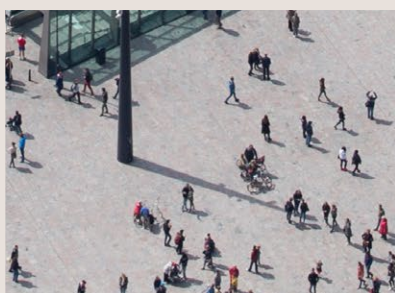
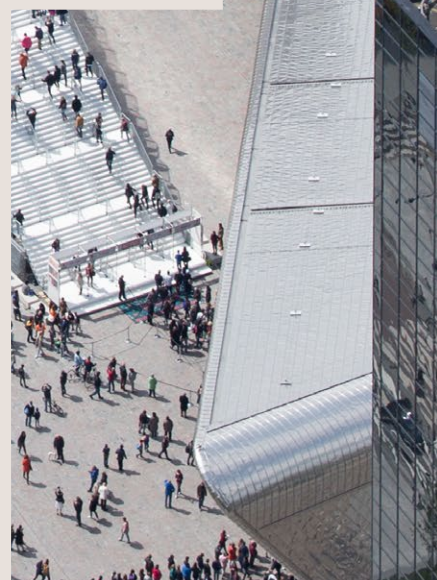
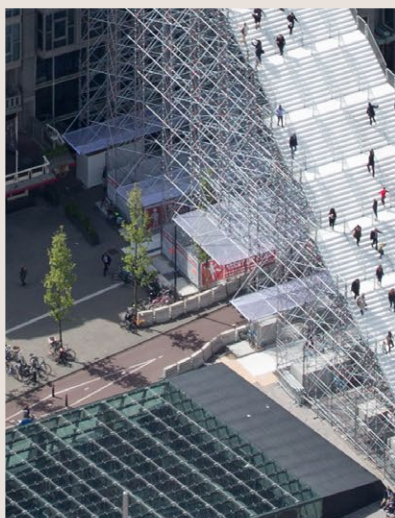
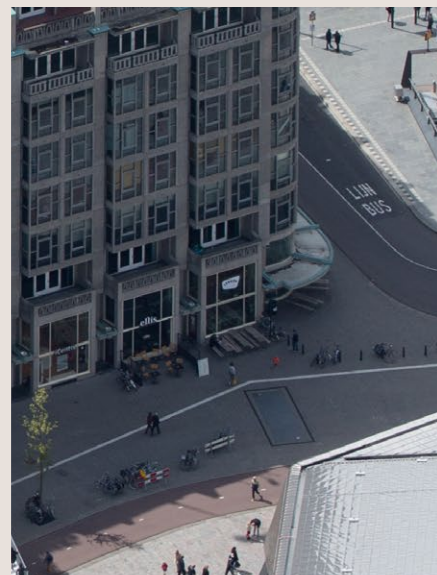
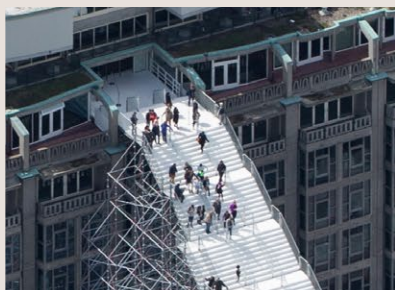


# JAARVERSLAG 2016

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.



**GROOT  
HANDELS  
GEBOUW**  
Rotterdam



# **INLEIDING**

# 2016: GROOT HANDELSGEBOUW VIERT DE STAD!

In 2016 vierde Rotterdam 75 jaar wederopbouw met de culturele manifestatie 'Rotterdam viert de stad!'. De gehele stad werd overspoeld met initiatieven. Het Groot Handelsgebouw werd tijdelijk voorzien van een steigertrap naar Kriterion.

De Trap werd dé publiekstrekker van de culturele manifestatie. Zowel in Nederland als internationaal werd het bouwwerk bewonderd, tot aan de Huffington Post en de voorpagina van een Taiwanese krant.



## DE TRAP NAAR KRITERION

De Trap wordt op 16 mei officieel geopend door burgemeester Ahmed Aboutaleb. Architectenbureau MVRDV is verantwoordelijk voor het ontwerp. Met een lengte van 57 meter en een hoogte van 27 meter is de steigertrap een enorm bouwwerk dat Rotterdam Centraal Station en het Groot Handelsgebouw met elkaar verbindt. De Trap is dagelijks geopend en gratis te betreden.

In de eerste week zijn er al bijna 100.000 bezoekers die van het uitzicht over de wederopgebouwde stad en de havens genieten. De Huffington Post kopt 'Rotterdam's incredible scaffold staircase is unlike anything we've ever seen'. Op het dak van het Groot Handelsgebouw wordt het Luchtcafé en een souvenirwinkel geopend. Een rondleiding over het dak leidt langs foto exposities van Jan Roovers en





architectenbureau MVRDV. Voormalige bioscoop Kriterion gaat tijdelijk open voor een gevarieerd aanbod aan films, debatten en voorstellingen. Diverse bestaande evenementen sluiten aan bij de komst van De Trap, waaronder Operadagen Rotterdam, de Rotterdamse Dakendagen en Rotterdam Architectuur Maand.

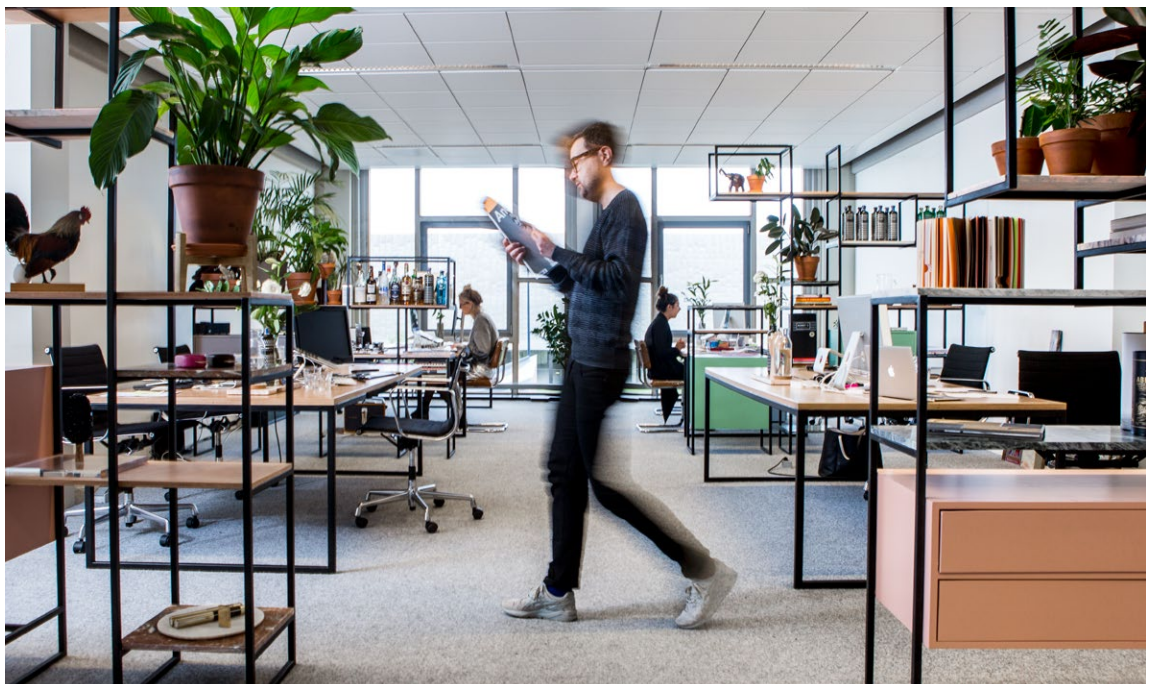
De steigertrap blijkt de favoriet van de manifestatie en blijft een week langer geopend. In totaal betreden 368.611 personen het dak van het Groot Handelsgebouw. Hiermee is De Trap verantwoordelijk voor bijna de helft van het totale aantal bezoekers dat op het culturele manifest afkwam (750.000). Het bezoek wordt met gemiddeld 8,9 gewaardeerd.



#### MEER SUCCESSEN IN 2016

Dit jaar geldt niet alleen het dak van het Groot Handelsgebouw als hoogtepunt. Kleinhandel, de creatieve co-working space in het Groot Handelsgebouw, ontwikkelt zich tot een volwaardige community. Kleinhandel groeit in twee jaar tijd van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> naar 6.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

In 2016 opent Cambridge Innovation Center (CIC) de eerste Europese vestiging in het Groot Handelsgebouw. CIC opereert momenteel vanuit 8 vestigingen binnen de Verenigde Staten met meer dan 1.000 startups. Hiermee heeft CIC het grootste innovatiecentrum van startups ter wereld. De Amerikaanse startup hub helpt ondernemers sneller en beter te innoveren. Op de 4<sup>e</sup> etage zorgt Venture Café voor ondersteunende programmering, waaronder inspirerende *Weekly Meetups*.





#### VERHUUR WINKELRUIMTES WEENA

Aan de Weenzijde van het Groot Handelsgebouw zijn alle winkelruimtes verhuurd. Er is een breed aanbod aan dienstverlening en horeca ontstaan. Nieuwe huurders zijn De Nieuwe Poort, LOUD Rotterdam en Altijd in de Buurt. Zij bieden naast een horecagelegenheid ook programmering voor uiteenlopende doelgroepen. Met Post NL, Tabac & Gifts en Zwaan Bikes op het Weena is de dienstverlening aan huurders van het Groot Handelsgebouw en Rotterdam Central District verder uitgebreid.



#### BOOK CENTRAL

Woensdag 19 oktober opent het Groot Handelsgebouw Book Central. Naar het voorbeeld van andere succesvolle locaties staat er een openbare boekenkast in de centrale hal van het Groot Handelsgebouw. Bezoekers zijn elke dag welkom om boeken te lenen, houden of doneren. In de boekenkast vindt men romans, kookboeken, studieboeken en meer. Helemaal gratis.

#### EVENTS

Het Groot Handelsgebouw neemt in 2016 opnieuw deel aan Open Daken Dagen, Dag van de Architectuur en Open Monumentendag. Voor de eigen huurders wordt de nieuwjaarsborrel en een zomerBBQ op het binnenplein georganiseerd. De Rotterdamse Startersprijs is inmiddels een jaarlijks terugkerend event met goede bekendheid. Oscar van Veen, eigenaar en medeoprichter van Mangrove, is één van de juryleden. Tiny bots wint met hun geavanceerde zorgrobot een jaar lang gratis kantoorruimte in Kleinhandel.

#### VOORUITBLIK

De beleving van het Groot Handelsgebouw wordt verder verbeterd. De Rotterdamse Startersprijs groeit in 2017 uit tot een online platform voor startende ondernemers dat het gehele jaar actief is. In mei is het Groot Handelsgebouw één van de locaties van Rotterdam Urban Trail. Dit hardloop evenement legt de nadruk op de stedelijke bebouwing. De lopers volgen een route door de binnenstad van Rotterdam en gaan daarbij dwars door het Groot Handelsgebouw.

Verder gaan we ons voorbereiden op de viering van het 65-jarig bestaan van het Groot Handelsgebouw in 2018.

# INHOUD

## JAARVERSLAG

- 7 Bericht van de Raad van Commissarissen
- 10 Gegevens van de Raad van Commissarissen en de directie
- 12 Verslag van de directie
- 27 Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
- 29 Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

## JAARREKENING

- 32 Grondslagen van de financiële verslaggeving
- 44 Geconsolideerde balans per 31 december 2016
- 46 Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over het boekjaar eindigend op 31 december 2016
- 46 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar eindigend op 31 december 2016
- 47 Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen over het boekjaar eindigend op 31 december 2016
- 48 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016
- 56 Toelichting op het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2016
- 60 Enkelvoudige balans per 31 december 2016
- 62 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2016
- 62 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2016

## OVERIGE GEGEVENS

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

## BIJLAGE

- 76 Kengetallen
- 76 Adviseurs



**BERICHT VAN  
DE RAAD VAN  
COMMISSARISSEN**

**Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2016, alsmede de jaarrekening 2016 van Groothandelsgebouwen N.V.**

**De jaarrekening 2016 is door KPMG Accountants N.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 68 van het verslag.**

**In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 21 april 2017 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2016 vast te stellen.**

Na het in 2015 ingezette herstel is de kantorenmarkt in 2016 verder verbeterd. De opname van kantoren in de markt groeide, het aanbod, de leegstand en de kantorenvorraad daalden. Deze verbetering van de markt was het gevolg van een voortzetting van het economisch herstel. De ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt was minder voorspoedig. In tegenstelling tot het landelijk beeld daalde de opname in Rotterdam licht. Daarbij zij aangetekend dat het jaar 2015 wel een relatief gunstige opname kende. De leegstand en de kantorenvorraad daalden licht, maar het aanbod van kantoorruimte steeg.

Door de in 2015 gedaalde bezetting van het gebouw was in 2016 de voornaamste uitdaging het aantrekken van nieuwe huurders. De raad stelt met genoegen vast dat de bezetting van het gebouw in 2016 duidelijk is gestegen en eveneens het herstel van de huuropbrengsten is ingezet.

De huuropbrengsten stegen in 2016 met 4,2 %, de bezetting van het gebouw steeg van 71,2 % ultimo 2015 tot 80,3 % ultimo 2016 en het direct exploitatieresultaat verdubbelde bijna met een stijging van 97,3 %. Het resultaat na belastingen bedroeg over 2016 € 7.321.000,- tegen € 10.021.000,- over 2015. Het lagere resultaat over 2016 was het gevolg van een lager indirect exploitatieresultaat onder meer als gevolg van een minder sterke waardevermeerdering van het gebouw dan over 2015 en afboeking van verstrekte incentives. Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal bedroeg ultimo 2016 47,1 % tegen ultimo 2015 44,7 %, waarbij dus sprake is van een verdere versterking. De liquiditeitspositie bleef goed op peil.

De raad deelt de visie van de directie dat in 2017 verdere verbetering van de vraag naar kantoorruimte kan worden verwacht maar ook dat het aanbod in de Rotterdamse kantorenmarkt hoog blijft, hetgeen betekent dat de concurrentie

de komende jaren eveneens scherp blijft en de verbetering van de huurprijzen beperkt zal zijn.

De vennootschap gaat in 2017 uit van een verdere stijging van de bezetting van het gebouw en een stijging van de huuropbrengsten.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2016 een dividend uit te keren van € 1,55 per (certificaat van een) aandeel naar keuze van de aandeelhouder volledig in contanten dan wel 1/30<sup>e</sup> (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen.

De raad is het eens met de directie dat het in 2016 gerealiseerde (directe) exploitatieresultaat een uitkering van dividend rechtvaardigt. Eveneens ondersteunt de raad de overweging dat ondanks de nog lopende gesprekken over overname van de vennootschap c.q. het gebouw dit een dividendvoorstel niet in de weg mag staan.

Aan het eind van 2016 liep het proces rondom de mogelijke verkoop van de aandelen van de vennootschap of het Groot Handelsgebouw nog. Op dit moment zijn er, op initiatief van een aantal aandeelhouders, nog met andere partijen contacten die onderzoeken of zij een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap willen overwegen. Over de uitkomst van deze contacten valt thans nog geen uitspraak te doen. Indien duidelijk wordt dat de contacten over een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap niet tot resultaat zullen leiden, zullen het bestuur en de raad van commissarissen zich verder beraden over het antwoord op de vraag op welke wijze de discussie over de verdere toekomst van de vennootschap in de aandeelhoudersvergadering moet worden gevoerd.

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer Ir. P.O. Vermeulen na de op 21 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De heer Vermeulen stelt zich beschikbaar voor herbenoeming. De raad heeft besloten de heer Vermeulen voor te dragen voor herbenoeming tot lid van de raad. De raad heeft besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot herbenoeming van de heer Vermeulen gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

Volgens rooster van aftreden eindigt eveneens het lidmaatschap van de raad van de heer Ir. J.M. Kwak na de op 21 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Op verzoek van de overige leden van de raad stelt de heer Kwak zich beschikbaar voor herbenoeming voor een periode van één jaar. De raad is van mening dat gezien het nog lopende overnameproces van de vennootschap de expertise van de heer Kwak van grote waarde is. Indien blijkt dat het overnameproces niet succesvol kan worden afgesloten zal de vennootschap



zich richten op een zelfstandige toekomst. In dat kader past eveneens een aanpassing van de invulling van de Raad van Commissarissen. Zodra daarover beslissingen zijn genomen zal de heer Kwak terugtreden als lid van de raad.

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

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2016 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

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

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 66 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2016 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

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).

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.

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen 4 reguliere vergaderingen gehouden alsmede 4 extra vergaderingen waar de mogelijke overname van de aandelen van de vennootschap en/of het Groot Handelsgebouw is besproken. De raad heeft in 2016 onder meer de volgende onderwerpen besproken: het ten aanzien van een mogelijk openbaar bod of de verkoop van het gebouw te voeren beleid, verhuurbeleid, de uitvoering van de in 2015 vastgestelde strategische plannen voor het Groot Handelsgebouw en de vennootschap, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2016 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 2016.

Rotterdam, 10 maart 2017

#### **(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; Lid Bestuur Fondsenbeheer Nederland (FBNL) te Hoevelaken

**COMMISSARIATEN:** Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Havensteder, Rotterdam, Lid Raad van Commissarissen 1012 Inc N.V., Amsterdam

**EERSTE BENOEMING:** 2012

**LOPENDE TERMIJN:** 2017

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

**NATIONALITEIT:** Nederlandse

**HUIDIGE FUNCTIE:** Geen

**VOORMALIGE FUNCTIE:** Directeur Colliers International Netherlands B.V., Amsterdam

**NEVENFUNCTIES:** Bestuurslid Stichting Gastenverblijven VU medisch centrum, Amsterdam

**COMMISSARIATEN:** Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam, Lid Raad van Commissarissen Koninklijk Instituut voor de Tropen, Amsterdam

**EERSTE BENOEMING:** 2005

**LOPENDE TERMIJN:** 2017

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

**NATIONALITEIT:** Nederlandse

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

**VOORMALIGE FUNCTIE:** Directievoorzitter ERA Contour B.V., Zoetermeer

**NEVENFUNCTIES:** Bestuurslid Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed), Rotterdam; Voorzitter Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein;

**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; Lid Raad van Commissarissen N.V. Zeedijk, Amsterdam

**EERSTE BENOEMING:** 2010

**LOPENDE TERMIJN:** 2018

## DIRECTIE

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

**NATIONALITEIT:** Nederlandse

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

**NEVENFUNCTIE:** Lid van het bestuur van de Vereniging Rotterdam Central District

**VOORMALIGE FUNCTIE:** directeur WS Vastgoed Management B.V.

### G. VOORHOUT (M/1972)

**NATIONALITEIT:** Nederlandse

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

**NEVENFUNCTIE:** Bestuurslid VvE Wilgenhoek 32 t/m 145, Capelle aan den IJssel

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



# **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**

## ALGEMEEN

Door de in 2015 gedaalde bezetting van het gebouw was in het boekjaar 2016 de opgave de bezetting van het gebouw en daarmee de huuropbrengsten weer te laten groeien. De in 2014 en 2015 ingezette vernieuwing en transformatie van het Groot Handelsgebouw werd in 2016 verder vormgegeven. In 2016 werd het centrum Kleinhandel bestemd voor snelgroeiende en veelbelovende huurders uitgebreid naar circa 6.400 m<sup>2</sup> en werd een huurovereenkomst gesloten voor circa 4.700 m<sup>2</sup> met het Cambridge Innovation Center (CIC Operations NL B.V. verder CIC NL). CIC NL richt zich op het aantrekken en faciliteren van innovatieve, snelgroeiende bedrijven. Daarnaast werden er ook twee nieuwe grotere huurders aangetrokken die elk circa 1.600 m<sup>2</sup> huren en werden de huurovereenkomsten met huurders Marsh en Mercer die samen ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> huren met 10 jaar verlengd.

Het jaar 2016 stond ook in het teken van een overnameproces van de aandelen van de vennootschap of het gebouw. Dit leidde er ook toe dat de vennootschap in afwachting van de uitkomst van dit proces bij beslissingen steeds de afweging diende te maken of deze beslissingen, die het perspectief van de vennootschap op langere termijn weliswaar zouden versterken, in de toekomst niet al te zeer bepalend waren voor een mogelijke nieuwe eigenaar van gebouw en/of aandelen.

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 bedroeg € 7.321.000,- tegen € 10.021.000,- over 2015. Het direct exploitatieresultaat over 2016 was met € 5.537.000,- 97,3 % hoger dan in 2015 toen dit € 2.807.000,- bedroeg. Het indirect exploitatieresultaat bedroeg over 2016 € 1.784.000,- tegen € 7.214.000,- over 2015.

Zoals in de voorgaande alinea is opgemerkt is het direct exploitatieresultaat over 2016 met € 5.537.000,- 97,3 % hoger dan in 2015 toen dit € 2.807.000,- bedroeg. De netto huuropbrengsten waren 4,2 % hoger door hogere huuropbrengsten (+ 4,2 %), hogere doorberekende servicekosten (+ 9,5 %) en hogere exploitatiekosten (+ 6,4 %). De lasten over 2016 zijn 37,0 % lager door lagere beheerkosten (- 4,4 %), lagere (betaalde) financieringslasten (- 61,6%) en hoger te betalen vennootschapsbelasting (+ 35,2 %). De hogere financieringslasten over 2015 waren onder meer het gevolg van een eenmalige last groot € 1.467.000,- ten gevolge van afkoop van rentederivaten.

De stijging van de huuropbrengsten met 4,2% (2016: € 13.035.000,- en 2015: € 12.513.000,-) is met name het gevolg van incidentele baten en hogere parkeerbijdragen.

De gemiddelde bezetting van het gebouw steeg van 75,6 % in 2015 naar 76,2 % in 2016 (+ 0,8 %).

De solvabiliteit van de vennootschap bedroeg ultimo 2016 47,1 % tegen ultimo 2015 44,7 % en is daarmee nog verder verbeterd. De liquiditeitspositie bleef in 2016 goed op peil.

De Nederlandse kantorenmarkt heeft zich in 2016 verder hersteld. De opname bedroeg naar schatting 1,25 miljoen m<sup>2</sup> waarbij de stijging van de opname ten opzichte van 2015 circa 4 % bedroeg. In Rotterdam was er in 2016 sprake van een daling in de opname van 15 %, waarbij wel moet worden aangekend dat de opname in 2015 meer dan een verdubbelde ten opzichte van 2014. Het aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt blijft relatief hoog. De leegstand daalde wel evenals de kantorenvorraad.

In 2016 is door de vennootschap in totaal 36.307 m<sup>2</sup> (2015: 21.068 m<sup>2</sup>) verhuurd. In deze cijfers zijn verlengingen van reeds in 2016 (c.q. 2015) lopende huurovereenkomsten begrepen.

## DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2016

Na het in 2015 ingezette herstel van de Nederlandse kantorenmarkt heeft dit herstel zich in 2016 voortgezet.

Volgens cijfers van Cushman & Wakefield bedroeg de opname 1,26 miljoen m<sup>2</sup> waarbij de stijging van de opname ten opzichte van 2015 4,2 % bedroeg. De kantorenvorraad daalde in 2016 fractioneel met 1,3 % tot 48,9 miljoen m<sup>2</sup>.

De leegstand in Nederland daalde met 12 % tot circa 6,9 miljoen m<sup>2</sup>, hetgeen een leegstand betekent van 14,1 % van de totale kantorenvorraad. Het aanbod van kantoorruimte daalde eveneens licht met 6,2 % tot circa 7,6 miljoen m<sup>2</sup> en de huurprijzen stegen fractioneel (+ 0,6 %).

De stijging van de opname houdt verband met de verbeterde economie en de positieve verwachtingen voor de komende jaren. Op basis hiervan zou ook verdere verbetering van de kantorenmarkt in 2017 en volgende jaren mogen worden verwacht.

Gemiddeld is de leegstand in de Nederlandse kantoren nog (te) hoog. Er zijn landelijk aanzienlijke verschillen. Amsterdam en Utrecht hadden ultimo 2016 een leegstand van 11 % terwijl Rotterdam nog een leegstand van ruim 19 % had.

Zichtbaar is dat de leegstand in aantrekkelijke kantoorgebieden zich sneller oplost dan in minder aantrekkelijke gebieden. Bij deze gebieden is functiewijziging van kantoren een mogelijke oplossing. Alhoewel niet massaal voor functiewijziging wordt gekozen is wel een daling van de kantorenvorraad zichtbaar. Een gemiddelde leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt van 14,1 % is te hoog om op korte termijn markt evenwicht te bereiken. Wij gaan ervan uit dat dit markt evenwicht waarbij de gemiddelde leegstand niet groter zou moeten zijn dan circa 10 % nog enige jaren zal vergen. Positief is dat verwacht kan worden dat de kantorenvorraad de komende jaren niet zal groeien, maar eerder een daling zal vertonen.

## DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

Volgens gegevens van Cushman & Wakefield is in 2016 de opname in Rotterdam met 15 % gedaald tot 136.000 m<sup>2</sup>. Er dient wel te worden aangetekend dat het jaar 2015 met een opname van 152.000 m<sup>2</sup> voor de Rotterdamse markt een uitzonderlijk goed jaar was. De stijging van de opname was in 2015 ten opzichte van 2014 maar liefst 117 %. Het lijkt er op dat de groei van de opname in 2015 in ieder geval voor een deel een incidenteel karakter had. In Rotterdam werden in 2016, in tegenstelling tot 2015, geen verhuurtransacties geregistreerd groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. De grootste transactie betrof 6.900 m<sup>2</sup> (Media Markt-Saturn).

De leegstand in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) is in 2016 met 6,1 % gedaald. De leegstand in Rotterdam bedraagt 19,3 % tegen landelijk 14,1 %.

De opname/aanbod verhouding in Rotterdam is in 2016 afwijkend van het landelijk beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2016 6,1 en in Rotterdam 7,6. Dit cijfer geeft het aantal m<sup>2</sup> aanbod weer dat staat tegenover één opgenomen m<sup>2</sup> in de markt. Alhoewel de Rotterdamse markt verbetert door afname van het aanbod, de leegstand en de voorraad, blijft deze in herstel achterlopen bij het gemiddelde van de landelijke kantorenmarkt.

In het Rotterdamse Central District (RCD) zijn in 2016 3 grotere transacties geregistreerd van in totaal bijna 12.000 m<sup>2</sup>, waaronder CIC NL in het Groot Handelsgebouw voor 4.750 m<sup>2</sup>. Alhoewel de leegstand in het Central District afneemt bedraagt deze ultimo 2016 naar schatting nog steeds circa 15 %, waarmee deze overigens wel duidelijk onder het Rotterdamse gemiddelde (19,3 %) ligt.

## DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

### DE VERHUUR VAN KANTOOR-, WINKEL- EN OVERIGE RUIMTE

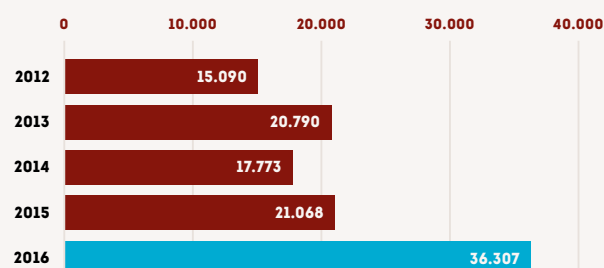
In 2016 werden 98 contracten (2015: 99 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 36.307 m<sup>2</sup> (2015: 21.068 m<sup>2</sup>). In 2016 liepen 24 contracten (2015: 14 contracten) af goed voor in totaal 5.402 m<sup>2</sup> (2015: 16.397 m<sup>2</sup>).

Van de in 2016 verhuurde m<sup>2</sup> heeft 10.094 m<sup>2</sup> betrekking op nieuwe huurders (2015: 5.847 m<sup>2</sup>), 4.839 m<sup>2</sup> op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2015: 2.828 m<sup>2</sup>) en 21.734 m<sup>2</sup> betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2015: 12.393 m<sup>2</sup>).

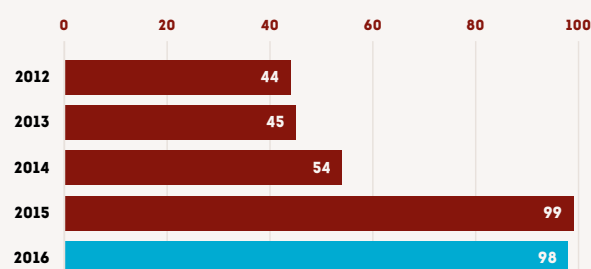
De 98 in 2016 afgesloten huurcontracten betreffen 27 contracten met nieuwe huurders (2015: 41) en 71 met bestaande huurders. Van deze 71 afgesloten huurcontracten met bestaande huurders betreft het 26 contractuitbreidingen door uitbreiding van het aantal gehuurde m<sup>2</sup> (2015:21) en 45 verlengingen van aflopende huurcontracten (2015: 37).

In de grafieken hieronder zijn het aantal verhuurde m<sup>2</sup> en het aantal afgesloten contracten van 2012 tot en met 2016 weergegeven.

AANTAL VERHUURDE m<sup>2</sup> PER JAAR



AANTAL CONTRACTEN PER JAAR



In 2016 zijn 45 aflopende contracten die goed waren voor 21.374 m<sup>2</sup> verlengd (2015: 37 contracten goed voor 12.393 m<sup>2</sup>). Het betreft voor een aanzienlijk deel stilzwijgende contractverlengingen, maar bij circa 25% van de aflopende contracten is heronderhandeld bij de verlenging van de huurovereenkomst. Het aantal pro forma opzeggingen van huurovereenkomsten neemt af mede ook door een actief beleid om vóór het moment van uiterste opzegging overeenstemming met de huurder te bereiken over verlenging van de huurovereenkomst.

Van de in 2016 totaal verhuurde en/of verlengde 36.307 m<sup>2</sup> heeft 19.043 m<sup>2</sup> betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2015: 21.068 m<sup>2</sup>) en 17.264 m<sup>2</sup> op na afloop van het boekjaar (2015: 14.803 m<sup>2</sup>).

De gemiddelde nieuwe contractomvang bedroeg in 2016 370 m<sup>2</sup> tegen 212 m<sup>2</sup> in 2015. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedroeg ultimo 2016 4,42 jaar (2015: 2,89 jaar).

Met de verdere ontwikkeling van Kleinhandel, de komst van CIC NL naar het Groot Handelsgebouw en het Groot Handelsgebouw Business Center heeft de vennootschap in 2016 haar positie als aantrekkelijke vestigingsplaats voor jonge, snelgroeiende bedrijven en flexibel kantooraanbod verder versterkt. De vraag naar kantoorruimte vanuit dit marktsegment groeit aanzienlijk maar dat is ook het geval met de groei van het aanbod door flexibele kantooraanbieders. Het aantal aanbieders in de Rotterdamse markt is in 2016 wederom toegenomen met onder meer de komst van de kantoorformules Spaces en Tribes naar de stad. Doordat de vennootschap er voor heeft gekozen meerdere onderscheidende kantoorformules in het gebouw te huisvesten heeft zij een relatief sterke positie in deze markt.

De vijfde fase van Kleinhandel is in 2016 afgerond en het centrum omvat thans circa 6.400 m<sup>2</sup>. De units zijn nagenoeg allemaal verhuurd. In 2017 zal de vennootschap zich beraden of zij deze formule verder zal uitbreiden. Ook het Groot Handelsgebouw Business Center had eind 2016 een vrijwel volledige bezetting. Ook hier zal de vennootschap beslissen over uitbreiding.

Op 25 januari 2016 heeft de vennootschap met CIC NL een huurovereenkomst getekend voor de verhuur van 4.764 m<sup>2</sup> kantoor- en bedrijfsruimte in het Groot Handelsgebouw voor een periode van 15 jaar en 4 maanden met een ingangsdatum van 1 april 2016. Het gehuurde vloeroppervlak omvat onder meer de reeds bij CIC NL in gebruik zijnde ruimtes (Bétaspace) en het congrescentrum Kriterion. Met CIC NL is in huurovereenkomst overeengekomen dat CIC NL het recht heeft de gehuurde ruimte in 2 fasen uit te breiden met in totaal 8.228 m<sup>2</sup>, zodat CIC NL, indien zij van deze opties volledig gebruik maakt, 12.992 m<sup>2</sup> vloeroppervlak in het Groot Handelsgebouw zal huren.

In december 2016 heeft de vennootschap met haar huurders Marsh en Mercer (beide onderdeel uitmakend van de Marsh & McLennan Companies) de lopende huurovereenkomsten met 10 jaar verlengd. Het gehuurde metrage bedraagt circa 6.000 m<sup>2</sup>.

Naast Marsh en Mercer heeft de vennootschap met vijf andere huurders die meer dan 1.000 m<sup>2</sup> huren de huurovereenkomsten langjarig verlengd. Twee van deze vijf huurders hebben het gehuurd oppervlak tevens uitgebreid. Deze vijf huurders huren circa 10.000 m<sup>2</sup> in het gebouw.

In 2016 steeg de bezetting van het gebouw van 72.976 m<sup>2</sup> per 31 december 2015 naar 82.367 m<sup>2</sup> per 31 december 2016, ofwel van 71,2 % tot 80,3 %.

In 2016 is de vennootschap er in geslaagd 20 (2015: 37) nieuwe kleinere huurders (< 250 m<sup>2</sup>) te werven, terwijl 15 kleinere huurders zijn vertrokken. Van de 20 nieuwe huurders hebben zich 11 gevestigd in Kleinhandel.

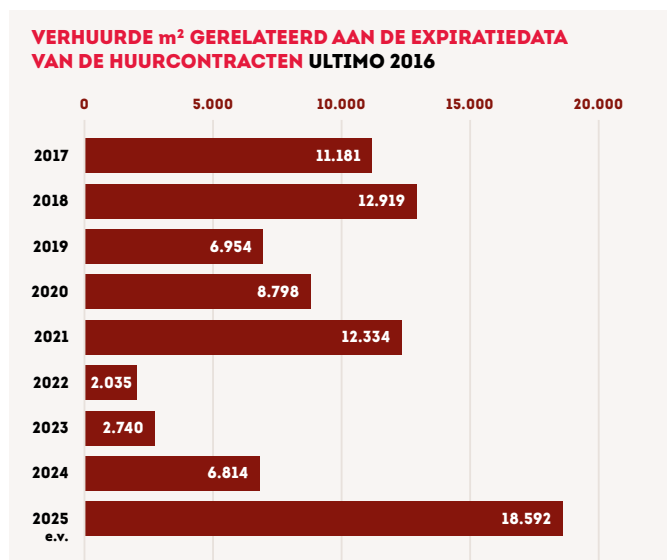
In het verslagjaar zijn met drie nieuwe huurders (waaronder CIC NL) overeenkomsten gesloten van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Het totaal verhuurd metrage van deze drie nieuwe huurders bedraagt circa 8.000 m<sup>2</sup>.

In 2016 zijn in totaal 26 nieuwe huurders aangetrokken (2015: 38) en waren er 19 (2015: 11) vertrekkende huurders en anderszins contractbeëindigingen. In 2016 zijn er 2 huurcontracten gedwongen (als gevolg van een faillissement en een ontruiming) beëindigd met een totaal metrage van 299 m<sup>2</sup> (2015: 1, totaal aantal m<sup>2</sup>: 223 m<sup>2</sup>) en zijn 6 contracten (2015: 1: 91 m<sup>2</sup>) met een totaal metrage van 1.183 m<sup>2</sup> voortijdig beëindigd. In 5 gevallen betrof het beëindigingen om nieuwe verhuur mogelijk te maken.

## VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

GROOTTE IN m <sup>2</sup>	ULTIMO 2015	NIEUWE HUURDERS	VERTROKKEN HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2016
< 250 m <sup>2</sup>	111	20	-15	-2/+1	115
250 – 500 m <sup>2</sup>	26	3	-3	-3/+2	25
500 – 1.000 m <sup>2</sup>	15	0	-1	+2	16
> 1.000 m <sup>2</sup>	22	3	0	-1/+1	25
<b>Totaal</b>	<b>174</b>	<b>26</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>	<b>181</b>

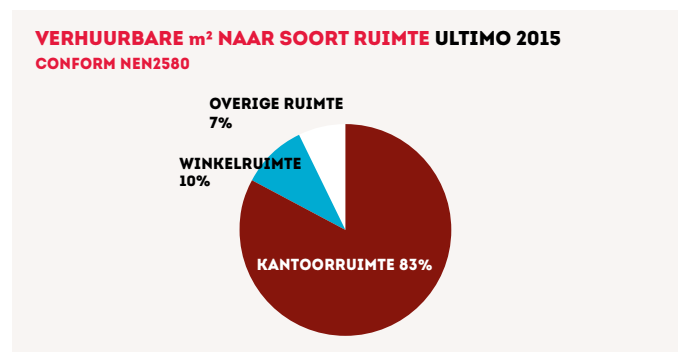
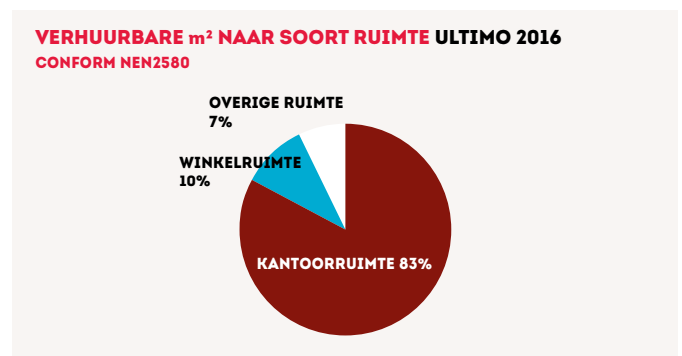
De grafiek hieronder toont de expiratedata van de verhuurde m<sup>2</sup>:



Van de in 2017 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2016 6.906 m<sup>2</sup> opgezegd. Een grote huurder die de huurovereenkomst (circa 2.400 m<sup>2</sup>) had opgezegd en welk metrage in vorengenoemd oppervlak is opgenomen heeft in 2017 de overeenkomst (tijdelijk) verlengd.

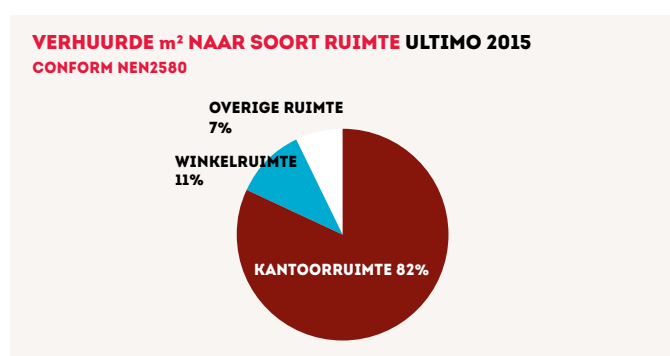
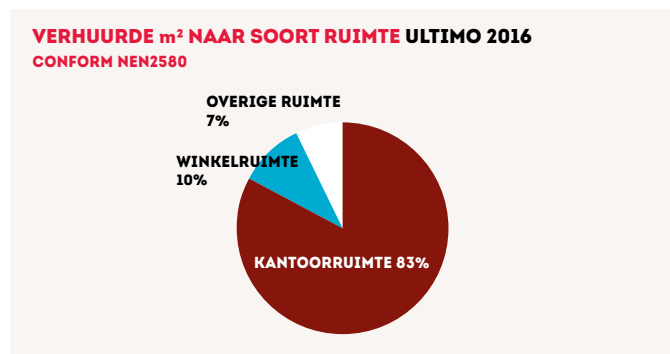
Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2017 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht van huurovereenkomsten die dan nog in 2017 zullen eindigen.

De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2016 en ultimo 2015:





Onderstaand de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m<sup>2</sup> in de jaren 2016 en 2015:



## DE VERHUUR VAN PARKEERPLAATSEN

In 2016 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.399.000,- en zijn daarmee 7,5 % hoger dan die over 2015 toen de opbrengsten € 1.302.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2016 € 708.000,- en waren daarmee 13,1 % hoger dan in 2015 (2015: € 626.000,-).

De gestegen kort parkeeropbrengsten zijn waarschijnlijk het gevolg van de gestegen bezetting van het gebouw en het effect van de heropening in maart 2015 van Bar Brasserie Engels en het Engels Conference Center.

De opbrengst uit abonnementen was over 2016 2,2 % hoger dan over 2015 (2016: € 691.000,- tegen in 2015: € 676.000,-). De opbrengst uit abonnementen is gestegen doordat in 2016 meer parkeerabonnementen zijn uitgegeven.

In 2016 is de renovatie van Parkeergarage P2 gestart. Begin 2017 zal deze renovatie zijn afgerond. Parkeergarage P2 is buiten het Groot Handelsgebouw gelegen onder de voormalige Schaatsbaan. De eigendom van de P2 garage is onderverdeeld in appartementsrechten die in een deeladministratie van een Vereniging van Eigenaren (VvE Schaatsbaan) zijn ondergebracht. De appartementsrechten zijn voor circa 60% eigendom

van de vennootschap en voor de overige 40 % van de bewoners van de woonlocatie Weenahof.

De investering die met de renovatie gemoeid is bedraagt circa € 1,1 miljoen. De financiële middelen hiervoor zijn in de VvE Schaatsbaan aanwezig. De renovatie betreft met name de vervanging van de brandmeldinstallatie en de ventilatie. In 2017 wordt gezien, afhankelijk van de beschikbare financiële middelen, of ook de (voornamelijk) bouwkundige renovatie wordt uitgevoerd.

## DE ORGANISATIE

De komst van vele nieuwe huurders naar het Groot Handelsgebouw ging voor de organisatie gepaard met veel werkzaamheden. In het bijzonder de komst van nieuwe grotere huurders, waaronder CIC NL, legde veel beslag op de capaciteit van de organisatie. Ook de uitbreiding van Kleinhandel was zeer tijdsintensief. Stimulerend voor de organisatie was dat het aantal huurders in 2016 ten opzichte van 2015 wederom is gegroeid (2016: 181; 2015: 174).

De Trap naar Kriterion, het evenement in het kader van de festiviteiten van het evenement 'Rotterdam viert de stad! – 75 jaar Wederopbouw' betekende ook voor de organisatie een aanzienlijke hoeveelheid werk om de grote aantallen bezoekers van dit evenement op een goede en veilige wijze het Groot Handelsgebouw te tonen. Met tevredenheid kan worden vastgesteld dat dit evenement vlekkeloos is verlopen.

In 2016 is het in 2015 ingezette beleid van het versterken van het community gevoel binnen het Groot Handelsgebouw verder vorm gegeven. De evenementen voor huurders als de nieuwjaarsreceptie en de uitreiking van de door het Groot Handelsgebouw in 2014 in het leven geroepen Rotterdamse Startersprijs hebben hier aan bijgedragen.

In het verslagjaar is ook meer aandacht gegeven aan de verbetering van de functiescheiding binnen de organisatie. Mede daartoe is in 2016 een (fulltime) administratieve medewerker aangetrokken.

In 2017 zal de vennootschap verder aandacht geven aan de verbetering van de functiescheiding binnen de organisatie. Voor meer informatie verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Risicomanagement' op pagina 38 van dit verslag.

De beheerkosten waren in 2016 € 61.000,- (-4,4 %) lager dan in 2015 (2016: € 1.330.000,- en 2015: € 1.391.000,-) met name door lagere advieskosten (-€ 57.000,-). De lagere advieskosten waren met name het gevolg van minder kosten verband houdend met een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap.

De organisatie bestond in 2016 uit gemiddeld 10 personen (7,8 fte) en in 2015 uit 8 personen (6,8 fte).

Het debiteurenbeleid is in 2016 onverminderd scherp geweest. In 2016 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding tot de huuropbrengsten beperkt.

## INVESTERINGSPLAN VOOR DE PERIODE 2017-2021

In het jaarverslag 2014 heeft de vennootschap de strategie voor het gebouw uiteengezet en in het jaarverslag 2015 is een overzicht gegeven van de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de plannen. De focus van de plannen lag op het aantrekkelijker maken van het gebouw voor de huurders. De vennootschap heeft in 2015 aangegeven dat belangrijke onderdelen van het strategisch plan voor het Groot Handelsgebouw (zoals bijvoorbeeld de centrale A-Hal) die grote investeringen vergen en beeldbepalend zijn voor het gebouw in uitvoering op te schorten tot een nieuwe eigenaar voor gebouw of vennootschap is gevonden dan wel verwacht kan worden dat de vennootschap de komende jaren de exploitatie zelfstandig zal voortzetten. Aangezien het vinden van een nieuwe eigenaar van aandelen van de vennootschap of het gebouw veel tijd vergt breekt een moment aan dat de vennootschap de beslissingen omtrent uitvoering van die verbeteringen niet langer kan uitstellen.

In 2016 heeft de vennootschap de plannen uit 2014 geactualiseerd en een totaal investeringsplan gemaakt voor de periode 2017-2021. De in dit investeringsplan opgenomen bedragen betreffen ramingen en schattingen. Er is een onderscheid tussen investeringen die noodzakelijk geacht worden om de uitstraling van het gebouw – en daarmee de verhuurbaarheid – te verbeteren en de technisch noodzakelijk geachte investeringen. Opgemerkt wordt dat een strikt onderscheid tussen deze twee categorieën niet altijd goed is te maken.

## INVESTERINGEN EN KOSTEN VERBETEREN UITSTRALING GEBOUW

- Renovatie A-Hal
- Renovatie van huurdersruimtes
- Verbeteren uitstraling interieur gebouw (ingangen B tot en met E, gangen, trappenhuizen en algemene toiletten)
- Verbeteren rijstraat begane grond (meer voetgangersvriendelijk/autoluw maken)
- Renoveren dak (8e) verdieping en foyer 7e verdieping
- Opknappen/verbeteren uitstraling Parkeergarage P1
- Vernieuwen gevelverlichting

De omgevingsvergunning voor de verbouwing van de A-Hal is eind 2016 afgegeven. De verdere uitwerking van het plan en de aanbesteding zullen in 2017 worden afgerond en kan dan met de verbouwing worden aangevangen.

In het plan is voorzien dat in een deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte een dubbele roltrap wordt aangebracht die rechtstreeks uitkomt op de eerste verdieping van het gebouw. Op de plaats op de eerste verdieping waar de roltrap zal aankomen ligt al de ingang van het Engels Conference Center en aan de andere zijde zal de hoofdingang van Kleinhandel worden gesitueerd. Het andere deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte zal, indien CIC NL de optie daartoe uitoefent, worden verhuurd aan CIC NL die daar een eigen ontvangst op de begane grond wil creëren alsmede een business lounge op de entresolverdieping.

We gaan ervan uit dat de renovatie van de A-Hal in 2017 kan worden gestart en medio 2018 kan worden afgerond. De renovatiekosten worden begroot op circa € 4.000.000,-.

Wat betreft de renovatie van huurdersruimtes moeten in 2017, 2018 en 2019 een aantal units die (naar verwachting) beschikbaar komen voor verhuur te worden gerenoveerd. In totaal betreft het ca. 3.600 m<sup>2</sup> totale renovatie en 2.800 m<sup>2</sup> beperkte renovatie. Een deel van deze units wordt gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van het Groot Handelsgebouw Business Center. De totale kosten van de renovatie van deze huurdersruimtes bedragen naar schatting € 3.800.000,-.

De vennootschap acht het gewenst dat de uitstraling van het interieur van het gebouw wordt aangepast. De ingangen B tot en met E dienen een restyling te ondergaan waarbij de uitstraling wordt afgestemd op de uitstraling van de te renoveren A-Hal. De uitstraling van gangen, trappenhuizen en toiletten wordt in het algemeen als saai, somber en weinig eigentijds gezien. De tijdens de renovatie van 2002-2005 gekozen kleurencombinaties van ossenbloedrood en zeegroen zijn hierbij geen gelukkige keuze geweest. Het voorlopige idee is terug te gaan naar lichtere kleuren. Het ligt in het voornemen een interieurarchitect aan te trekken om voorstellen te doen over restyling van gangen, hallen en toiletten.

De vennootschap gaat uit van een totale investering van € 4.200.000,-, inclusief een totale renovatie van alle algemene toiletten in het gebouw. Dit laatste wordt geraamd op een investering van € 2.000.000,-. Onderzocht wordt nog of een totale renovatie van de toiletten wel wenselijk of noodzakelijk is.

De rijstraat begane grond heeft in de renovatie van 2002-2005 haar oorspronkelijke interne logistieke functie behouden. Voor goederenafhandeling in het gebouw is deze functie onmisbaar, omdat buiten het Groot Handelsgebouw geen tot nauwelijks voorzieningen zijn voor laden en lossen.

Het beleid is er al enige tijd op gericht om de rijstraat begane grond tot een meer voetgangerstoegankelijk gebied te maken. Zo is er al de entree van The Suicide Club en gaat de fietsverhuur van Zwaan Bikes via de rijstraat begane grond. De rijstraat zal worden heringericht als een autovrije zone met bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer. Wij schatten de kosten op circa € 200.000,-.

Het deel van de dak (8e) verdieping van het gebouw en de foyer op de 7e verdieping dat tot 1 januari 2016 werd gehuurd door Engels moet worden gerenoveerd en vernieuwd. Eind 2015 is een deel dat door The Suicide Club wordt gehuurd geheel vernieuwd en is Kriterion en de foyer op de 7e verdieping sedert 1 april 2016 verhuurd aan CIC NL. Inmiddels is de vennootschap in gesprek met CIC NL om Kriterion en de foyer 7e verdieping terug te geven. Ingeval GHG deze units terugkrijgt zal de vennootschap Kriterion, de foyer op de 7e verdieping en de overige ruimtes op de dakverdieping renoveren en voor een deel nieuw opbouwen.

De geschatte renovatiekosten van de dakverdieping en de foyer 7e verdieping worden geraamd op € 2.750.000,-.

In 2015/2016 zijn alle dilataties op de rijstraat begane grond vervangen, waarmee de lekkages in de parkeergarage P1 zijn verholpen. Na het verbeteren van de brandveiligheid in parkeergarage P1 en het terugbrengen van de trappen bij ingangen B tot en met E van kelder naar begane grond moet deze parkeergarage te worden opgeknapt. De vloer moet van een nieuwe coating worden voorzien en de garage moet worden geschilderd.

De geschatte kosten bedragen circa € 500.000,-.

In de plannen voor het gebouw is ook opgenomen om samen met de gemeente Rotterdam de gevelverlichting aan het gebouw te vernieuwen. De met de vernieuwing gepaarde kosten bedragen circa € 250.000,- waarvan voor rekening van de vennootschap circa € 150.000,-.

## **INVESTERINGEN EN KOSTEN TECHNISCH NOODZAKELIJKE VERBETERINGEN**

- Vervangen brandmeldinstallatie (BMI) van het Groot Handelgebouw
- Verbeteren brandveiligheid parkeergarage P1 en terugbrengen trappen bij ingangen B tot en met E van kelder naar begane grond
- Betonherstel deel rijstraat 1e verdieping en (deel)binnenkuip
- Vernieuwen elektrische installaties algemene delen van het gebouw

De BMI van het gebouw dient volledig te worden vervangen. Inmiddels zijn reeds delen van installatie en bekabeling vervangen. De totale resterende investering zal naar verwachting € 900.000,- bedragen. De raamopdracht voor deze vernieuwing is verstrekt.

Het plan van aanpak voor de verbetering van de brandveiligheid van de (in de kelder van het Groot Handelsgebouw gelegen) parkeergarage P1 gaat uit van een sprinklerinstallatie in het parkeerdeel en brandcompartimentering van de overige delen (opslagruimte) van de garage. Tevens is in het plan opgenomen om de (oorspronkelijk aanwezige) trappen bij de ingangen B tot en met E van kelder naar begane grond weer terug te brengen. Dat is noodzakelijk om voldoende vluchtwegen te creëren vanuit de parkeergarage maar ook wenselijk om het liftgebruik bij de ingangen B tot en met E te ontlasten. De totale investering en kosten worden geraamd op circa € 1.600.000,-.

In de renovatie van 2002-2005 is het buiten het Groot Handelsgebouw gelegen deel van de de rijstraat 1e verdieping niet gerenoveerd. Uit perspectief van betonbehoud zal dit de komende jaren wel moeten gebeuren.

In 2011-2013 is aan de buitenzijde en een groot deel van de binnenzijde van het gebouw betonherstel verricht. Het laatste deel is nog niet uitgevoerd.

De totale kosten van het betonherstel worden begroot op circa € 650.000,-.

De elektrische installaties in de algemene delen van het gebouw zijn in de renovatie van 2002-2005 niet vernieuwd. Vernieuwing is noodzakelijk, de wijze waarop dit kan worden uitgevoerd is nog niet bepaald. De kosten bedragen volgens een indicatieve schatting circa € 2.000.000,-.

Samenvattend bedragen de geschatte investeringen en kosten voor de periode 2017-2021 (x € 1.000,-):

<b>INVESTERINGEN EN KOSTEN VERBETEREN UITSTRALING GEBOUW</b>	
Renovatie A-Hal	4.000
Renovatie van huurdersruimtes	3.800
Verbeteren uitstraling interieur gebouw (ingangen B tot en met E, gangen, trappenhuis en algemene toiletten)	4.200
Verbeteren rijstraat begane grond (meer voetgangersvriendelijk/autoluw maken)	200
Renoveren dak (8e) verdieping	2.750
Opknappen/verbeteren uitstraling Parkeergarage P1	500
Vernieuwen gevelverlichting	150
<b>Subtotaal</b>	<b>15.600</b>
<b>INVESTERINGEN EN KOSTEN TECHNISCH NOODZAKELIJKE VERBETERINGEN</b>	
Vervangen brandmeldinstallatie (BMI)	900
Verbeteren brandveiligheid parkeergarage P1 en terugbrengen trappen bij ingangen B tot en met E van kelder naar begane grond	1.600
Betonherstel deel rijstraat 1e verdieping en (deel) binnenkuip	650
Vernieuwen elektrische installaties algemene delen van het gebouw	2.000
<b>Subtotaal</b>	<b>5.150</b>
<b>Totaal</b>	<b>20.750</b>

De vennootschap kan deze investeringen en kosten in principe financieren uit eigen middelen en thans beschikbare financieringsfaciliteiten. Zij overweegt in 2017 bij de wijziging van het bestaande financieringsarrangement de financiering beperkt te verruimen en ten behoeve van het de uitvoering van de investeringen deels anders te structureren.

### **PROCES RONDOM MOGELIJKE VERKOOP VAN GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.**

Zoals reeds in het jaarverslag 2014 is vermeld heeft de vennootschap aangegeven dat zij ernaar streeft 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.

De directie en Raad van Commissarissen in consultatie met de aandeelhouders kwamen tot de conclusie dat het opgeven (op termijn) van de zelfstandigheid van de vennootschap de voorkeur verdiende en dat daarvoor in principe twee mogelijkheden denkbaar waren.

De vennootschap kon 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 lag het naar het oordeel van de vennootschap meer voor de hand dat in eerste instantie een koper werd gezocht voor de aandelen.

Op 30 maart 2015 heeft de vennootschap in een persbericht medegedeeld dat zij van een goeie marktpartij een niet-bindend indicatief bod op het Groot Handelsgebouw had ontvangen. De hoogte van dit indicatieve bod lag op het niveau van de ultimo 2014 voor het gebouw vastgestelde getaxeerde waarde (€ 148.890.000,-). De vennootschap gaf in haar persbericht aan dat de gesprekken zich in een initieel stadium bevonden en de uitkomst van de gesprekken onzeker was.

In 2015 en 2016 heeft de vennootschap door middel van persberichten de markt enkele keren geïnformeerd over de stand van zaken van een mogelijk bod.

Op 21 april 2016 heeft de vennootschap medegedeeld dat de vennootschap teneinde te komen tot de verkoop van Groothandelsgebouwen N.V. met partijen die samen ruim 82 % van de door de vennootschap uitgegeven aandelen en certificaten vertegenwoordigen, met het oog daarop regelingen was overeengekomen.

In het kader van deze regelingen hadden deze partijen zich verplicht om, indien voor 30 juni 2016 een door de vennootschap gesteund bod op de aandelen en certificaten zou worden uitgebracht hun effecten onder een dergelijk bod aan te melden. De belangrijkste voorwaarden waarvan deze toezeggingen afhankelijk waren, was dat het bod in contanten luidde en ten minste € 50,- per aandeel vermeerderd met 6% op jaarbasis over de periode vanaf 1 april 2016 tot de datum van betaalbaarstelling bedroeg, bij de aankondiging van het bod certainty of funds bestond, de aanmeldingstermijn onder het bod niet later zou eindigen dan 30 september 2016 en het bod niet afhankelijk zou zijn van andere voorwaarden dan (samengevat) dat (a) houders van aandelen en certificaten die ten minste 75% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigden hun effecten onder het bod zouden aanmelden, (b) de AFM niet zou mededelen dat het bod in strijd is met de regelgeving en (c) geen onderzoeken of procedures liepen of dreigden en geen vonnis zou zijn geweest dat de verkrijging van de aandelen en certificaten door de bieder belemmerde of vertraagde.

Groothandelsgebouwen N.V. heeft op 30 juni 2016 medege-deeld, en zij heeft dat herhaald in haar op 26 augustus 2016 gepubliceerde halfjaarsverslag 30 juni 2016, dat het overleg met een gegoede partij over een openbaar bod op de voorwaarden die Groothandelsgebouwen N.V. in haar persbericht van 21 april 2016 had vermeld, gevorderd was, maar dat de vennootschap heeft moeten vaststellen dat mede als gevolg van de Brexit dit overleg niet langer uitzicht bood op een succesvolle afronding. De vennootschap heeft toen besloten de aandeelhouders en certificaathouders die samen 82% van het vermogen verschaffen en met wie bepaalde regelingen waren overeengekomen ten aanzien van de verkoop van de aandelen, niet te vragen de over-eengekomen termijn van uiterlijk 30 juni 2016 van deze rege-lingen te verlengen.

Eind 2016 en bij het uitbrengen van dit jaarverslag is deze situ-atie niet veranderd zijn er, op initiatief van een aantal aandeel-houders, nog contacten met partijen die onderzoeken of zij een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap willen overwegen. Over de uitkomst van deze contacten valt thans nog geen uitspraak te doen.

Indien duidelijk wordt dat de contacten over een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap niet tot resultaat zullen leiden zullen het bestuur en de raad van commissarissen zich verder beraden over het antwoord op de vraag op welke wijze de discussie over de toekomst van de vennootschap in de aandeel-houdersvergadering moet worden gevoerd.

## RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 38.

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

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 2016 heeft de vennootschap aandacht gegeven aan de verbetering van de functiescheiding binnen de organisatie. Daartoe is onder meer een vacature in de financiële administratie in 2016 (full-time) ingevuld en ook in 2017 zullen enkele verbeteringen worden ingevoerd betrekking hebbend op een betere aansluiting tussen de verhuur- en financiële administratie en meer functiescheiding in deze administraties. In een kleine organisatie als die van de vennootschap is het creëren van voldoende functiescheiding altijd een uitdaging

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

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze proactieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1 % van het gehuurd oppervlak in het gebouw. Het was in 2016 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 118.000,-.

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

De liquiditeit van de vennootschap wordt voortdurend gevolgd. Dagelijks worden ontvangen betalingen gecontroleerd en verwerkt, te factureren bedragen direct aan de debiteur in reke-ning 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 liquiditeits-ontwikkeling op korte en langere termijn.

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers over-eengekomen 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 (ICR) mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 35,1 % en een ICR van 4,92 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 rente-risico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie

van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60 % van de uitstaande financiering en maximaal 100 % met rente instrumenten (dan wel een vast renterarief) is afgedekt.

In het kader van het financieringsbeleid wordt ernaar gestreefd om in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2017 voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken te formaliseren en voor de vervaldata nieuwe afspraken te maken. Zoals in het hoofdstuk 'Financiering' op pagina 23 van dit jaarverslag is gemeld zal de vennootschap in 2017 gesprekken voeren met haar financiers om het lopende financieringsarrangement met ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringmaatschappij N.V. en Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG te herzien. Aangezien de lening die is verstrekt door Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG op 1 januari 2018 afloopt en per die datum het betreffende leningdeel dient te worden afgelost en te worden geherfinancierd, dient er in 2017 een wijziging van het arrangement te worden overeengekomen. Op basis van de lopende gesprekken met Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG en ING Bank N.V. heeft de directie het vertrouwen dat de lening geherfinancierd zal worden.

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

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

## 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 9.

## RESULTATEN IN 2016

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)	2016	2015
Huuropbrengsten	13.035	12.513
Doorberekende (service-)kosten	2.554	2.332
Bruto huuropbrengsten	15.589	14.485
Exploitatiekosten	-6.059	-5.697
Netto huuropbrengsten	9.530	9.148
Beheerkosten	-1.330	-1.391
Financieringslasten	-1.598	-4.162
Belastingen	-1.065	-788
Lasten	-3.993	-6.341
Direct exploitatieresultaat na belastingen	5.537	2.807
Waardemutaties	3.148	7.533
Waardemutaties rentederivaten	0	2.222
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	-1.364	-2.541
Indirect exploitatieresultaat na belastingen	1.784	7.214
Geconsolideerd gerealiseerd en niet-gerealiseerd resultaat	7.321	10.021

### GECONSOLIDEERDE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 bedraagt € 7.321.000,- tegen € 10.021.000,- in 2015. Het direct exploitatieresultaat steeg met 97,3% van € 2.807.000,- over 2015 naar € 5.537.000,- over 2016. Het direct exploitatieresultaat (voor vennootschapsbelasting) is in 2015 voor € 1.479.000,- negatief beïnvloed door een eenmalige last als gevolg van afkoop van derivaten (swaps). Per aandeel bedraagt het direct exploitatieresultaat over 2016 € 3,65 tegen € 1,85 over 2015.

Het indirect exploitatieresultaat over 2016 bedraagt € 1.784.000,- tegen € 7.214.000,- over 2015. De getaxeerde waarde van het vastgoed steeg in 2016 met € 6.625.000,- (+ 4,2 %).

Het indirect exploitatieresultaat (voor vennootschapsbelasting) over 2015 is voor € 2.222.000,- positief beïnvloed door de afwikkeling van rentederivaten in 2015. In 2016 was van een dergelijke eenmalige bate geen sprake.

Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2016 € 1,17 tegen € 4,75 over 2015.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2016 € 54,05 tegen € 49,23 op 31 december 2015, hetgeen een stijging betekent van 9,8 %.

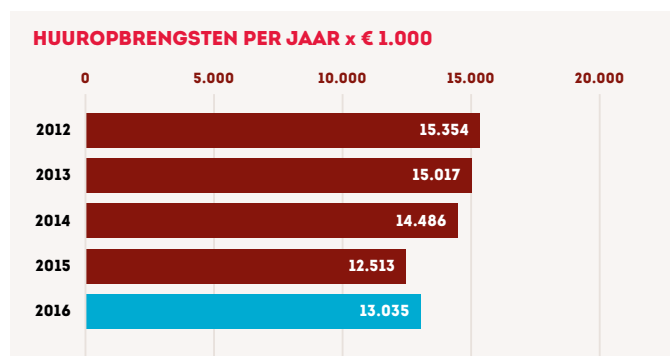
### DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

De huuropbrengsten zijn in 2016 met met 4,2 % gestegen van € 12.513.000,- in 2015 tot € 13.035.000,- in 2016. De stijging van de huuropbrengsten is met name het gevolg van incidentele huurbaten als gevolg van het vrijvallen van een deel van de voorziening ad € 419.000,- inzake de weder opleveringsverplichting van een voormalig huurder en hogere parkeeropbrengsten.

De parkeeropbrengsten stegen met 7,5 % (van € 1.302.000,- in 2015 tot € 1.399.000,- in 2016). Deze stijging is het gevolg van een hoger aantal uitstaande parkeerabonnementen bij huurders en hogere opbrengsten uit kort-parkeren.

De gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw bedroeg in 2016 76,2 % tegen in 2015 75,6 %.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2012 weergegeven.



De exploitatiekosten zijn met 6,4 % gestegen hetgeen met name het gevolg is van hogere onderhoudskosten in verband met het in het verslagjaar uitgevoerde herstel van de dilataties van de binnenplaats van het gebouw. Het herstel van de dilataties is in 2016 afgerond. In 2016 bedroegen de kosten van het herstel van de de dilataties € 374.000,- en in 2015 € 22.000,-

De beheerkosten waren in 2016 € 61.000,- (4,4 %) lager dan over 2015 (2016: € 1.330.000,- tegen 2015: € 1.391.000,-) als gevolg van lagere advieskosten (- € 57.000,-). De lagere advieskosten waren met name het gevolg van lagere kosten dan over het boekjaar 2015 die verband houden met een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap.

De financieringsbaten en -lasten waren over 2016 161,6 % lager dan over 2015. Deze daling is onder meer het gevolg van een eenmalige last in 2015 als gevolg van de afwikkeling van renteswaps. Kosten van de afwikkeling bedroegen € 1.479.000,-. Daarnaast was er sprake van lagere te betalen rente als gevolg van de nieuwe afspraken met de leningverstrekkers en een lagere uitstaande schuld als gevolg van verrichte aflossingen.

### INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2016 bedroeg € 1.784.000,- (2015: € 7.214.000,-). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2016 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2015 met € 6,6 miljoen (+ 4,2 %). De oorzaak van de stijging van de waardering van de vastgoedbeleggingen was een gevolg van de afname van de leegstand, hogere huuropbrengsten, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten en een rendementsverbetering gezien de verbeterde huursituatie in de kantorenmarkt.

In 2016 zijn er in het gebouw voor een bedrag ad € 1.511.000,- (2015: € 2.849.000,-) investeringen verricht en er was sprake van een mutatie in verstrekte incentives ad € 1.966.000,-.

De renteswaps zijn in september 2015 afgewikkeld. De negatieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps is in 2015 met € 2.222.000,- afgenomen. Dit is in het boekjaar 2015 ten gunste van het indirect exploitatieresultaat gebracht.

### FINANCIERING

Het met ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG afgesloten financieringsarrangement is in 2016 ongewijzigd voortgezet. Het deel van het financieringsarrangement ultimo 2016 pro resto groot € 21.625.000,- dat door de Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG is verstrekt dient

per 1 januari 2018 te worden afgelost. De vennootschap zal in 2017 met de financiers spreken over de wijziging van het huidige financieringsarrangement en tijdig in 2017 een aanpassing hiervan met het financieringsconsortium overeenkomen. Ultimo 2016 bedraagt het gemiddeld rentepercentage op de uitstaande financieringen 2,48 %.

Ultimo 2016 beschikte de vennootschap niet over rente-instrumenten. Alle opgenomen financieringen kennen een vaste rente, zodat de vennootschap niet gevoelig is voor korte termijn rentefluctuaties.

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

Eind 2016 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 47,1 % (ultimo 2015: 44,7 %). De solvabiliteit is in het verslagjaar dankzij een geconsolideerd gerealiseerd en niet-gerealiseerd positief resultaat na belastingen met 2,4 procent punten gestegen. Met name de stijging van het direct exploitatieresultaat na belastingen heeft aan deze solvabiliteitsgroei bijgedragen. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van ten minste 40 % noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren. Eind 2016 voldeed de vennootschap dus ruimschoots aan deze eis.

Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur en het weerstandsvermogen ook de voorziening voor uitgestelde belastingverplichtingen van belang. Deze uitgestelde belastingverplichting is ultimo 2016 met 12,3 % van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2015: 12,0 %). 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 2016 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige balanspost uitgestelde belastingverplichtingen acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van weerstandsvermogen.

Ultimo 2016 bedroeg de 'loan to value ratio' (LTV) 35,1 % (ultimo 2015: 37,8 %).

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) beleggingportefeuille. 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 2016 gunstiger dan ultimo 2015 en de vennootschap acht dit een solide positie.

De vennootschap streeft naar een 'loan to value ratio' van maximaal 50 %. Ultimo 2016 wordt hieraan dus ruimschoots voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) bedroeg over 2016 4,92 (2015: 2,79).

De ICR is een verhoudingsgetal dat de mate aangeeft waarin de vennootschap in staat is haar betaalde rente te 'verdiene'. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting wordt hierbij gedeeld door de in het verslagjaar betaalde interest. Bij de berekening van de ICR over 2015 is met de banken is destijds overeengekomen dat de eenmalige afkoopsom van renteswaps groot € 1.479.000,- buiten de berekening van de ICR ratio over 2015 gelaten mocht worden.

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 35,1 % ultimo 2016 en een ICR over 2016 van 4,92 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Alhoewel de ratio's van de vennootschap als stevig kunnen worden gekwalificeerd, benadrukt de vennootschap dat zij het noodzakelijk acht te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2017 en volgende jaren voor aanzienlijke investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept.

### **INVESTERINGEN EN ONDERHOUD**

In 2016 zijn voor € 1.511.000,- (2015: € 2.849.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht. Het betreft onder meer renovaties en verhuurgereed maken van units bestemd voor een aantal nieuwe huurders en van ruimtes voor de uitbreiding van Kleinhandel en het aanbrengen van een nieuw ICT netwerk ten behoeve van de huurders van Kleinhandel.

Het project van de verbetering van de routing (way finding) in het Groot Handelsgebouw is in 2016 goeddeels afgerond. In 2015 heeft bureau Mijksenaar geadviseerd over verbetering van de routing in het gebouw en de vennootschap heeft de adviezen van Mijksenaar overgenomen en in 2016 opdracht gegeven voor de uitvoering van dit project.

In 2016 is de voorbereiding gestart van de aanleg van een nieuwe brandmeldinstallatie. Besloten is de installatie volledig te vervangen. Begin 2017 is een raamopdracht hiertoe verstrekt. De met deze vervanging gemoeide investering bedraagt naar schatting € 0,9 miljoen. De vernieuwing zal naar verwachting medio 2018 zijn afgerond.



## DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2016 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. Op 31 december 2016 is door CBRE de taxatiewaarde vastgesteld op € 166.040.000,- (op 31 december 2015: € 159.415.000,-).

CBRE heeft eveneens een taxatie per 30 juni 2016 verricht en per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 162.225.000,- (op 30 juni 2015: € 154.515.000,-).

CBRE heeft de taxaties uitgevoerd op basis van het aantal verhuurbare m<sup>2</sup> conform NEN2580.

In onderstaand overzicht treft u een aantal kerngegevens aan van het Groot Handelsgebouw zoals opgenomen in de taxatie-rapporten van CBRE ultimo 2015 en 2016:

(IN € 1.000,-)	ULTIMO 2016	ULTIMO 2015
Bruto Markthuurwaarde (excl. incentives)	17.842	17.842
Netto Markthuurwaarde	15.609	15.647
Bruto waarde (V.O.N.)	192.726	185.756
Correcties huurverschillen, leegstand	15.063	15.182
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	177.663	170.574
Getaxeerde Waarde kosten koper	166.040	159.415

De Bruto Markthuurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft het opbrengstpotentieel aan huuropbrengsten weer. De Bruto Markthuurwaarde die CBRE heeft ingeschat voor ultimo 2015 en ultimo 2016 zijn gelijk, zodat kan worden vastgesteld dat CBRE de markthuren in deze jaren als onveranderd veronderstelt.

De Netto Markthuurwaarde is de Bruto Markthuurwaarde verminderd met de exploitatiekosten.

De exploitatiekosten van het gebouw worden in 2015 en 2016 door CBRE op (nagenoeg) hetzelfde niveau van € 2,2 miljoen ingeschat.

De Bruto waarde (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2016 hoger (+ 3,7 %) dan ultimo 2015 als gevolg van de afname van de leegstand, hogere huuropbrengsten, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten.

CBRE gaat bij haar taxatie ultimo 2016 uit van een bruto aanvangsrendement (vrij op naam) van 7,51 % (ultimo 2015: 7,17 %) en een netto aanvangsrendement ultimo 2016 van 6,25 % (ultimo 2015: 5,89 %). CBRE gaat bij haar taxatie uit van een structurele/frictie leegstand van het gebouw van 10%.

Voor een nadere toelichting op de waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar pagina's 48 tot en met 50 van dit jaarverslag.

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vennootschap zal bij het verschijnen van het jaarverslag 2016 een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring op de website van de vennootschap plaatsen.

## GROEPSSTRUCTUUR

Groothandelsgebouwen N.V. staat aan het hoofd van de Groep. De vennootschap is enig aandeelhouder en bestuurder van:

- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

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

## DIVIDENDVOORSTEL OVER HET BOEKJAAR 2016

Groothandelsgebouwen N.V. heeft – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – besloten in de op 21 april 2017 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2016 een voorstel tot uitkering van dividend ten laste van de reserves van € 1,55 per (certificaat van een) aandeel (2015: geen) 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 1/30<sup>e</sup> (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen.

De vennootschap heeft ervoor gekozen om (net als over de boekjaren 2013 en 2014) 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 dividenduitkering zal, indien noodzakelijk, door de vennootschap 15 % dividendbelasting dienen te worden ingehouden.

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

Wat betreft dividendvoorstellen in de jaren vóór het boekjaar 2016 is het dividendvoorstel van de vennootschap over het boekjaar 2014 niet aanvaard door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en over het boekjaar 2015 heeft de vennootschap geen dividendvoorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgelegd in verband met nog lopende overnamegesprekken van het gebouw c.q. de aandelen van de vennootschap.

Alhoewel het proces van een mogelijke overname van het gebouw c.q. de aandelen van de vennootschap nog steeds lopende is, is de vennootschap van mening desondanks een dividendvoorstel te moeten doen, omdat een zeer lange 'dividendloze' periode, terwijl betaling van dividend uit financiële overwegingen voor de vennootschap haalbaar en verantwoord is, door de vennootschap niet als goed bedrijfsbeleid wordt beschouwd.

De pay out ratio op basis van een (volledig) contant dividend in aandelen bedraagt 42,5 % van het direct exploitatieresultaat over 2016. Dat achten wij voor de vennootschap een redelijke pay out.

De vennootschap biedt echter naar haar mening een aantrekkelijke keuzemogelijkheid voor een dividend in aandelen. Indien de aandeelhouders evenals over het boekjaar 2013, toen 63,8 % van de aandeelhouders koos voor een dividenduitkering in aandelen, voorziet deze keuzemogelijkheid bij de aandeelhouders in een behoefte en stelt dit de vennootschap in de gelegenheid de hierdoor beschikbaar blijvende liquiditeit aan te wenden voor investeringen.

De vennootschap staat de komende jaren weliswaar voor aanzienlijke investeringen om het gebouw aantrekkelijk te houden voor haar huidige en potentiële huurders maar deze investeringen kunnen grotendeels met eigen middelen worden gefinancierd en er zal slechts in beperkte mate gebruik behoeven te worden gemaakt van bancaire financiering.

## VERWACHTINGEN VOOR 2017

In 2017 zal het beleid van herpositioneren van het gebouw worden voortgezet. Door het doorlopend aanbrengen van verbeteringen aan en in het gebouw moet het Groot Handelsgebouw tot een nog aantrekkelijker vestigingsplaats van bedrijven worden gemaakt. In een verbeterde markt voor vraag naar kantoorhuisvesting zal de vennootschap zich wederom maximaal inzetten om de bezetting van het gebouw verder te verbeteren.

Zoals eerder medegedeeld loopt het proces rondom de verkoop van Groothandelsgebouwen N.V nog steeds. Er is nog geen concrete uitspraak te doen over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces.

De vennootschap realiseert zich dat het in gang gezette verkoopproces niet kan slagen. In dat geval zal zij de exploitatie zelfstandig blijven voortzetten.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2017 de huuropbrengsten zullen groeien en de bezetting van het gebouw in 2017 verder zal stijgen.

Rotterdam, 10 maart 2017

### 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 2016 zijn geen aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2016 1.460.529 (96,2 % van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2016 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.460.529,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2016 twee keer 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 2015 en de halfjaarresultaten over het boekjaar 2016 van de vennootschap, standpuntbepaling ter zake de agendapunten van de op 22 april 2016 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V., de evaluatie van de besluiten in deze vergadering en de gang van zaken van het lopende overnameproces van het Groot Handelsgebouw dan wel de aandelen van de vennootschap.

De bestuursleden de heren Pfeiffer en Schoenmakers hebben op 22 april 2016 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 545.225 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 35,9 % van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V. De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten.

Op 1 september 2017 loopt de bestuurstermijn af van het bestuurslid van de stichting, de heer drs. E.R. Deves. De heer Deves heeft laten weten beschikbaar te zijn voor een nieuwe bestuurstermijn. Het bestuur heeft besloten de heer Deves te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

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, 10 maart 2017

**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:** Geen

**VOORMALIGE FUNCTIE:** Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V., Rotterdam; Notaris (tot 31 maart 2015) en advocaat, Den Haag

**NEVENFUNCTIES:** Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekantoor Waarborg Holland N.V., Gouda; Voorzitter bestuur Rotterdamse Oogheekundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. 'De Maas', Rotterdam; Voorzitter Geschillencommissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk

**EERSTE BENOEMING:** 23 mei 2003

**LOPENDE TERMIJN:** tot 23 mei 2018

### DRS. E.R DEVES (M/1947)

**HUIDIGE FUNCTIE:** Geen

**VOORMALIGE FUNCTIE:** Directievoorzitter Holland Venture fondsen

**NEVENFUNCTIES:** Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Ondernemers Fonds I B.V., Amsterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Zorg Innovaties I B.V., Amsterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Ondernemersfonds II B.V., Amsterdam; Voorzitter Holland Venture Technologiefonds I B.V.

**COMMISSARIATEN:** Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Macaw B.V., Hoofddorp

**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; Voorzitter 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 2020





# **J A A R R E K E N I N G**

# 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 2016 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 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 10 maart 2017 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 gebruik wordt gemaakt 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.

**NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN VOOR HET BOEKJAAR DAT EEN AANVANG NEEMT OP 1 JANUARI 2016**

*IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts*

IFRS 14 is bedoeld als een tijdelijke oplossing voor 'rate regulated activities'. Deze standaard geldt alleen voor ondernemingen die voor het eerst overgaan naar IFRS, en geeft de optie (dus keuze) om de onder de lokale GAAP toegepaste grondslag ook onder IFRS voort te zetten. Voor ondernemingen die al IFRS toepassen, is zo'n deferral account (nog) niet mogelijk, maar de IASB wil op afzienbare termijn met een algemenere standaard komen.

*Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements – Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations*

De wijzigingen in IFRS 11 bevatten een aantal verwijzingen naar IFRS 9 die momenteel niet kunnen worden toegepast omdat IFRS 9 door de Unie nog niet is goedgekeurd. Derhalve dient

elke in de bijlage bij deze verordening voorkomende verwijzing te worden gelezen als een verwijzing naar International Accounting Standard (IAS) 39 Financiële instrumenten: opname en waardering.

*Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation*

Deze wijzigingen waren getiteld Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden. Omdat er van uiteenlopende praktijken sprake is, moet worden verduidelijkt of het passend is op de opbrengsten gebaseerde methoden te hanteren voor de berekening van de afschrijving van een actief.

*Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants*

Door deze wijziging aan IAS 16 – Materiële vaste activa en IAS 41 – Landbouw vallen planten die enkel gebruikt worden voor de productie van agrarische producten binnen het toepassingsgebied van IAS 16. Deze planten worden dus op dezelfde manier verwerkt als materiële vaste activa.

*Amendments to IAS 27 – Equity Method in Separate Financial Statements*

Het IASB heeft aanpassingen aan IAS 27 – Enkelvoudige jaarrekening gepubliceerd om een entiteit toe te laten de 'equity' methode (vermogensmutatiemethode) te gebruiken voor de verwerking in haar enkelvoudige jaarrekening van deelnemingen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

*Amendments to IFRS 11, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidated Exception*

De wijzigingen in IFRS 11 bevatten een aantal verwijzingen naar IFRS 9 die momenteel niet kunnen worden toegepast omdat IFRS 9 door de Unie nog niet is goedgekeurd. Derhalve dient elke in de bijlage bij deze verordening voorkomende verwijzing te worden gelezen als een verwijzing naar International Accounting Standard (IAS) 39 Financiële instrumenten: opname en waardering.

*Amendments to IAS 1 Disclosure Initiative*

Deze wijzigingen hebben betrekking op bepaalde verduidelijkingen van IAS 1 betreffende volgende onderwerpen: Materialiteit, Overzicht van de financiële positie en het overzicht van het totaalresultaat en Toelichtingen.

Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap.

## **GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES, DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2016**

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:

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018);
- IFRS 9 Financial Instruments (1/1/2018).

## **GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE**

### **DOCHTERONDERNEMINGEN**

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

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

In de geconsolideerde jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. zijn opgenomen de financiële gegevens van:

- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam (100%);
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam (100%);
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam (100%).

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

### **BELANGEN IN DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE**

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

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

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

Aangezien sprake is van een joint venture is deze vennootschap niet geconsolideerd.

### **ELIMINATIE VAN TRANSACTIES BIJ CONSOLIDATIE**

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

## **VASTGOEDBELEGGINGEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

## VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben.

Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten en worden als vlottende activa beschouwd voor zover zij een looptijd hebben van korter dan 1 jaar.

### **LIQUIDE MIDDELEN**

De liquide middelen, bestaande uit kas- en banksaldi, worden gewaardeerd tegen 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.

### **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 waardingsgrondslagen. 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 onroerende 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.

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..

## KASTROOMOVERZICHT

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, omdat de boekwaarden een redelijke benadering van de reële waarden zijn.

	TOELICHTING	31-12-2016 BOEKWAARDE	1-1-2016 BOEKWAARDE	31-12-2015 BOEKWAARDE
<b>Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde</b>				
	-	-	-	-
<b>Financiële activa niet gewaardeerd tegen reële waarde</b>				
Leningen	1.	932	630	630
Geactiveerde afsluitprovisie	1.	16	33	33
Huurders	2.	742	874	874
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	520	799	799
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	48	23	23
Liquide middelen	5.	6.013	5.525	5.525
		<b>8.271</b>	<b>7.884</b>	<b>7.844</b>
<b>Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde</b>				
Rente derivaten	8.	-	-	-
		-	-	-
<b>Financiële verplichtingen niet gewaardeerd tegen reële waarde</b>				
Rente dragende verplichtingen	8.	62.868	64.356	64.356
Schulden aan kredietinstellingen	9.	1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	741	883	883
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	434	388	388
Overige schulden en overlopende passiva	9.	4.982	5.326	5.326
		<b>70.513</b>	<b>72.441</b>	<b>72.441</b>

## FINANCIËEL RISICOBEEHER

### RISICOBEEHERKADER

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

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

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

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

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

- Kredietrisico
- Liquiditeitsrisico
- Rente risico

Valutarisico is niet van toepassing op de groep.

In 2016 heeft de vennootschap aandacht gegeven aan de verbetering van de functiescheiding binnen de organisatie. Daartoe is onder meer een vacature in de financiële administratie in 2016 (full-time) ingevuld en ook in 2017 zullen enkele verbeteringen worden ingevoerd betrekking hebbend op een betere aansluiting tussen de verhuur- en financiële administratie en meer functiescheiding in deze administraties.

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

### KREDIETRISICO

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

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

	TOELICHTING	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren (huurders)	2.	742	874
Overige vorderingen	3. en 4.	568	822
Liquide middelen	5.	6.013	5.525
Leningen	1.	932	630
		<b>8.255</b>	<b>7.851</b>

### 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 2016 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 118.000,-.

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

De ouderdomsopbouw van de debiteuren is als volgt:

	2016	2015
Ouderdom: 1- 30 dagen	693	818
Ouderdom: 31- 90 dagen	18	3
Ouderdom: 91- 120 dagen	-3	30
Ouderdom: > 120 dagen	167	178
<b>Totaal</b>	<b>875</b>	<b>1.029</b>

De ouderdomsopbouw van de leningen is als volgt:

	2016	2015
Ouderdom: 91- 120 dagen	441	0
Ouderdom: > 120 dagen	491	630
<b>Totaal</b>	<b>932</b>	<b>630</b>

Voor het verloop van de voorziening voor bijzondere waardeverminderingen wordt verwezen naar toelichting 2 op de geconsolideerde balans per 31 december 2016.

De ouderdomsopbouw van de overige vorderingen is als volgt:

	2016	2015
Ouderdom: 1- 30 dagen	34	8
Ouderdom: 31- 90 dagen	0	14
Ouderdom: 91- 120 dagen	0	0
Ouderdom: > 120 dagen	14	0
<b>Totaal</b>	<b>48</b>	<b>22</b>

### 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 liquiditeitsrisico-beheer 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 (ICR) mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 35,1 % en een ICR van 4,92 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 renterarif) is afgedekt.

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

Ultimo 2016 had de Groep € 84,4 miljoen aan oorspronkelijke leningen en een rekening courant faciliteit tot haar beschikking, hiervan is door de Groep € 64,4 miljoen opgenomen. Het door de Groep afgeloste deel van de leningen bedraagt € 10,1 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 2016 niet gebruikte faciliteit bedraagt € 10 miljoen.



*Blootstelling aan liquiditeitsrisico*

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

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

<b>31-12-2015</b>	<b>BOEK- WAARDE</b>	<b>CONTRACTUELE KASSTROMEN</b>	<b>1-6 MAANDEN</b>	<b>6-12 MAANDEN</b>	<b>1-2 JAAR</b>	<b>2-5 JAAR</b>	<b>MEER DAN 5 JAAR</b>
<b>Niet afgeleide financiële verplichtingen</b>							
Schulden aan kredietinstellingen	65.844	72.829	1.817	1.805	3.574	65.054	-
Schulden aan leveranciers	883	883	883	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	388	388	388	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.326	5.326	5.326	-	-	-	-
<b>Afgeleide financiële verplichtingen</b>							
Rente derivaten	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>72.441</b>	<b>79.428</b>	<b>8.414</b>	<b>1.805</b>	<b>3.574</b>	<b>65.054</b>	<b>-</b>

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.

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

#### RENTERISICO

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

#### Analyse effectieve rentevoet en rentevoetherzieningen

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

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

2015	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Vast rentende lening I	2,0389%	24.780			■	
Vast rentende lening II	3,3500%	22.125			■	
Vast rentende lening III	2,0389%	18.939			■	
<b>Totaal</b>		<b>65.844</b>				

**OVERIGE INFORMATIE**

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

Volgens gegevens van Cushman & Wakefield is in 2016 de opname in Rotterdam met 15 % gedaald tot 136.000 m<sup>2</sup>. Er dient wel te worden aangetekend dat het jaar 2015 met een opname van 152.000 m<sup>2</sup> voor de Rotterdamse markt een uitzonderlijk goed jaar was. De stijging van de opname was in 2015 ten opzichte van 2014 maar liefst 117 %. Het lijkt er op dat de groei van de opname in 2015 in ieder geval voor een deel een incidenteel karakter had. In Rotterdam werden in 2016, in tegenstelling tot 2015, geen verhuurtransacties geregistreerd groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. De grootste transactie betrof 6.900 m<sup>2</sup> (Media Markt-Saturn).

De leegstand in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) is in 2016 met 6,1 % gedaald. De leegstand in Rotterdam bedraagt 19,3 % tegen landelijk 14,1 %.

De opname/aanbod verhouding in Rotterdam is in 2016 afwijkend van het landelijk beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2016 6,1 en in Rotterdam 7,6. Dit cijfer geeft het aantal m<sup>2</sup> aanbod weer dat staat tegenover één opgenomen m<sup>2</sup> in de markt. Alhoewel de Rotterdamse markt verbetert door afname van het aanbod, de leegstand en de voorraad, blijft deze in herstel achterlopen bij het gemiddelde van de landelijke kantorenmarkt.

In het Rotterdamse Central District (RCD) zijn in 2016 3 grotere transacties geregistreerd van in totaal bijna 12.000 m<sup>2</sup>, waaronder CIC NL in het Groot Handelsgebouw voor 4.750 m<sup>2</sup>. Alhoewel de leegstand in het Central District afneemt, bedraagt deze ultimo 2016 naar schatting nog steeds circa 15 %, waarmee deze overigens wel duidelijk onder het Rotterdamse gemiddelde (19,3 %) ligt.

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

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

## GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000 voor winstbestemming)

### ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoedbeleggingen	1.	166.040	159.415
Materiële vaste activa	1.	-	-
		<b>166.040</b>	<b>159.415</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen verwerkt volgens 'equity'-methode	1.	15	15
Leningen	1.	932	630
Geactiveerde afsluitprovisie	1.	16	33
		<b>963</b>	<b>678</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>167.003</b>	<b>160.093</b>
<b>Vorderingen en vooruitbetaalde kosten</b>			
Huurders	2.	742	874
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	520	799
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	48	23
		<b>1.310</b>	<b>1.696</b>
<b>Liquide middelen</b>	5.	<b>6.013</b>	<b>5.525</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>7.323</b>	<b>7.221</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>174.326</b>	<b>167.314</b>

De toelichting op pagina 32 tot en met 43 en pagina 48 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

**PASSIVA**

	TOELICHTING	31-12-2016	31-12-2015
<b>Groepsvermogen</b>	<b>6.</b>	<b>82.054</b>	<b>74.735</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	21.502	20.138
Schulden aan kredietinstellingen	8.	62.868	64.356
Rentederivaten	8.	-	-
		<b>84.370</b>	<b>84.494</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	9.	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	741	883
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	434	388
Voorzieningen	9.	257	763
Overige schulden en overlopende passiva	9.	4.982	4.563
		<b>7.902</b>	<b>8.085</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>92.272</b>	<b>92.579</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>174.326</b>	<b>167.314</b>

De toelichting op pagina 32 tot en met 43 en pagina 48 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000)

TOELICHTING	2016	2015	
Bruto huuropbrengsten	10.	13.035	12.513
Servicekosten doorbelast aan huurders		2.554	2.332
Exploitatiekosten	11.	-6.059	-5.697
<b>Netto huuropbrengsten</b>		<b>9.530</b>	<b>9.148</b>
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	3.148	7.533
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>		<b>12.678</b>	<b>16.681</b>
<b>Beheerkosten</b>	12.	<b>-1.330</b>	<b>-1.391</b>
Financieringsbaten	13.	48	16
Financieringslasten	13.	-1.646	-4.178
Waarde mutatie rentederivaten	13.	0	2.222
<b>Netto financieringslasten</b>		<b>-1.598</b>	<b>-1.940</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>9.750</b>	<b>13.350</b>
<b>Belastingen</b>	14.	<b>2.429</b>	<b>3.329</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>7.321</b>	<b>10.021</b>
<i>Resultaat per aandeel</i>			
Aantal uitstaande aandelen op 31 december 2016/2015		1.518.080	1.518.080
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		4,82	6,60
Verwaterde resultaat per aandeel (in € 1)		4,82	6,60

Het totaal 'comprehensive income' over 2016 en 2015 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

De toelichting op pagina 32 tot en met 43 en pagina 48 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000)

	2016	2015
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>7.321</b>	<b>10.021</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belasting naar winst	2.429	3.329
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-3.148	-7.533
Waarde mutatie rente derivaten	0	-2.222
Netto financieringskosten	1.598	4.162
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal</b>	<b>8.200</b>	<b>7.757</b>
Mutatie vlottende activa	-403	1.619
Mutatie kortlopende schulden	-811	-192
Betaalde vennootschapsbelasting	-1.599	-1.599
	-2.866	-172
Betaalde interest	-1.646	-4.178
Ontvangen interest	48	16
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.736</b>	<b>3.423</b>
Investerings in deelnemingen	0	0
Investerings in vastgoedbeleggingen	-1.511	-2.849
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.511</b>	<b>-2.849</b>
Betaald dividend	0	0
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488
Mutatie leningen	-302	-210
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.790</b>	<b>-1.698</b>
Netto toename / afname liquide middelen	488	-1.124
Liquide middelen per 1 januari	5.525	6.649
Liquide middelen per 31 december	6.013	5.525

## GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Stand op 1 januari 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>964</b>	<b>64.683</b>	<b>-3.044</b>	<b>64.786</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2015	0	0	0	0	10.021	10.021
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.021</i>	<i>10.021</i>
Winstbestemming 2014	0	0	0	-3.044	3.044	0
Uitgekeerd dividend over 2014	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	5.543	-5.616	0	-73
Resultaatverdeling 2014 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Stand op 1 januari 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2016	0	0	0	0	7.321	7.321
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2016</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.321</i>	<i>7.321</i>
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	-10.021	0
Uitgekeerd dividend over 2015	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	2.401	-2.401	0	0
Resultaatverdeling 2015 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>8.908</b>	<b>63.643</b>	<b>7.321</b>	<b>82.054</b>

De toelichting op pagina 32 tot en met 43 en pagina 48 tot en met 58 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde jaarrekening.

# TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000)

## 1. VASTE ACTIVA

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2016 vastgesteld op € 166.040.000,- marktwaarde kosten koper (k.k.). Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2016 uitgevoerde volledige waardering door een externe deskundige. Deze waardering is uitgevoerd in lijn met de RICS taxatie standaarden.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2016	2015
Stand per 1 januari	159.415	148.890
Investerings	1.511	2.849
Reclassificatie van materiële vaste activa	-	-
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	3.148	7.533
Overige	1.966	143
<b>Stand per 31 december</b>	<b>166.040</b>	<b>159.415</b>

In de berekening van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2016 is rekening gehouden met huurincentives ten bedrage van € 4.163.000,-. Hiervan heeft een bedrag van € 577.000,- een looptijd korter dan 12 maanden. Het verloop van de huurincentives is als volgt:

HUURINCENTIVES	2016	2015
Stand per 1 januari	2.197	2.054
Mutaties	1.966	143
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.163</b>	<b>2.197</b>

Vastgoedbeleggingen in exploitatie worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie reële waarde:

**NIVEAU 1:** waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.

**NIVEAU 2:** waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.

**NIVEAU 3:** waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Gezien de waarderingmethodiek is sprake van een level-3 waardering.

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

De gehanteerde relevante parameters in de waarderingmethodiek zijn als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2016	2015
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	6,25 %	5,89 %
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	7,51 %	7,17 %
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	8,03 %	7,67 %
IRR	6,54 %	6,6 %
Netto Markthuurwaarde	15.608	15.647
Totale huurwaarde (excl. Huurincentives)	17.842	17.842
Marktwaarde k.k.	166.040	159.415



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

#### WAARDERINGSTECHNIEK

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

#### SIGNIFICANTE NIET-WAARNEEMBARE INPUT

- Periode van leegstand
- Renovatiekosten € 50,- per m<sup>2</sup> bij expiratie van ieder huurcontract
- Investerings van € 100,- – € 150,- per m<sup>2</sup> voor de nog niet gerenoveerde ruimten van zittende huurders
- Huurvrije perioden
- Rendement
- Verwachte groei van de markthuur
- Gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst

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

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

- De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen
- De renovatiekosten per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen
- De investeringen per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen
- De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen
- Rendementsverwachtingen hoger uitvallen
- Verwachte groei van de markthuur (hoger/lager) uitvallen
- Het gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst (hoger) wordt

**GEVOELIGHEIDSANALYSE**

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

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

RENDEMENT/ HUURWAARDE	-10%	-5%	0%	5%	10%
-0,50 bps	164.438	172.204	179.777	187.139	194.388
-0,25 bps	157.972	165.402	172.651	179.704	186.653
0,00 bps	151.973	159.091	166.040	172.806	179.476
0,25 bps	146.393	153.220	159.889	166.389	172.797
0,50 bps	141.187	147.744	154.153	160.402	166.566

Wij merken op dat in het geval van een verslechtering van het rendement met 50 basispunten en een daling van ca. 10% van de huurwaarde, de waarde van de vastgoedbeleggingen circa 15% minder zal zijn dan de huidige marktwaarde. In het gunstige geval wanneer het rendement met 50 basispunten verbetert en de huurwaarde met 10% stijgt zal de waarde van het object stijgen naar € 194.388.000.

In het verslagjaar hebben geen investeringen in of reclassificaties materiële vaste activa plaatsgevonden.

DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE	2016	2015
Stand per 1 januari	15	15
Stortingen	0	0
Opnamen	0	0
Stand per 31 december	15	15

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

EIGEN VERMOGEN	2016	2015
Stand per 1 januari	-73	-80
Resultaat 2016/2015	0	7
Stand per 31 december	-73	-73

LENINGEN	2016	2015
Stand per 1 januari	630	420
Verstrekte leningen	450	210
Aflossingen op verstrekte leningen	-148	0
Stand per 31 december	932	630

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

Aflossing van de lening door Groot Handelsgebouw Business Center B.V. vindt plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 3,5% per jaar gedurende de gehele looptijd indien er sprake is van een positief operationeel resultaat. Aflossing van de lening door Dakbar B.V. vindt lineair plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 5% per jaar gedurende de gehele looptijd. Aflossing van de lening door Brink Groep B.V. vindt annuitair plaats in 10 jaar en de rente bedraagt 3,5% per jaar gedurende de gehele looptijd. Op deze leningen is in 2016 € 148.000,- afgelost. De reële waarde van de leningen per 31 december 2016 bedraagt € 932.000,-.

	31-12-2016	31-12-2015
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	16	33
	16	33

## 2. VORDERINGEN EN VOORUITBETAALDE KOSTEN

	31-12-2016	31-12-2015
Huurders	742	874
	<b>742</b>	<b>874</b>

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 118.000,- (2015: € 155.000,-). Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2016	2015
Stand per 1 januari	155	134
Dotatie	0	21
Afgeboekt ten laste van de voorziening	-26	0
Vrijval	-11	0
Stand per 31 december	<b>118</b>	<b>155</b>

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 65.000,- (2015: € 56.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 71 dagen (2015: 111 dagen). De voorziening dubieuze debiteuren is op individuele basis bepaald.

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2016	31-12-2015
31 - 60 dagen	18	3
61 - 90 dagen	-3	30
>90 dagen	167	162

De overige posten zijn niet vervallen per 31 december 2016.

## 3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
Vennootschapsbelasting	520	799
	<b>520</b>	<b>799</b>

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 1.065.000,-. Gedurende 2016 is reeds een bedrag van € 1.598.500,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor 2016.

## 4. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
Overige vorderingen	48	23
	<b>48</b>	<b>23</b>

## 5. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2016	31-12-2015
Banksaldo	6.012	5.522
Kas	1	3
	<b>6.013</b>	<b>5.525</b>

De banksaldi betreffen de banktegoeden, die vrij opneembaar zijn.

### NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VORDERINGEN

Er zijn geen niet uit de balans blijken 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 (2015: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk). Ultimo 2016 zijn 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2015: 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

	2016	2015
Uitstaand op 1 januari	1.518.080	1.518.080
Uitgegeven	0	0
Uitstaand per 31 december	<b>1.518.080</b>	<b>1.518.080</b>

	<b>AANDELEN- KAPITAAL</b>	<b>AGIORESERVE</b>	<b>HERWAARDERINGS- RESERVE</b>	<b>OVERIGE RESERVES</b>	<b>ONVERDEELD RESULTAAT</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
<b>Stand op 1 januari 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>964</b>	<b>64.683</b>	<b>-3.044</b>	<b>64.786</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2015	0	0	0	0	10.021	10.021
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.021</i>	<i>10.021</i>
Winstbestemming 2014	0	0	0	-3.044	3.044	0
Uitgekeerd dividend over 2014	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	5.543	-5.616	0	-73
Resultaatverdeling 2014 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>

	<b>AANDELEN- KAPITAAL</b>	<b>AGIORESERVE</b>	<b>HERWAARDERINGS- RESERVE</b>	<b>OVERIGE RESERVES</b>	<b>ONVERDEELD RESULTAAT</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
<b>Stand op 1 januari 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2016	0	0	0	0	7.321	7.321
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2016</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.321</i>	<i>7.321</i>
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	-10.021	0
Uitgekeerd dividend over 2015	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	2.401	-2.401	0	0
Resultaatverdeling 2015 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>8.908</b>	<b>63.643</b>	<b>7.321</b>	<b>82.054</b>

#### *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	2016	2015
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.518.080	1.518.080
Uitgegeven aandelen per 31 december	1.518.080	1.518.080
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.518.080	1.518.080
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	7.321	10.021
Resultaat per aandeel (in €)	4,82	6,60
Verwaterde resultaat per aandeel (in €)	4,82	6,60

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:

	31-12-2016	31-12-2015
Uitgestelde belastingverplichtingen fiscaal lagere waardering beleggingspand	21.498	20.130
Uitgestelde belastingvordering uit hoofde van overige verschillen	4	8
	<b>21.502</b>	<b>20.138</b>

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

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Saldo per 1 januari (tegen 25%)</b>	<b>20.138</b>	<b>17.608</b>
Toename door verschil in afschrijvingskosten	90	59
Toename door waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.278	1.919
Toename door waarde mutatie rentederivaten	0	556
	1.368	2.534
Afname/ toename als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	4	7
Correctie voorgaande jaren	0	-11
<b>Saldo per 31 december (tegen 25%)</b>	<b>21.502</b>	<b>20.138</b>

## 8. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

### Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	62.868	64.356
Rente derivaten	0	0
	<b>62.868</b>	<b>64.356</b>

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

Ultimo 2016 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

- Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-.  
Per 31 december 2016 is € 24.220.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2016 is € 3.780.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2016 bedraagt € 24.220.000,-.
- Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-.  
Per 31 december 2016 is € 21.625.000,- 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 2016 is € 3.375.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2018. De reële waarde van lening per 31 december 2016 bedraagt € 21.625.000,-. Op basis van de lopende gesprekken met Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG en ING Bank N.V. heeft de directie het vertrouwen dat de lening geherfinancierd zal worden.
- Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2016 is € 18.511.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2016 is € 2.889.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2016 bedraagt € 18.511.000,-.

Ultimo 2016 bedragen de schulden aan kredietinstellingen in totaal € 62.868.000,-. 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 maanden Euribor + 1,75% per jaar. Per 31 december 2016 wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:

- Een eerste hypotheek op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste hypotheek op de 219 appartementsrechten in Parkeergarage P2 van het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste en openbaar pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Een eerste en openbaar pandrecht op alle aanwezige en toekomstige interestderivaten en caps.
- 'Loss payee' in alle verzekeringspolissen.

In het financieringsarrangement met de banken zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De 'loan to value ratio' (LTV) mag niet hoger zijn dan 60% en de 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 35,1% (31-12-2015: 37,8%) en een ICR van 4,92 (31-12-2015: 2,79) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Financiële derivaten:

De waardering van de rentederivaten werd 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 vond waardering van de rentederivaten plaats op level 2. De opgave van de ING Bank N.V. werd periodiek op redelijkheid gecontroleerd door discontering van kasstromen op basis van de marktrente op de waarderingsdatum voor een vergelijkbaar instrument. De reële waarde bevatte een afspiegeling van het kredietrisico van het instrument en omvatte waar nodig aanpassingen die rekening houden met het kredietrisico van de groep en de tegenpartij.

De mutaties in 2016 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	2.222
Mutatie ten gunste van het resultaat	0	-2.222
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>1.488</b>	<b>1.488</b>
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	235	61
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	506	822
<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>741</b>	<b>883</b>
Omzetbelasting	392	346
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	42	42
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>434</b>	<b>388</b>
Te betalen kosten	1.205	620
Vooruit ontvangen opbrengsten	2.946	2.845
Waarborgsommen	732	637
Voorzieningen	257	763
Overige schulden	99	461
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>	<b>5.239</b>	<b>5.326</b>

De post voorzieningen heeft betrekking op de toekomstige uitgave in het kader van het herstel van de ruimten van een voormalig huurder van het Groot Handelsgebouw. De voorziening heeft een looptijd korter dan 12 maanden.

### NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

#### *Voorwaardelijke investeringsverplichtingen*

Ultimo 2016 is de vennootschap voorwaardelijke investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 537.000,- (2015: € 296.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

#### *Voorwaardelijke contractuele verplichtingen*

Ultimo 2016 is de vennootschap voorwaardelijke contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 494.000,- (2015: € 444.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

#### *Algemene beschrijving van de huurovereenkomst*

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

#### *Huurverplichtingen huur hal parkeergarage P4*

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

< 1 jaar	96
1 - 5 jaar	384
> 5 jaar	652

#### *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 2017 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 2016

(in € 1.000)

### 10. BRUTO HUROPBRENGSTEN

	2016	2015
Verhuur bedrijfsruimten	11.636	11.211
Verhuur parkeergelegenheid	1.399	1.302
	<b>13.035</b>	<b>12.513</b>

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 januari 2015) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt 18 maanden en slechts bij uitzondering een kortere periode. In de huurovereenkomst is naast onder meer huurprijs, duur van de huurperiode, bijdrage servicekosten en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau van de betreffende ruimte opgenomen, alsmede de wijze waarop de ruimte weer na de verhuurperiode aan de verhuurder dient te worden opgeleverd.

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

	2016	2015
< 1 jaar	9.266	10.337
1 - 5 jaar	21.642	20.796
> 5 jaar	11.522	3.169
	<b>42.430</b>	<b>34.302</b>

### 11. EXPLOITATIEKOSTEN

	2016	2015
Servicekosten	3.581	3.541
Onroerendezaakbelasting	346	356
Verzekeringen	133	139
Overige kosten	1.999	1.660
	<b>6.059</b>	<b>5.697</b>

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

### 12. BEHEERKOSTEN

	2016	2015
Personeelskosten	591	576
Advieskosten	449	475
Taxatiekosten	15	46
Overige kosten	275	294
	<b>1.330</b>	<b>1.391</b>

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2016	2015
Lonen en salarissen	425	444
Sociale lasten	68	60
Pensioenkosten	49	59
Overige personeelskosten	49	13
	<b>591</b>	<b>576</b>



De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2016: € 173.000,-, 2015: € 169.000,-).

De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen die kwalificeert als een toegezegde bijdrage regeling. De verplichtingen van de vennootschap gaan niet verder dan het betalen van een jaarlijkse bijdrage aan een verzekeringsmaatschappij.

Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 10 personen (7,8 fte) werkzaam (2015: 8 personen en 6,8 fte), ingedeeld als volgt:

	2016	2015
Directie	1	1
Administratie	2	1
Techniek	5	4
Receptie	1	1
Commercie	1	1
	<b>10</b>	<b>8</b>

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 75.000,-. (2015: € 65.000,-).

#### Honoraria van de accountant

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

(in € 1.000)

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

#### Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2016 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.

### 13. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2016	2015
Interest langlopende schulden	1.646	4.178
Waardemutatie rentederivaten	0	-2.222
Interest baten	-48	-16
	<b>1.598</b>	<b>1.940</b>

Interest langlopende schulden is in 2015 inclusief de kosten voor de afkoop van de renteswaps ad € 1.479.000,-.

### 14. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2016	2015
<b>Geconsolideerd resultaat vóór belastingen</b>	<b>9.750</b>	<b>13.350</b>
Af: Fiscale afschrijvingen	-360	-237
Af: Mutatie reële waarde rentederivaten	0	-2.222
	<b>9.390</b>	<b>10.891</b>
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	-3.147	-7.533
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	-1.966	-143
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	17	-29
Bij: niet-aftrekbare gemengde kosten	5	5
	<b>4.299</b>	<b>3.191</b>

BELASTINGEN	2016	2015
Acute belastinglast over fiscaal resultaat (20% over € 200 + 25% over restant)	-1.065	-788
Mutatie uitgestelde belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € 5.340 respectievelijk 25% van € 7.913)	-1.368	-1.978
	<b>-2.433</b>	<b>-2.766</b>
In verband met waardemutatie rentederivaten	-	-556
In verband met waarde afsluitprovisie	4	-7
<b>Per saldo last</b>	<b>-2.429</b>	<b>-3.329</b>

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:

	2016	2015
Direct exploitatieresultaat	-1.065	-788
Indirect exploitatieresultaat	-1.364	-2.541
	<b>-2.429</b>	<b>-3.329</b>

## 15. VERBONDEN PARTIJEN

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

Als verbonden partijen voor de vennootschap zijn aan te merken:

- Deelnemingen;
- Raad van Commissarissen;
- Directieleden;
- Aandeelhouders;
- Falcon Street Consultancy & Investments B.V.;
- Joint venture: Groot Handelsgebouw Business Center B.V.

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

De volgende transacties met verbonden partijen hebben in 2016 plaatsgevonden:

### Deelnemingen

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft de verplichting van Groothandelsgebouwen N.V. aan Groothandelsgebouwen Parking B.V.. De schulden aan groepsmaatschappijen is nader toegelicht op pagina 65 van dit jaarverslag.

### Raad van Commissarissen en Directieleden

De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de bezoldiging van commissarissen treft u aan op pagina 66 van dit jaarverslag.

De remuneratie van de bestuurder treft u eveneens aan op pagina 66 van dit jaarverslag.

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie van Groothandelsgebouwen N.V. hebben geen direct persoonlijk belang in de door Groothandelsgebouwen N.V. gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in het afgelopen jaar een dergelijk belang gehad. De Groep is op de hoogte van vastgoedbeleggingstransacties in het verslagjaar met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directie relatie met de Groep te hebben.

### Aandeelhouders

Gedurende 2016 hebben zich geen transacties met aandeelhouders voorgedaan. Voor een overzicht van de aandeelhouders verwijzen wij naar pagina 75 van dit jaarverslag.

### Falcon Street Consultancy & Investments B.V.

In 2016 hebben zich geen transacties met of uitstaande saldi op Falcon Street Consultancy & Investments B.V. voorgedaan.

### Joint venture: Groot Handelsgebouw Business Center B.V.

(in € 1.000)

	TRANSACTIE- WAARDEN IN HET BOEKJAAR		UITSTAAND SALDO ULTIMO BOEKJAAR	
	2016	2015	2016	2015
<b>Verkoop van goederen en diensten</b>				
Joint venture	93	35	23	1
<b>Leningen en bijbehorende interest</b>				
Joint venture	62	63	15	63

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

***Gebeurtenissen na balansdatum***

In 2017 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

# ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000 voor winstbestemming)

## ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoedbeleggingen	16.	163.305	156.716
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen verwerkt volgens 'equity'-methode	17.	13.971	15.173
Geactiveerde afsluitprovisie		16	33
Leningen		932	630
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>14.919</b>	<b>15.836</b>
		<b>178.224</b>	<b>172.552</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurders	2.	742	874
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	520	799
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	48	91
		<b>1.310</b>	<b>1.764</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.</b>	<b>5.959</b>	<b>5.478</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>7.269</b>	<b>7.242</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>185.493</b>	<b>179.794</b>

**PASSIVA**

	TOELICHTING	31-12-2016	31-12-2015
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	18.	1.518	1.518
Agioreserve	18.	665	665
Wettelijke herwaarderingsreserve	18.	8.908	6.507
Overige reserves	18.	63.643	51.003
Onverdeeld resultaat	18.	7.321	10.021
		<b>82.054</b>	<b>74.735</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	21.502	20.138
Schulden aan kredietinstellingen	8.	62.868	64.356
Rentederivaten	8.	-	-
		<b>84.370</b>	<b>84.494</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	739	880
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.	13.770	12.664
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	434	388
Voorzieningen		257	763
Overige schulden en overlopende passiva		2.381	4.382
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>19.069</b>	<b>20.565</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>185.493</b>	<b>179.794</b>

## ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2016

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2016	2015
Bruto huuropbrengsten	10.	11.635	11.211
Servicekosten doorbelast aan huurders		2.554	2.332
Exploitatiekosten	11.	-5.891	-5.530
<b>Netto huuropbrengsten</b>		<b>8.298</b>	<b>8.013</b>
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.	3.147	7.533
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>		<b>11.445</b>	<b>15.546</b>
<b>Beheerkosten</b>	12.	<b>-1.278</b>	<b>-1.361</b>
Financieringsbaten	13.	48	15
Financieringslasten	13.	-1.646	-4.177
Waarde mutatie rentederivaten	13.	0	2.222
<b>Netto financieringslasten</b>		<b>-1.598</b>	<b>-1.940</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8.569</b>	<b>12.215</b>
<b>Belastingen</b>	14.	<b>-2.429</b>	<b>-3.329</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>6.140</b>	<b>8.916</b>

## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2016

(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 32 tot en met 43 voor een beschrijving van de grondslagen. Voor zover verplichte toelichtingen reeds zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening, zijn deze hier niet opnieuw opgenomen.

## ACTIVA

### 16. VASTGOEDBELEGGINGEN

Het verschil van € 2,7 miljoen met de geconsolideerde balans per 31 december 2016 wordt verklaard door de vaste activa 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:

	2016	2015
Stand op 1 januari	15.173	14.068
Resultaten deelnemingen	895	1.105
Overige mutaties	-2.097	0
<b>Stand op 31 december</b>	<b>13.971</b>	<b>15.173</b>

	31-12-2016	31-12-2015
Kostprijs op 31 december	2.029	2.029
Cumulatieve resultaten deelnemingen	11.942	13.144
<b>Stand op 31 december</b>	<b>13.971</b>	<b>15.173</b>

**PASSIVA****18. EIGEN VERMOGEN**

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

	<b>AANDELEN- KAPITAAL</b>	<b>AGIORESERVE</b>	<b>HERWAARDERINGS- RESERVE</b>	<b>OVERIGE RESERVES</b>	<b>ONVERDEELD RESULTAAT</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
<b>Stand op 1 januari 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>964</b>	<b>64.683</b>	<b>-3.044</b>	<b>64.786</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2015	0	0	0	0	10.021	10.021
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.021</i>	<i>10.021</i>
Winstbestemming 2014	0	0	0	-3.044	3.044	0
Uitgekeerd dividend over 2014	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	5.543	-5.616	0	-73
Resultaatverdeling 2014 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>

	<b>AANDELEN- KAPITAAL</b>	<b>AGIORESERVE</b>	<b>HERWAARDERINGS- RESERVE</b>	<b>OVERIGE RESERVES</b>	<b>ONVERDEELD RESULTAAT</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
<b>Stand op 1 januari 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>6.507</b>	<b>56.023</b>	<b>10.021</b>	<b>74.735</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2016	0	0	0	0	7.321	7.321
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2016</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.321</i>	<i>7.321</i>
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	-10.021	0
Uitgekeerd dividend over 2015	0	0	0	0	0	0
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	2.401	-2.401	0	0
Resultaatverdeling 2015 (in aandelen)	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 31 december 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>8.908</b>	<b>63.643</b>	<b>7.321</b>	<b>82.054</b>



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

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

## VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING 2016

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.

AANMELDER	% STEMRECHT
Resultaat 2016	€ 7.321.000
Dividend op gewone aandelen	€ 2.353.024
Toevoeging aan de overige reserves	€ 4.967.976

De dividenduitkering zal naar keuze van de aandeelhouder plaatsvinden geheel in contanten, indien noodzakelijk onder inhouding van verschuldigde dividendenbelasting, dan wel volledig in aandelen uit de fiscaal erkende agioreserve waarbij wordt voorgesteld per (certificaat van een) aandeel 1/30<sup>e</sup> (een dertigste) (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. uit te keren.

## 19. SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

	2016	2015
Stand op 1 januari	12.671	11.583
Betalingen door vennootschap	0	0
Afdracht omzet door vennootschap	1.099	1.088
<b>Stand op 31 december</b>	<b>13.770</b>	<b>12.671</b>

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

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### VOORWAARDELIJKE INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Ultimo 2016 is de vennootschap voorwaardelijke investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 537.000,- (2015: € 296.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

### VOORWAARDELIJKE CONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

Ultimo 2016 is de vennootschap voorwaardelijke contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 494.000,- (2015: € 444.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

(in €)

### Beloningen bestuurders

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

	2016	2015
Salaris (inclusief bonus)	245.806	241.466
Pensioen	23.984	23.881
Overige	2.400	2.400
<b>Drs. M.C. Meurs</b>	<b>272.190</b>	<b>267.747</b>
Salaris	92.922	92.746
Pensioen	6.447	7.747
Overige	1.404	1.392
<b>G. Voorhout</b>	<b>100.773</b>	<b>101.885</b>

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 2016 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2016 een bonus toegewezen gekregen van 64,42% 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 2016, 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:

	2016	2015
Ir. P.O. Vermeulen	21.000	21.000
Ir. J.M. Kwak	16.000	16.000
Ing. J. Th. Blok	16.000	16.000
	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>

### Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie

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

Rotterdam, 10 maart 2017

#### DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs  
G. Voorhout



# OVERIGE GEGEVENS



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

### Ons oordeel

Naar ons oordeel:

- geeft de in dit jaarverslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2016 en van het resultaat en de kasstromen over 2016, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).
- geeft de in dit jaarverslag opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Groothandelsgebouwen N.V. (de vennootschap) te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde balans per 31 december 2016;
- 2 de volgende geconsolideerde overzichten over 2016: het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- 1 de enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- 2 de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

## De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Groothandelsgebouwen N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## Controleaanpak

### Samenvatting



### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 747 duizend (2015: EUR 719 duizend). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van 1% van het groepsvermogen. Wij beschouwen het groepsvermogen als de meest geschikte benchmark, gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van Groothandelsgebouwen N.V. en de relevantie van de betreffende benchmark voor de gebruikers van de jaarrekening. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 37 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### Reikwijdte van de groepscontrole

Groothandelsgebouwen N.V. staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (Groothandelsgebouwen Parking B.V., Groothandelsgebouwen Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V.). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. Wij hebben alle controlewerkzaamheden bij de groepsmaatschappijen centraal 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. Als gevolg van de door ons uitgevoerde werkzaamheden in het kader van de groepscontrole wordt een 100% dekking van de groepsonderdelen verkregen.

### 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 vastgoedbelegging

### Omschrijving

De post vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2016 95,2% van het balanstotaal van Groothandelsgebouwen N.V. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde wat vereist dat de directie schattingen en veronderstellingen, onder andere over markthuur, leegstand, huurvrije perioden, rendementen en status van onderhoud, maakt en daarmee inherent een zekere mate van subjectiviteit kennen. De reële waarde wordt, zoals toegelicht in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V., bepaald aan de hand van een taxatie van een onafhankelijke externe taxateur. Voor de waardering is een inschatting gemaakt van verwachte toekomstige kasstromen en risico's. Aangezien de waardering van de vastgoedbeleggingen complex is en sterk afhankelijk van schattingen en veronderstellingen beschouwen wij de waardering van de vastgoedbeleggingen als kernpunt voor onze controle.



### Onze aanpak

Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en deskundigheid van de externe taxateur geëvalueerd.

Wij hebben de geschiktheid van de aan vastgoedbeleggingen gerelateerde en in de taxaties opgenomen gegevens met inbegrip van schattingen (onder andere markthuur, leegstand, huurvrije perioden, rendementen en status van onderhoud) geëvalueerd aan de hand van onder andere referentietransacties.

Wij hebben de juistheid van de door de directie van Groothandelsgebouwen N.V. aan de taxateur aangeleverde vastgoeddata onder andere gecontroleerd aan de hand van huurovereenkomsten.



## Waardering van de vastgoedbelegging

De uitkomsten van de taxatie hebben wij geanalyseerd en de hierboven genoemde factoren die van invloed zijn op de taxatiewaarde besproken met de directie en de taxateur. Aanvullend hebben wij interne waarderingsspecialisten ingeschakeld welke ons hebben bijgestaan bij de analyse van de onderliggende veronderstellingen, de juiste toepassing van de gehanteerde waarderingmethodiek en de waardeontwikkeling. Tevens hebben wij de toereikendheid zoals opgenomen in onderdeel 1 van de toelichting op de jaarrekening geëvalueerd.

### Onze observatie

Op basis van onze procedures zijn wij van mening dat de directie de vastgoedbelegging op een evenwichtige wijze heeft gewaardeerd. De toelichtingen over de waardering van de vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V. voldoen aan de vereisten die IFRS stelt.



## Monitoring van schuld- en liquiditeitspositie van de vennootschap

### Omschrijving

Zoals uiteengezet in onderdeel 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans bewaakt de directie periodiek de naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's ten aanzien van de Loan to Value Ratio ('LTV') en de Interest Coverage Ratio ('ICR'). Toekomstige naleving van de ratio's is 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 aannames.



### Onze aanpak

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het onderzoeken van de kredietvoorwaarden in relatie tot de ratio's en de evaluatie van de door de directie gebruikte veronderstellingen en methodieken bij het opstellen van ratio- en liquiditeitsprognoses. Wij hebben de veronderstellingen en inschattingen van de directie ten aanzien van de ratio- en liquiditeitsprognoses en gevoeligheidsanalyses geëvalueerd aan de hand van budgetten en de daaraan ten grondslag liggende onderbouwingen. Tevens hebben wij de berekening van de LTV en ICR ratio's aangesloten op de financieringsovereenkomsten.



Zoals toegelicht in onderdeel 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans voldoet de vennootschap aan de ratio's per 31 december 2016. Wij hebben dit gecontroleerd aan de hand van de financieringsovereenkomst en onderliggende documenten.

Tevens hebben wij de toereikendheid van de toelichting in de jaarrekening geëvalueerd.

### Onze observatie

Op basis van onze controlewerkzaamheden, zijn wij het eens met de conclusie van de directie, dat de jaarrekening terecht is opgesteld op basis van continuïteit, zoals vermeld in de grondslagen van de financiële verslaggeving.



Tevens zijn wij op basis van onze controlewerkzaamheden van mening dat de gehanteerde veronderstellingen met betrekking tot de naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's tot een evenwichtige uitkomst hebben geleid. De toelichtingen over naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's zoals opgenomen in onderdeel 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V. voldoen aan de vereisten die IFRS stelt.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bericht van de Raad van Commissarissen;
- Verslag van de directie;
- Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
- Overige gegevens;

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

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

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

Wij zijn door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 17 april 2014 benoemd als accountant van Groothandelsgebouwen N.V. voor de controle van het boekjaar 2014 en zijn sindsdien de externe accountant. Voor de controle van boekjaar 2016 zijn wij door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 17 april 2015 benoemd.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Voor een nadere beschrijving van onze verantwoordelijkheid ten aanzien van een controle van de jaarrekening verwijzen wij naar de website van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

[https://www.nba.nl/Documents/Tools%20Vaktechniek/Standaardpassages/Standaardpassage\\_nieuwe\\_controletekst\\_oob\\_variant\\_%20Nederlands.docx](https://www.nba.nl/Documents/Tools%20Vaktechniek/Standaardpassages/Standaardpassage_nieuwe_controletekst_oob_variant_%20Nederlands.docx)

Amstelveen, 10 maart 2017

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.

## 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 2016 de onderstaande meldingen opgenomen:

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

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

## BIJLAGE

### KENGETALLEN

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Bruto huuropbrengsten (in € 1.000)	15.589	14.845	17.199	17.955	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272	12.705
Investerings (in € 1.000)	1.511	2.849	1.919	1.446	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702	4.541
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	7.321	10.021	-3.044	4.599	3.084	4.245	8.003	1.781	-257	12.643
<b>Per gewoon aandeel</b>										
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 €)	54,05	49,23	43,69	47,67	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95	39,12
Resultaat na belastingen (in €)	4,82	6,60	-2,01	3,11	2,08	2,87	5,41	1,20	-0,17	8,54
Dividend (in €)	1,55*	-	-	1,55	1,55	1,40	1,25	1,00	0,75	-
Beurskoers jaar ultimo (in €)	46,50	39,50	33,00	37,30	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90	47,90
<b>Verhoudingsgetallen</b>										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,47	0,45	0,41	0,41	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35	0,36
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	0,89	1,01	0,87	0,89	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66	0,75
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	8,9 %	13,4 %	-5,2 %	6,5 %	4,5 %	6,3 %	12,3 %	3,1 %	-0,4 %	21,8 %
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	80,3 %	71,2 %	82,3 %	88,6 %	89,4 %	89,1 %	87,9 %	90,3 %	90,1 %	81,5 %

\* Voorstel

### ADVISEURS

Fiscaal: Ernst & Young Belastingadviseurs LLP

Taxateur: CBRE Valuation Advisory B.V.

Betaalkantoor: ABN AMRO Bank N.V.

## COLOFON

### ONTWERP

Smidswater

### FOTOGRAFIE

Antim Photography

Bas Czerwinski

Ossip van Duivenbode

Fred Ernst

Marco de Swart

### 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](mailto:info@groothandelsgebouw.nl)

[www.groothandelsgebouw.nl](http://www.groothandelsgebouw.nl)

