft het salderen van financiële vaste activa en financiële passiva.

Deze wijziging is niet van invloed op de vennootschap.

Amendments to IAS 36 – Impairment of assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

De wijzigingen betreffen onder meer het niet langer vermelden van de realiseerbare waarde van elke kasstroomgenererende eenheid waaraan een significant bedrag aan goodwill of immateriële activa met een onbepaalde levensduur is toegewezen alsmede enkele andere toelichtingsvereisten.

De wijzigingen in deze standaard hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Amendments to IAS 39 – Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting

De wijzigingen betreffen de vernieuwingen van derivaten aangewezen als afdekkingsinstrument als gevolg van het overdragen van derivaten aan een centrale tegenpartij. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan zal deze overdracht niet leiden tot beëindiging van hedge accounting voor deze derivaten. De wijzigingen in deze standaard hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

GEPUBLICEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES, DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen invloed te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- IFRIC 21 – Levies (1/7/2014);
- Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/7/2014);
- IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2015);
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016);
- Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements – Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016);
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017).

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 geconsoli-

deerde 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 markthuurlen 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.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa, welke zijn toegelicht onder punt 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans, worden gewaardeerd op aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. In het jaar van investeren wordt tijdsevenredig afgeschreven vanaf ingebruikname. De economische levensduur van de verantwoorde materiële vaste activa bedraagt 5 jaar respectievelijk 10 jaar. Een materieel vast actief wordt niet meer op de balans opgenomen in geval van afstoting of indien er geen toekomstige economische voordelen van het gebruik of de afstoting worden verwacht. Een eventuele opbrengst of verlies voortvloeiend uit de verwijdering van het actief van de balans (hetgeen wordt berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst bij afstoting en de boekwaarde van het actief) wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening van het jaar waarin het actief van de balans wordt verwijderd. De restwaarde van het actief, de gebruiksduur en de waarderingsmethoden worden beoordeeld en, indien noodzakelijk, aangepast per het einde van het boekjaar.

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. 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 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.

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 geamortiseerde kostprijs 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-rentemethode. 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.

RENTEDERIVATEN

De rentederivaten betreffen renteswaps en caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. Mutaties in de reële waarde van de rentederivaten worden verwerkt in de winstenverlies rekening. Hedge accounting wordt niet toegepast.

KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen 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.

HUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, die verhuurd zijn op basis van operationele huurovereenkomsten, worden op tijdsevenredige 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.

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 belastingtarief die naar verwachting van toepassing zullen zijn bij afloop van de tijdelijke verschillen, op basis van belastingtarief 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 RISICOBEBEER

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 die niet worden gewaardeerd tegen reële waarde indien de boekwaarde een redelijke benadering van de reële waarde is.

	TOELICHTING	REËLE WAARDE NIVEAU	31-12-2014 BOEKWAARDE	31-12-2013 BOEKWAARDE
Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde	-	-	-	-
Financiële activa niet gewaardeerd tegen reële waarde				
Deelnemingen	1.	-	15	15
Leningen	1.	-	420	330
Huurincentives	1.	-	1.423	1.835
Huurders	2.	-	2.245	1.363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	-	314	120
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	-	746	987
Liquide middelen	5.	-	6.649	8.812
			11.812	13.462
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde				
Rente derivaten	8.	2.	2.222	2.910
Rente dragende verplichtingen	8.	2.	65.844	67.332
			68.066	70.242
Financiële verplichtingen niet gewaardeerd tegen reële waarde				
Schulden aan kredietinstellingen	9.	-	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	-	1.306	1.078
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	-	315	444
Overige schulden en overlopende passiva	9.	-	5.079	5.619
			8.188	8.629

FINANCIËEL RISICOBEEHER

RISICOBEEHERKADER

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. In moeilijke economische omstandigheden is het des te meer noodzakelijk dat de vennootschap een scherp intern en extern risicobeleid voert.

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 markt-omstandigheden 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
- Rente risico

Valutarisico is niet van toepassing op de groep.

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	31-12-2014	31-12-2013
Debiteuren(huurders)	2.	2.379	1.513
Overige vorderingen	3. en 4.	374	319
Liquide middelen	5.	6.649	8.812
Leningen	1.	420	330
		9.822	10.974

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 2014 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 134.000,-.

De bewaking (van de kwaliteit) van het huurdersbestand betekent dat bij het aantrekken van nieuwe huurders meer wordt gekeken naar hun financiële goedgeheid en perspectief. Indien de vennootschap de risico's van de potentiële huurder te hoog inschat ziet zij van verhuur af.

De ouderdomsopbouw van de debiteuren is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Achterstallig: 1 - 30 dagen	2.249	1.328
Achterstallig: 31 - 90 dagen	-3	9
Achterstallig: 91 - 120 dagen	-243	10
Achterstallig: > 120 dagen	242	16
Totaal	2.245	1.363

De ouderdomsopbouw van de leningen is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Achterstallig: > 120 dagen	420	330
Totaal	420	330

Voor het verloop van de voorziening voor bijzondere waardeverminderingen wordt verwezen naar toelichting 2 op de geconsolideerde balans per 31 december 2014.

De ouderdomsopbouw van de overige vorderingen is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Achterstallig: 1-30 dagen	0	0
Achterstallig: 31-90 dagen	314	120
Achterstallig: 91-120 dagen	60	199
Achterstallig: > 120 dagen	0	0
Totaal	374	319

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 financiële 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 van niet hoger dan 50 % (de eis van de banken is maximaal 60 %) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 40,8 % en een Interest Cover Ratio van 2,95 voldoet de vennootschap 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 is afgedekt.

In het kader van het financieringsbeleid wordt er naar 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 vervaldatum nieuwe afspraken te maken.

Ultimo 2014 had de Groep € 84,4 miljoen aan leningen en een rekening courant faciliteit tot haar beschikking, hiervan is door de Groep € 67,3 miljoen opgenomen. Het door de Groep afgeloste deel van de leningen bedraagt € 7,1 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 2014 niet gebruikte faciliteit bedraagt € 10 miljoen.

Blootstelling aan liquiditeitsrisico

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

31-12-2014	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	67.322	76.364	1.842	1.829	3.622	69.071	-
Schulden aan leveranciers	1.306	1.306	1.306	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	315	315	315	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.079	5.079	5.079	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen							
Rente derivaten	2.222	1.310	225	224	449	412	-
Totaal	76.244	84.374	8.767	2.053	4.071	69.483	-

31-12-2013	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	68.820	82.532	1.913	1.901	5.665	30.910	42.143
Schulden aan leveranciers	1.078	1.078	1.078	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	444	444	444	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.619	5.619	5.619	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen							
Rente derivaten	2.910	1.759	225	224	449	861	-
Totaal	78.871	91.432	9.279	2.125	6.114	31.771	42.143

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 risicobeheerdoel-einden 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 looptijd-analyse genomen kasstromen significant eerder kunnen optreden of tegen significant andere bedragen.

RENTE RISICO

Leningen met een variabele rente stellen de groep bloot aan onzekere rentekosten. Het risico van stijgende rentetarieven

wordt deels afgedekt door middel van afgeleide financiële instrumenten.

Het beleid van de vennootschap ten aanzien van afdekking van renterisico's is defensief om zich te beschermen tegen stijgende rentetarieven. Voor 14,4% van de bestaande leningen geldt een variabele rente. Indien de huidige rente met 1% stijgt, heeft dit een effect van € 97.000,- 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.

2014	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Variabel rentende lening I	3,228%	25.340			■	
Vast rentende lening II	3,350%	22.625			■	
Variabel rentende lening III	3,228%	19.367			■	
Rente Swap I (vaste rente)	3,835%	862		■		
Rente Swap II (vaste rente)	4,490%	1.338			■	
Rente Cap I (vaste rente)	2,250%	22	■			
Totaal		69.554				

2013	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Variabel rentende lening I	3,437%	25.900				■
Vast rentende lening II	3,350%	23.125			■	
Variabel rentende lening III	3,437%	19.795				■
Rente Swap I (vaste rente)	3,835%	1.301				■
Rente Swap II (vaste rente)	4,490%	1.481			■	
Rente Cap I (vaste rente)	2,250%	112		■		
Rente Cap II (vaste rente)	2,250%	16	■			
Totaal		71.730				

OVERIGE INFORMATIE

Met betrekking tot de externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de toestand in de kantorenmarkt gevolgd. Wat de vastgoedmarkten betreft is een moeilijk punt de zeer terughoudende financiering door banken van vastgoedportefeuilles. 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 leegstand is in Rotterdam (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) in 2014 wederom en in afwijking van het landelijke beeld opgelopen. De leegstand in Rotterdam is op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff met naar schatting 20,4% aanzienlijk hoger dan het landelijke percentage van circa 16%. In Rotterdam is ook het aanbod van kantoorruimte hoger dan op landelijk niveau. Het aanbod van kantoorruimte bedraagt in Rotterdam bijna 21,7% van de voorraad kantoorruimte en landelijk gezien is dat percentage circa 16,7%. Ook de opname-aanbod verhouding is in Rotterdam niet gunstig. Landelijk staat er tegenover iedere m² opgenomen kantoorruimte 7,8 m² aanbod, terwijl in Rotterdam tegenover iedere opgenomen m² kantoorruimte 14,9 m² aanbod staat. Bij deze Rotterdamse cijfers moet in aanmerking worden genomen dat ook zeer zwakke marktgebieden als Capelle aan den IJssel en Schiedam in de cijfers zijn verwerkt. Echter ook in een relatief sterke kantooromgeving als het Central District was de situatie in 2014 niet veel anders dan het hiervoor geschetste algemene beeld in de Rotterdamse markt.

In het Central District in Rotterdam was de opname van kantoorruimte in 2014 beperkt. Evenals in 2013 staat ongeveer 1/3e gedeelte van de in dit gebied (inclusief Hofpleinlocaties) aanwezige kantoorruimte (circa 400.000 m²) in aanbod. De concurrentie in het Central District zal de komende jaren om deze reden stevig zijn en naar verwachting leiden tot (verdere) prijsdruk. Nu het stationsgebied is voltooid is het Central District een aantrekkelijker vestigingsgebied voor bedrijven. Het Groot Handelsgebouw heeft in de kantorenmarkt met een gerenoveerd gebouw op een sterke locatie in de vierde kantorenstad van Nederland een verhoudingsgewijs goede uitgangspositie.

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 2014

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoedbeleggingen	1.	148.890	156.400
Materiële vaste activa	1.	0	453
		148.890	156.853
Financiële vaste activa			
Deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode	1.	15	15
Leningen	1.	420	330
Huurincentives	1.	1.423	1.835
		1.858	2.180
Totaal vaste activa		150.748	159.033
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	2.	2.245	1.363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	314	120
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	746	987
		3.305	2.470
Liquide middelen	5.	6.649	8.812
Totaal vlottende activa		9.954	11.282
Totaal activa		160.702	170.315

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2014	31-12-2013
Groepsvermogen	6.	66.325	70.576
Langlopende verplichtingen			
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	18.123	20.868
Schulden aan kredietinstellingen	8.	65.844	67.332
Rentederivaten	8.	2.222	2.910
		86.189	91.110
Kortlopende verplichtingen			
Schulden aan kredietinstellingen	9.	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	1.306	1.078
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	315	444
Overige schulden en overlopende passiva	9.	5.079	5.619
		8.188	8.629
Totaal verplichtingen		94.377	99.739
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		160.702	170.315

De toelichting op pagina 34 tot en met 45 en pagina 49 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

GECONSOLIDEERD OVER- ZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000)

TOELICHTING	2014	2013	
Bruto huuropbrengsten	10.	14.486	15.017
Servicekosten doorbelast aan huurders		2.713	2.938
Exploitatiekosten	11.	-6.484	-6.254
Netto huuropbrengsten		10.715	11.701
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	-11.392	-2.046
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		-677	9.655
Beheerkosten	12.	-1.178	-1.253
Financieringsbaten	13.	36	58
Financieringslasten	13.	-3.420	-3.547
Waarde mutatie rentederivaten	13.	688	1.206
Netto financieringslasten		-2.696	-2.283
Resultaat voor belastingen		-4.551	6.119
Belastingen	14.	1.129	-1.507
Resultaat na belastingen		-3.422	4.612
<i>Resultaat per aandeel</i>			
Aantal uitstaande aandelen op 31 december 2014/2013		1.518.080	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		-2,25	3,11
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in € 1)		-2,27	3,11

Het totaal 'comprehensive income' over 2014 en 2013 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

In lijn met IAS 1 heeft een wijziging plaatsgevonden in de presentatie. Hierdoor is het direct en indirect exploitatie-resultaat niet meer separaat zichtbaar.

De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast.

De toelichting op pagina 34 tot en met 45 en pagina 49 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000)

	2014	2013
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	-3.422	4.612
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belasting naar de winst	-1.129	1.507
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	11.392	2.046
Waarde mutatie derivaten	-688	-1.206
Netto financieringskosten	3.384	3.489
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal	9.537	10.448
Mutatie vlottende activa	-835	356
Mutatie kortlopende schulden	166	151
Betaalde vennootschapsbelasting	-1.811	-1.878
	-2.480	-1.371
Betaalde interest	-3.420	-3.547
Ontvangen interest	36	58
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.673	5.588
Investerings in deelnemingen	0	-15
Investerings in vastgoedbeleggingen	-3.429	-1.899
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.429	-1.914
Betaald dividend	-829	-2.294
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488
Mutatie leningen	-90	93
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.407	-3.689
Netto afname liquide middelen	-2.163	-73
Liquide middelen per 1 januari	8.812	8.885
Liquide middelen per 31 december	6.649	8.812

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2013	1.480	703	12.685	50.306	3.084	68.258
Resultaat na belasting boekjaar 2013	0	0	0	0	4.612	4.612
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2013</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.612</i>	<i>4.612</i>
Winstbestemming 2012	0	0	0	3.084	-3.084	0
Uitgekeerd dividend over 2012	0	0	0	-2.294	0	-2.294
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-1.535	1.535	0	0
Saldo per 31 december 2013	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.422	-3.422
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.422</i>	<i>-3.422</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	4.612	-4.612	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.646	8.646	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	2.504	65.060	-3.422	66.325

De toelichting op pagina 34 tot en met 45 en pagina 49 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000)

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	2014	2013
Stand per 1 januari	156.400	157.000
Investerings	1.919	1.446
Reclassificatie van materiële vaste activa	1.963	0
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-11.392	-2.046
Stand per 31 december	148.890	156.400

De waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2014 is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. De waarde mutatie vastgoedbeleggingen in het verslagjaar is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2014 (€ 148.890.000,-) onder aftrek van de getaxeerde waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2013 (€ 156.400.000,-), alsmede de in 2014 verrichte investeringen (€ 1.919.000,-) en is inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage P2 en de parkeerplaatsen in parkeergarage P4. De investeringen in vastgoedbeleggingen zijn gedaan in de bestaande vastgoedbeleggingen. Er zijn geen vastgoedbeleggingen aangekocht of vervreemd in 2014.

Gezien de waarderingmethodiek is sprake van een level 3 waardering, gebaseerd op de markthuurprijzen per meter, waarbij rekening wordt gehouden met huurincentives, verwachtingen omtrent de leegstand en huurverschillen.

Voor een nadere toelichting op de gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar pagina 27 van dit verslag. De relevante gegevens zijn als volgt:

(IN € 1.000)	ULTIMO 2014	ULTIMO 2013
Bruto Markthuurwaarde	17.835	16.974
Netto Markthuurwaarde	14.792	14.125
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	168.396	166.319
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	-10.420	-390
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	157.976	165.929
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	148.890	156.400

Het hieruit af te leiden bruto aanvangsrendement is 10,1% (2013: 9,8%). De factoren in de taxatie welke de grootste impact kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de Bruto Markthuur, het bruto aanvangsrendement en het netto aanvangsrendement.

GEVOELIGHEIDSANALYSE NETTO AANVANGSRENDEMENT

De waarde van de vastgoedbeleggingen impliceert een gemiddeld netto aanvangsrendement van 8,8% (2013: 8,5%). Indien op 31 december 2014 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met 14,4%. Het eigen vermogen van de vennootschap zou in die situatie € 16.163.000,- hoger uitkomen.

De loan-to-value daalt in dat geval van 40,8% naar 35,4%. Indien het netto aanvangsrendement 100 basispunten hoger zou zijn uitgevallen, dan is het omgekeerde van toepassing.

MATERIËLE VASTE ACTIVA	2014	2013
Stand per 1 januari	453	0
Investerings	1.510	453
Reclassificatie naar vastgoedbeleggingen	-1.963	0
Stand per 31 december	0	453

In september 2013 is gestart met de verbouwing en inrichting van Parkeergarage P4. De werkzaamheden waren ultimo 2013 nog niet afgerond. Eind juli 2014 is de Parkeergarage P4 in gebruik genomen. De parkeerplaatsen in parkeergarage P4 maken deel uit van de taxatie van het Groot Handelsgebouw aangezien deze, op grond van de gesloten huurovereenkomst met de Gemeente Rotterdam, uitsluitend gebruikt kunnen worden door huurders van het Groot Handelsgebouw derhalve heeft een reclassificatie naar de post vastgoedbeleggingen plaatsgevonden.

DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE	2014	2013
Stand per 1 januari	15	0
Stortingen	0	15
Opnamen	0	0
Stand per 31 december	15	15

De post deelnemingen betreft het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V. In het Business Center worden flexibele kantoorunits aangeboden. De balans van deze vennootschap is als volgt weer te geven:

	31-12-2014	31-12-2013
Materiële vaste activa	420	330
Vorderingen	30	30
Leningen	-420	-330
Eigen Vermogen	30	30

Het Business Center is in januari 2014 officieel geopend. In het eerste jaar na de opening zijn er nog geen kosten en opbrengsten gerealiseerd van enige betekenis.

LENINGEN	2014	2013
Stand per 1 januari	330	0
Verstreckte leningen	90	330
Aflossingen op verstreckte leningen	0	0
Stand per 31 december	420	330

De post leningen betreft de aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstreckte lening ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737.

Aflossing 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. Op deze lening is in 2014 niet afgelost. De reële waarde van de lening per 31 december 2014 bedraagt € 420.000,-.

HUURINCENTIVES	2014	2013
Stand per 1 januari	1.835	2.189
Nieuwe huurders	856	369
Reclassificatie naar kortlopend	-635	-723
Huurincentives ten laste van resultaat	-637	0
Stand per 31 december	1.423	1.835

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

2. VORDERINGEN EN VOORUITBETAALDE KOSTEN

	31-12-2014	31-12-2013
Huurders	2.245	1.363

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 134.000,- (2013: € 150.000,-). Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd. Stijging van het saldo is toe te wijzen aan de in december 2014 gefactureerde boete aan LyondellBasell ad € 918.000,- vanwege het feit dat huurder gebruik heeft gemaakt van de in de huurovereenkomst opgenomen break-optie.

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2014	2013
Stand per 1 januari	150	224
Dotatie	28	0
Afgeboekt ten laste van de voorziening	0	74
Vrijval	44	0
Stand per 31 december	134	150

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € -4.000,- (2013: € 41.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 135 dagen (2013: 100 dagen). De voorziening dubieuze debiteuren is op individuele basis bepaald.

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2014	31-12-2013
31 - 60 dagen	-21	6
61 - 90 dagen	18	3
> 90 dagen	133	182

De overige posten zijn nog niet vervallen per 31 december 2014.

3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2014	31-12-2013
Vennootschapsbelasting	314	120

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 1.617.000,-. Gedurende 2014 is reeds een bedrag van € 1.913.000,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor 2014.

4. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2014	31-12-2013
Geactiveerde incentives en courtages	262	225
Geactiveerde huurvrije perioden	375	498
Overige vorderingen	60	199
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	49	65
	746	987

5. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2014	31-12-2013
Banksaldo	6.647	8.810
Kas	2	2
	6.649	8.812

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

6. GROEPSVERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2013: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk). Ultimo 2014 zijn 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2013: 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

	31-12-2014	31-12-2013
Uitstaand op 1 januari	1.480.318	1.480.318
Uitgegeven	37.762	0
Uitstaand per 31 december	1.518.080	1.480.318

	AANDELEN-KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.422	-3.422
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.422</i>	<i>-3.422</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	4.612	-4.612	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.646	8.646	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	2.504	65.060	-3.422	66.325

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 uitkeerbare reserve.

Overige reserves

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

RESULTAAT PER AANDEEL	2014	2013
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.480.318	1.480.318
Uitgegeven aandelen per 31 december	1.518.080	1.480.318
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.504.217	1.480.318
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	-3.422	4.612
Resultaat per aandeel (in €)	-2,25	3,11
Verwaterde resultaat per aandeel (in €)	-2,27	3,11

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.

7. 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 rentederivaten. De verplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Uitgestelde belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	18.151	20.939
Uitgestelde belastingvordering uit hoofde van overige verschillen	-28	-71
	18.123	20.868

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

	2014	2013
Stand per 1 januari (tegen 25%)	20.868	21.107
Toename door verschil in afschrijvingskosten	59	53
Toename door waarde mutatie rentederivaten	172	302
	231	355
Afname door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	-125	-79
Afname door waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-2.848	-511
Afname als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	-4	-4
	-2.977	-594
Saldo per 31 december (tegen 25%)	18.123	20.868

8. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN EN DERIVATEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	65.844	67.332
Rente derivaten	2.222	2.910
	68.066	70.242

De langlopende schulden zijn door ING Bank N.V. en BerlinHannoversche 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 2014 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V. en BerlinHannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2014 is € 25.340.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2014 is € 2.660.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2014 bedraagt € 25.340.000,-.

Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2014 is € 22.625.000,- opgenomen. De rente bedraagt 3,35%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 125.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2014 is € 2.375.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2018. De reële waarde van lening per 31 december 2014 bedraagt € 22.625.000,-.

Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2014 is € 19.367.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2014 is € 2.033.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2014 bedraagt € 19.367.000,-.

Ultimo 2014 bedragen de schulden aan kredietinstellingen in totaal € 67.332.000,-. 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 + 3,15% per jaar. Per 31 december 2014 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 cap.
- 'Loss payee' in alle verzekeringspolissen.

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:

- Een SWAP in hoofdsom groot € 15.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 3,835%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 2 april 2016. De reële waarde van de renteswap per 31 december 2014 bedraagt € 862.000,- negatief.
- Een SWAP in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,49%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 3 december 2017. De reële waarde van de renteswap per 31 december 2014 bedraagt € 1.338.000, negatief.
- Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2015. De reële waarde van de cap per 31 december 2014 bedraagt € 22.000,- negatief zijnde de contante waarde van de gespreid te betalen premies.

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 40,8% (31-12-2013: 38,4%) en een ICR van 2,95 (31-12-2013: 3,00) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Financiële derivaten:

De waardering van de rentederivaten is door de vennootschap bepaald op basis van door ING Bank N.V. gemaakte inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer de verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2. De opgave van de ING Bank N.V. wordt periodiek op redelijkheid gecontroleerd door discontering van kasstromen op basis van de marktrente op de waarderingsdatum voor een vergelijkbaar instrument. De reële waarde bevat een afspiegeling van het kredietrisico van het instrument en omvatten waar nodig aanpassingen die rekening houden met het kredietrisico van de groep en de tegenpartij.

De mutaties in 2014 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2014	2013
Saldo per 1 januari	2.910	4.116
Mutatie ten gunste van het resultaat	688	1.206
Saldo per 31 december	2.222	2.910

9. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	596	136
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	710	942
Schulden aan leveranciers	1.306	1.078
Omzetbelasting	269	383
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	46	61
Belastingen en premies sociale verzekeringen	315	444
Te betalen kosten	1.290	1.144
Vooruit ontvangen opbrengsten	3.103	3.843
Waarborgsommen	569	537
Overige schulden	117	95
Overige schulden en overlopende passiva	5.079	5.619

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2014 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 803.000,- (2013: € 1.753.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

Contractuele verplichtingen

Ultimo 2014 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 464.000,- (2013: € 69.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Huurverplichtingen huur hal parkeergarage P4

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

< 1 jaar	101
1 - 5 jaar	404
> 5 jaar	375

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.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2014 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN OVER 2014

(in € 1.000)

10. BRUTO HUROPBRENGSTEN

	2014	2013
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	14.486	15.017
	14.486	15.017

Er is sprake van één opbrengstensegment, namelijk de exploitatie van onroerend goed. Hierdoor is verdere omzetting 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 juli 2003) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt 3 jaar 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:

	2014	2013
< 1 jaar	10.639	13.314
1 - 5 jaar	19.934	32.536
> 5 jaar	4.135	3.213
	34.708	49.063

11. EXPLOITATIEKOSTEN

	2014	2013
Servicekosten	3.578	3.235
Onroerendezaakbelasting	445	414
Verzekeringen	136	133
Overige kosten	2.325	2.472
	6.484	6.254

Onder de post 'Overige kosten' valt ook het eigenaarsdeel van het onderhoud aan het gebouw. In deze post is onder andere het betononderhoud aan de buitengevel ad € 759.000,- (2013: € 673.000,-) begrepen.

12. BEHEERKOSTEN

	2014	2013
Personeelskosten	577	611
Advieskosten	342	318
Taxatiekosten	14	15
Overige kosten	245	309
	1.178	1.253

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2014	2013
Lonen en salarissen	385	390
Sociale lasten	63	81
Pensioenkosten	107	114
Overige personeelskosten	22	26
	577	611

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2014: € 170.000,-, 2013: € 156.000,-).

De sociale lasten over het boekjaar 2013 zijn inclusief de crisisheffing die in 2013 is verschuldigd over de beloning over 2012 en de crisisheffing die in 2014 is verschuldigd over de beloning over 2013.

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.

Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 10 personen (8,3 fte) werkzaam (2013: 10 personen en 8,9 fte), ingedeeld als volgt:

	2014	2013
Directie	1	1
Administratie	2	2
Techniek	5	5
Receptie	1	1
Commercie	1	1
	10	10

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 47.500,-. KPMG Accountants N.V. (2013: BDO Audit & Assurance B.V. € 49.500,-). KPMG Accountants N.V. heeft geen andere werkzaamheden verricht voor de vennootschap gedurende 2014.

13. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2014	2013
Interest langlopende schulden	3.420	3.547
Waarde mutatie rentederivaten	-688	-1.206
Interest baten	-36	-58
Per saldo last	2.696	2.283

14. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2014	2013
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	-4.551	6.119
Af: Fiscale afschrijvingen	-237	-213
Af: Mutatie reële waarde rentederivaten	-688	-1.206
	-5.476	4.700
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	11.392	2.046
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	498	314
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	16	16
Belastbaar resultaat	6.430	7.076

BELASTINGEN	2014	2013
Acute belastinglast over fiscaal resultaat (20% over € 200 + 25% over restant)	-1.599	-1.759
Mutatie uitgestelde belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € -11.155 respectievelijk 25% van € -1.833)	2.789	458
	1.190	-1.301
In verband met waarde mutatie rentederivaten	-172	-302
In verband met waarde mutatie huurincentives en afsluitprovisie	129	83
Correctie voorgaande jaren	-18	13
Per saldo bate respectievelijk last	1.129	-1.507

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:

	2014	2013
Direct exploitatieresultaat	-1.599	-2.031
Indirect exploitatieresultaat	2.746	511
Correctie voorgaande jaren	-18	13
	1.129	-1.507

15. VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partijen zijn aan te merken: de vennootschap en haar dochters, haar raad van commissarissen, directieleden en aandeelhouders.

Transacties met verbonden partijen zijn op zakelijke grondslagen geprijsd.

Belangen grote beleggers

Krachtens de Wet melding zeggenschap in ter beurze genoteerde vennootschappen zijn meldingen ontvangen van houders van gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 3% in de vennootschap. Voor een overzicht van de meest recente meldingen verwijzen wij naar bladzijde 69 van dit verslag.

Commissarissen en directieleden

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.

Beloningen bestuurders en commissarissen

Voor een overzicht van de beloningen van bestuurders en commissarissen verwijzen wij u naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening op bladzijde 64 van dit verslag.

ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoedbeleggingen	16.	146.264	155.737
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	17.	14.068	12.411
Huurincentives		1.405	1.728
Leningen		420	330
Totaal vaste activa		15.893	14.469
		162.157	170.206
Vorderingen			
Huurders	2.	2.245	1.364
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	314	120
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	724	950
		3.283	2.434
Liquide middelen		6.599	8.764
Totaal vlottende activa		9.882	11.198
Totaal activa		172.039	181.404

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2014	31-12-2013
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	18.	1.518	1.480
Agioreserve	18.	665	703
Wettelijke herwaarderingsreserve	18.	2.504	11.150
Overige reserves	18.	65.060	52.631
Onverdeeld resultaat	18.	-3.422	4.612
		66.325	70.576
Langlopende verplichtingen			
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	18.123	20.868
Schulden aan kredietinstellingen	8.	65.844	67.332
Rentederivaten	8.	2.222	2.910
		86.189	91.110
Kortlopende verplichtingen			
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	1.291	728
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.	11.583	11.616
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	315	503
Overige schulden en overlopende passiva		4.848	5.383
Totaal verplichtingen		19.525	19.718
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		172.039	181.404

Door de stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers ten aanzien van de deelnemingen en het eigen vermogen aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar noot 17 en 18.

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000)

	2014	2013
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-4.701	3.458
Resultaat deelnemingen	1.279	1.154
Resultaat na belastingen	-3.422	4.612

Door de stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2014

(in € 1.000)

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. Overeenkomstig artikel 402, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, laat de winst-en-verliesrekening van de vennootschap alleen de resultaten van de dochtervennootschappen na belasting als aparte post zien.

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 34 tot en met 45 voor een beschrijving van de grondslagen. Voor zover verplichte toelichtingen reeds zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening, zijn deze hier niet opnieuw opgenomen.

Naar aanleiding van de overgang van combinatie 4 naar combinatie 3 heeft de volgende stelselwijziging plaatsgevonden.

STELSELWIJZIGING WAARDERING DEELNEMINGEN

Tot 1 januari 2014 vond de waardering van deelnemingen in de enkelvoudige balans plaats tegen kostprijs. Aangezien het gebruikelijk is de deelnemingen in de enkelvoudige balans te waarderen tegen de 'equity'-methode, is overgegaan op deze waarderingsgrondslag.

De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het enkelvoudige vermogen per 1 januari 2014 bedraagt € 10.382.000,- positief en op het enkelvoudige resultaat over 2014 € 1.278.000,- positief (2013: € 1.154.000,- positief).

De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast.

Deze stelselwijziging heeft geen gevolgen gehad voor de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten, geconsolideerd kasstroomoverzicht en geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen.

ACTIVA

16. VASTGOEDBELEGGINGEN

Het verschil van € 2,6 miljoen met de geconsolideerde balans per 31 december 2014 wordt verklaard door de vastgoedbelegging in Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam.

17. 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:

	31-12-2014	31-12-2013
Stand op 1 januari (kostprijs)	2.029	2.029
Effect stelselwijziging naar 'equity'-methode	10.382	9.228
Stand op 1 januari	12.411	11.257
Resultaten deelnemingen	1.279	1.154
Overige mutaties	378	0
Stand op 31 december	14.068	12.411

	31-12-2014	31-12-2013
Kostprijs op 31 december	2.029	2.029
Cumulatieve resultaten deelnemingen	12.039	10.382
Stand op 31 december	14.068	12.411

PASSIVA**18. EIGEN VERMOGEN**

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

	AAANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	43.402	3.458	60.194
Effect stelselwijziging	0	0	0	9.229	1.154	10.382
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.422	-3.422
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.422</i>	<i>-3.422</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	4.612	-4.612	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.646	8.646	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	2.504	65.060	-3.422	66.325

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 moeten worden aangehouden en bestaat uit de herwaarderingsreserve.

Dividend

Er wordt een dividenduitkering van €1,55 voorgesteld op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 2.353.024,-.

Aan de overige reserves zal het negatief resultaat over boekjaar 2014 ad € 3.422.000,- en het voorgestelde dividend ad € 2.353.024,- worden onttrokken.

19. SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft de verplichting aan Groothandelsgebouwen Parking B.V.

Onderstaand wordt het verloop weergegeven:

	31-12-2014	31-12-2013
Stand op 1 januari	11.616	10.586
Betalingen door vennootschap	-1.590	-656
Afdracht omzet door vennootschap	1.557	1.686
Stand op 31 december	11.583	11.616

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Ultimo 2014 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 803.000,- (2013: € 1.753.000,-).

Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

CONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

Ultimo 2014 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 464.000,- (2013: € 69.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

TOELICHTING OP HET ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2014

(in €)

Beloningen bestuurders

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

	2014	2013
Salaris (inclusief bonus)	246.833	250.115
Pensioen	59.833	65.598
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	309.066	318.113
Salaris	86.800	86.148
Pensioen	10.283	11.199
Overige	1.378	1.360
G. Voorhout	98.461	98.707

De crisisheffing die in 2014 is verschuldigd over de beloning over 2013, ad € 13.093,-, wordt niet beschouwd als een onderdeel van de beloning aan bestuurders en is derhalve niet in bovenstaande opstelling opgenomen.

Bovengenoemde beloningen zijn inclusief de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directie.

De directeur en adjunct-directeur hebben een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

In 2014 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2014 een bonus toegewezen gekregen van 75,5% 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 2014, 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:

	2014	2013
Ir. P.O. Vermeulen	21.000	18.000
Ir. J.M. Kwak	16.000	14.250
Drs. Th.G. der Kinderen	0	10.688
Ing. J. Th. Blok	16.000	14.250
E.A. de Mol van Otterloo	0	2.326
	53.000	59.514

Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie

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

Rotterdam, 6 maart 2015

DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout



OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan:
De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING 2014

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Groothandelsgebouwen N.V. (de vennootschap) te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2014 en van het resultaat en de kasstromen over 2014, 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 enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde balans per 31 december 2014;
- 2 de volgende geconsolideerde overzichten over 2014: de winst-en-verliesrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de relevante grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- 1 de enkelvoudige balans per 31 december 2014;
- 2 de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de belangrijke 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 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.

MATERIALITEIT

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. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 650.000. De materialiteit is gebaseerd op 1% van het groepsvermogen.

We hebben deze benchmark toegepast, omdat de omvang van het groepsvermogen gebruikelijk is van de sector. 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 zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 50.000 te rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

REIKWIJDTE VAN DE GROEPSCONTROLE

Groothandelsgebouwen N.V. staat aan het hoofd van de groep. Wij hebben alle controlewerkzaamheden bij de groepsmaatschappijen zelf uitgevoerd. Hierdoor hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

DE KERNPUNTEN VAN ONZE CONTROLE

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van de vastgoedbeleggingen heeft een significant effect op de jaarrekening

De waardering van het onroerend goed bedraagt 92,6% van het balanstotaal per 31 December 2014 van de vennootschap. De waardering van het onroerend goed is in hoge mate afhankelijk van schattingen. Daarom is deze post belangrijk voor onze controle. Het bestuur heeft een proces waarbij het onroerend goed twee keer per jaar wordt gewaardeerd (ten behoeve van halfjaarbericht en jaarverslag). Deze waarderingscijfers zijn onder andere gebaseerd op veronderstellingen zoals toekomstige huren, bezettingsgraad, huurvrije periodes en rendement. De waarde van het onroerend goed wordt door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd.

Onze controlewerkzaamheden omvatten, onder andere, de evaluatie van de kwaliteit en de objectiviteit van het waarderingsproces en de onafhankelijkheid en deskundigheid van de externe taxateur. Tevens hebben wij de juistheid van de door de vennootschap aan de taxateur aangeleverde vastgoeddata geëvalueerd, zoals gebruikt als input voor de taxatie. Wij hebben eigen waarderingspecialisten ingeschakeld bij het analyseren van de taxatie, de onderliggende veronderstellingen en de gehanteerde methoden. Wij kunnen ons vinden in de uitkomsten van de waardering zoals opgenomen in de jaarrekening. Ten slotte hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde waarderingsmethode en uitgangspunten toereikend zijn toegelicht in punt 1 van de toelichting bij de jaarrekening.

Monitoring van schuld- en liquiditeitspositie is relevant voor de continuïteit van de vennootschap

Zoals uiteengezet in punt 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans bewaakt het bestuur periodiek de naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's ten aanzien van de Loan to Value Ratio en de Interest Coverage Ratio. Toekomstige naleving van deze ratio's zijn belangrijk voor onze controle aangezien deze een grote invloed kunnen hebben op de continuïteitsveronderstelling op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld en de toekomstige naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's van nature gebaseerd zijn op onzekere veronderstellingen over toekomstige markt en/of economische omstandigheden. De gebruikte veronderstellingen omvatten prognoses en gevoeligheidsanalyses.

Onze controlewerkzaamheden bestonden uit het onderzoeken van de kredietvoorwaarden in relatie tot de ratio's en de evaluatie van de door het bestuur gebruikte veronderstellingen en methodieken bij het opstellen van ratio- en liquiditeitsprognoses. Wij hebben de veronderstellingen en inschattingen van het bestuur ten aanzien van de ratio- en liquiditeitsprognoses en gevoeligheidsanalyses geëvalueerd aan de hand van budgetten en de daaraan ten grondslag liggende onderbouwingen. Op basis van onze controlewerkzaamheden, zijn wij het eens met de conclusie van het bestuur, dat de jaarrekening op basis

van continuïteit is opgesteld, zoals vermeld in de grondslagen van de financiële verslaggeving.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW en voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voorstellen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 fouten en fraude ontdekken.

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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 onderneming 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.

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.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad 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 de 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.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- OF REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN

Verklaring betreffende het jaarverslag en de overige gegevens

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het jaarverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

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

Amstelveen, 6 maart 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA

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.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2014

Voorgesteld wordt een dividenduitkering op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 2.353.024,00 (€ 1,55 per [certificaat van een] gewoon aandeel van nominaal € 1,-) ten laste van de reserves ter beschikking te stellen.

Resultaat 2014	€ -3.422.000
Dividend op gewone aandelen	€ 2.353.024
Onttrekking aan de overige reserves	€ 5.775.024

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 1/22e (een tweeëntwintigste) (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. uit te keren.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2014 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2014 bedroegen in totaal € 12.000,-, waarvan € 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.

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 2014 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%
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08%	10,08%
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%

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

ADVISEURS

Fiscaal: Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
Taxateur: Troostwijk Taxaties BV
Betaalkantoor: ABN AMRO Bank N.V.

BIJLAGE

KENGETALLEN

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Bruto huuropbrengsten (in € 1.000)	17.199	17.955	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272	12.705	10.718	9.143
Investerings (in € 1.000)	1.919	1.446	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702	4.541	337	3.159
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	-3.422	4.599	3.084	4.245	8.003	1.781	-257	12.643	8.276	864
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 €)	43,69	47,67	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95	39,12	30,58	24,65
Resultaat na belastingen (in €)	-2,25	3,11	2,08	2,87	5,41	1,20	-0,17	8,54	5,59	0,59
Dividend (in €)	1,55*	1,55	1,55	1,40	1,25	1,00	0,75	-	-	-
Beurskoers jaar ultimo (in €)	33,00	37,30	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90	47,90	35,95	24,50
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,41	0,41	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35	0,36	0,31	0,26
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	0,87	0,89	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66	0,75	0,54	0,42
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	-5,2%	6,5%	4,5%	6,3%	12,3%	3,1%	-0,4%	21,8%	18,3%	2,4%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	82,3%	88,6%	89,4%	89,1%	87,9%	90,3%	90,1%	81,5%	63,0%	55,9%

* Voorstel

COLOFON

ONTWERP

Smidswater

FOTOGRAFIE

Freek van Arkel, Joep Jacobs

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

