

HALFJAARVERSLAG 30 JUNI 2014

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V. ROTTERDAM



Groothandelsgebouwen N.V.
Stationsplein 45, unit A2.191, Rotterdam
Postbus 29057, 3001 GB Rotterdam
Telefoon: 010 240 34 34
Fax: 010 240 34 30
E-mail: info@groothandelsgebouw.nl
Internet: www.groothandelsgebouw.nl

INHOUD

HALFJAARVERSLAG

VERSLAG VAN DE DIRECTIE	3
GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE	7
BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE BALANS	8
BEKNOPT GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT	9
BEKNOPT GECONSOLIDEERD VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN	10
BEKNOPT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	11
GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	12
TOELICHTING OP DE BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE BALANS	15
TOELICHTING OP HET BEKNOPTE GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT	18
OVERIGE GEGEVENS	19
BEOORDELINGSVERKLARING	19

HALFJAARVERSLAG

Verslag van de directie

EERSTE HALFJAAR 2014: LAGERE HUROPBRENGSTEN, NEGATIEF RESULTAAT DOOR AFWAARDERING

Kengetallen (in €1.000)	30.06 2014	30.06 2013	
Huuropbrengsten	7.351	7.680	-4,3%
Bezettingsgraad	86,0%	88,3%	
Direct exploitatieresultaat	2.416	2.890	-16,4%
Indirect exploitatieresultaat	- 3.751	- 395	
Resultaat na belastingen	- 1.335	2.495	
Per gewoon aandeel (in €1)			
Direct exploitatieresultaat	1,59	1,96	
Indirect exploitatieresultaat	- 2,47	- 0,27	
Resultaat na belastingen	- 0,88	1,69	
Eigen vermogen	45,06	46,26	
Beurskoers	38,45	36,00	

Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2014 (in € 1.000)

	30.06 2014	30.06 2013
Huuropbrengsten	7.351	7.680
Doorberekende (service-)kosten	1.343	1.493
	-----	-----
Bruto opbrengsten	8.694	9.173
Exploitatiekosten	3.279	3.128
	-----	-----
Netto-huuropbrengsten	5.415	6.045
Beheerkosten	489	553
Financieringslasten *)	1.718	1.723
Belastingen	792	879
	-----	-----
Lasten	2.999	3.155
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	2.416	2.890
	=====	=====
Herwaardering beleggingen	- 5.291	- 1.347
Waardemutatie rentederivaten	256	821
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.284	131
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 3.751	- 395
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	- 1.335	2.495
	=====	=====

*) De waardemutatie rentederivaten (swaps en caps) is verantwoord onder het indirecte resultaat

In het eerste halfjaar 2014 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 4,3% gedaald tot €7,35 miljoen (eerste halfjaar 2013: €7,68 miljoen). De bezetting van het gebouw is gedaald van 88,3% per 30 juni 2013 tot 86,0% ultimo juni 2014.

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2014 € 1.335.000,- negatief tegen € 2.495.000,- over de overeenkomstige periode van 2013.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2014 € 0,88 negatief (eerste halfjaar 2013: € 1,69).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2014 bedroeg € 2.416.000,- (eerste halfjaar 2013: € 2.890.000,-), hetgeen 16,4% lager is dan over het eerste halfjaar 2013. Deze daling is met name het gevolg van hogere exploitatiekosten als gevolg van uitgevoerd betononderhoud.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2014 bedraagt € 1,59 (eerste halfjaar 2013: € 1,96).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2014 bedroeg € 3.751.000,- negatief (eerste halfjaar 2013: € 395.000,- negatief). De taxatiewaarde van het gebouw per 30 juni 2014 daalde in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2013 met € 4,8 miljoen (- 3,0 %). De negatieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps en rentecaps over het eerste halfjaar 2014 is met € 256.000,- afgenomen. De afname over de vergelijkbare periode van 2013 bedroeg € 821.000,-. Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat € 2,47 negatief (eerste halfjaar 2013: € 0,27 negatief).

In verband met het keuzedividend over het boekjaar 2013 zijn 37.762 (certificaten van) aandelen als stockdividend uitgegeven. Deze (certificaten van) aandelen zijn door NYSE Euronext tot de notering toegelaten. Per 30 juni 2014 zijn 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (31-12-2013: 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2014 € 45,06 (30 juni 2013: € 46,26) en was daarmee 2,6% lager dan de intrinsieke waarde per 30 juni 2013.

Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille

In het eerste halfjaar 2014 is 5.477 m² (30-06-2013: 4.201 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 5.013 m² (30-06-2013: 1.944 m²) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 464 m² (30-06-2013: 2.257 m²) op uitbreidingen en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2014 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 3.672 m² (30-06-2013: 2.431 m²) een ingangsdatum na afloop van de verslagperiode.

De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte waren ook in het eerste halfjaar van 2014 moeilijk. Het beleid van behoud van bestaande huurders is in de verslagperiode voortgezet. Doordat verhoudingsgewijs meer huurders uit het gebouw vertrokken dan er nieuwe ruimten in gebruik werden genomen is de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2014 gering gedaald tot 86,0% (op 31 december 2013 bedroeg de bezettingsgraad 88,6%). Het betrof hier met name huurders welke tijdelijk in het Groot Handelsgebouw waren gevestigd in verband met de bouw van het nieuwe Centraal Station.

In januari 2014 is het business center in het Groot Handelsgebouw officieel geopend. De vennootschap heeft voor de exploitatie hiervan een overeenkomst gesloten met The Office Operators. In dit business center worden flexibele kantoorunits aangeboden. Het center omvat

een oppervlakte van circa 1.250 m². Op 30 juni 2014 was er een bezettingsgraad van circa een derde deel van de beschikbare werkplekken.

Zoals reeds op 7 maart 2014 door de vennootschap is medegedeeld heeft huurder LyondellBasell (LBI) de vennootschap medegedeeld haar huurovereenkomst per 25 april 2015 tussentijds te beëindigen, in welke mogelijkheid de huurovereenkomst voorziet. LBI huurt circa 12.000 m² in het Groot Handelsgebouw.

In juli 2014 is de nieuwe parkeergarage in de voormalige Schaatshal in gebruik genomen. In deze nieuwe parkeergelegenheid zijn circa 220 plaatsen gerealiseerd ten behoeve van de huurders van het Groot Handelsgebouw.

Stand van zaken huurder Engels B.V.

Op 3 juli 2014 is met huurder Engels B.V. ("Engels") een raamovereenkomst gesloten waarbij onder meer is overeengekomen dat Engels onder voorwaarden circa 4.800 m² van het totaal gehuurd oppervlak van circa 6.700 m² (exclusief terrassen) wederoplevert aan de vennootschap die betreffende ruimte voor haar rekening en risico zal ontmantelen en opleveren aan twee met de nieuwe eigenaar van Engels, Bibitor B.V., gelieerde huurders. De ruimtes betreffen de thans gehuurde ruimtes van kelder tot en met de tweede verdieping. In deze units zijn het grand café Engels en het zalencentrum gevestigd. De voorwaarden van deze transactie zijn dat voor het grand café en het zalencentrum afzonderlijk huurovereenkomsten kunnen worden gesloten met de nieuwe eigenaar van Engels en haar samenwerkingspartners. Ook is in de genoemde raamovereenkomst overeen gekomen dat de huur van de door Engels op de zevende en achtste verdieping gehuurde ruimtes (waaronder Kriterion) op 1 januari 2016 wordt beëindigd.

De vennootschap verwacht dat de vorengenoemde afzonderlijke huurovereenkomsten op korte termijn kunnen worden afgesloten. De gesprekken hierover bevinden zich in een afrondende fase.

Met de sloop en de renovatie van de vorengenoemde 4.800 m² is naar de huidige inzichten een bedrag gemoeid van naar schatting € 2,7 miljoen in welk bedrag de vennootschap uit eigen middelen kan voorzien.

Strategische planvorming Groot Handelsgebouw en vennootschap

In de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders ("AVA") is het onderzoek van IBUS Asset Management B.V. ("IBUS") en de reactie van de vennootschap op dit onderzoek behandeld. De vennootschap had IBUS opdracht gegeven een onderzoek te verrichten met als doel te komen tot adviezen voor een verbeterd rendement voor de vennootschap. In vorengenoemde AVA heeft de vennootschap toegezegd een strategisch plan op te (doen) stellen voor het (Groot Handels)gebouw en voor de vennootschap. Eveneens heeft de vennootschap toegezegd uiterlijk in het vierde kwartaal van 2014 een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders ("BAVA") te houden in welke vergadering beide strategische plannen worden geagendeerd.

Beide plannen worden thans opgesteld en de vennootschap gaat ervan uit dat de betreffende BAVA in het vierde kwartaal van 2014 zal worden gehouden.

Risicomanagement

Wat betreft het risicomanagement verwijzen wij naar bladzijde 17 en 18 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2013. Er hebben zich geen wijzigingen voor gedaan ten opzichte van 31 december 2013.

Verklaring directie

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'. Het bevat niet alle informatie die vereist is bij een volledige IFRS-jaarrekening. Er wordt echter wel toelichting gegeven op specifieke gebeurtenissen en transacties die van significant belang zijn voor het verkrijgen van inzicht in de veranderingen in de financiële positie en prestaties sinds de vorige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2013.

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het eerste halfjaar van 2014 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

Op basis van de in het eerste halfjaar 2014 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2014 handhaaft de vennootschap haar eerder uitgesproken verwachting dat in 2014 de huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw ten opzichte van 2013 licht zullen dalen.

Rotterdam, 29 augustus 2014

Directie:
drs. M.C. Meurs
G.Voorhout

GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE



BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)

De geconsolideerde balans per 30 juni 2014 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2014	31-12-2013
Activa		
Onroerend goed	151.650	156.400
Materiële vaste activa	1.224	453
Financiële vaste activa	2.062	2.180
Debiteuren	3.271	1.363
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	951	1.107
Liquide middelen	6.201	8.812
Totaal activa	165.359	170.315
Passiva		
Groepsvermogen	68.412	70.576
Voorzieningen	19.584	20.868
Langlopende schulden	66.588	67.332
Rentederivaten	2.654	2.910
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	1.410	1.078
Belastingen en premies sociale verzekeringen	262	444
Overige schulden en overlopende passiva	4.961	5.619
Totaal passiva	165.359	170.315

BEKNOPT GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

(in € 1.000)

	2014 30.06	2013 30.06
Huuropbrengsten	7.351	7.680
Doorberekende (service-)kosten	1.343	1.493
	-----	-----
Bruto opbrengsten	8.694	9.173
Exploitatiekosten	3.279	3.128
	-----	-----
Netto-huuropbrengsten	5.415	6.045
Beheerkosten	489	553
Financieringslasten	1.462	902
Belastingen	792	879
	-----	-----
Lasten	2.743	2.334
	-----	-----
Waardemutatie onroerend goed	- 5.291	- 1.347
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.284	131
	-----	-----
Resultaat na belastingen	- 1.335	2.495
	=====	=====
<i>Winst per aandeel</i>		
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.490.332	1.480.318
Aantal uitstaande aandelen op 30 juni 2014/2013	1.518.080	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)	- 0,88	1,69

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

BEKNOPT GECONSOLIDEERD VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen € 68.412.000,- (31-12-2013: € 70.576.000,-)

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. is als volgt:

(in € 1.000)

Eigen vermogen per 31 december 2012 / 2011	68.258	67.246
Uitkering dividend boekjaar 2012 / 2011	- 2.295	- 2.073
Direct exploitatieresultaat	3.505	2.620
Waardemutatie onroerend goed	- 1.347	- 2.462
Belasting over indirect exploitatieresultaat	337	615
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 1.010	- 1.847
	-----	-----
Eigen vermogen per 30 juni 2013 / 2012	68.458	65.946
	=====	=====
Eigen vermogen per 31 december 2013 / 2012	70.576	68.258
Uitkering dividend boekjaar 2013 / 2012	- 829	- 2.294
Direct exploitatieresultaat	2.416	4.941
Waardemutaties	- 5.035	- 840
Belasting over indirect exploitatieresultaat	1.284	511
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 3.751	- 329
	-----	-----
Eigen vermogen per 30 juni 2014 / 31 december 2013	68.412	70.576
	=====	=====

BEKNOPT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 30 juni 2014 kan als volgt worden weergegeven:
(in € 1.000)

	30-06-2014	30-06-2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	- 1.335	2.495
Aanpassingen voor:		
Mutatie voorziening latente belasting	- 1.284	- 128
Waardemutaties onroerend goed	5.291	1.347
Netto financieringskosten	1.462	902
	-----	-----
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen</i>	4.134	4.616
Mutatie vlottende activa	- 1.752	- 140
Mutatie kortlopende schulden	- 508	229
Mutatie financiële activa	118	26
Betaalde interest (per saldo)	- 1.718	- 1.723
	-----	-----
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	274	3.008
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in onroerend goed	- 541	- 747
Investerings in materiële vaste activa	- 771	-
	-----	-----
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 1.312	- 747
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Betaald dividend	- 829	- 2.295
Aflossing rentedragende schulden	- 744	- 744
	-----	-----
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	- 1.573	- 3.039
Netto afname liquide middelen	- 2.611	- 778
Liquide middelen per 1 januari	8.812	8.885
<i>Liquide middelen per 30 juni</i>	6.201	8.107

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Overeenstemmingsverklaring

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode van zes maanden die op 30 juni 2014 eindigt, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving) zoals vastgesteld door de Europese Unie (IFRS) per 30 juni 2014. De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie bevat niet alle informatie die vereist is in de jaarrekening en moet samen met de jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2013 worden gelezen.

Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 28 tot en met 32 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2013.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

IAS 27 Separate Financial Statements

Deze standaard bevat bepalingen inzake de enkelvoudige jaarrekening.

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

IFRS 11 Joint Arrangements

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

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

De Groep heeft geen belangen in joint ventures.

IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities

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

IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

Als gevolg van de nieuwe IFRS 11 en IFRS 12 is de naam van IAS 28 gewijzigd in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. De standaard geeft aan hoe de verslaglegging op basis van nettovermogenswaarde bij investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures dient te geschieden. De Groep heeft de gewijzigde standaard beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

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

De standaard betreft het salderen van financiële vaste activa en financiële passiva. Deze wijziging is niet van invloed op de vennootschap omdat de groep geen financiële instrumenten saldeert.

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

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

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

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

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

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

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

- IFRIC 21 – Levies (1/7/2014);
- Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/7/2014);
- IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2015);
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016);

- Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016);
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017).

De opbrengsten en resultaten van de vennootschap worden niet structureel beïnvloed door seizoensinvloeden.

TOELICHTING OP DE BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Onroerend goed € 151.650.000,- (31-12-2013: € 156.400.000,-)

Het onroerend goed is per 30 juni 2014 gewaardeerd op € 151.650.000,-. Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni 2014 uitgevoerde desktop waardering op basis van RICS taxatie standaarden door een externe deskundige.

(in € 1.000)	2014 30.06	2013 31.12
Stand per 01.01	156.400	157.000
Investeringsen	541	1.446
Waardemutatie onroerend goed	- 5.291	- 2.046
	-----	-----
Stand per 30.06.2014 / 31.12.2013	151.650	156.400

De waardemutatie onroerend goed in de verslagperiode is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van het totale onroerend goed per 30 juni 2014 (€ 151.650.000,-) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2013 (€ 156.400.000,-), alsmede de in het eerste halfjaar van 2014 verrichte investeringen (€ 541.000,-) en is inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage. De investeringen in onroerend goed zijn gedaan in het bestaande onroerend goed. Er is geen onroerend goed aangekocht of vervreemd in het eerste halfjaar van 2014.

Gezien de waarderingmethodiek is sprake van een level-3 waardering, gebaseerd op de markthuursprijzen per meter, waarbij rekening wordt gehouden met huurincentives, verwachtingen omtrent de leegstand en huurverschillen. De relevante gegevens zijn als volgt:

(in € 1.000)	2014 30.06	2013 31.12
Bruto Markthuur	16.981	16.974
Netto Markthuur	14.133	14.125
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	163.424	166.319
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	- 2.495	- 390
Bruto Marktwaaarde (V.O.N.)	160.929	165.929
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	151.650	156.400

Het hieruit af te leiden bruto aanvangsrendement is 9,9% (V.O.N.). De factoren in de taxatie welke de grootste invloed kunnen hebben op de reële waarde van het onroerend goed zijn de Bruto Markthuur en het bruto aanvangsrendement.

Gevoeligheidsanalyse

De waarde van de vastgoedbeleggingen impliceert een gemiddeld nettoaanvangsrendement van 8,5%. Indien op 30 juni 2014 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met 1,4%. Het eigen vermogen van de vennootschap zou in die situatie € 2.100.000,- miljoen hoger uitkomen. De loan-to-value daalt in dat geval van 40,8% naar 40,2%. Indien het nettoaanvangsrendement 100 basispunten hoger zou zijn uitgevallen, dan is het omgekeerde van toepassing.

Materiële vaste activa € 1.224.000,- (31-12-2013: € 453.000,-)

In september 2013 is gestart met de verbouwing en inrichting van Parkeergarage P4 (voormalige schaatshal). De werkzaamheden zijn per balansdatum nog niet afgerond om welke reden in het 1^e halfjaar van 2014 nog geen afschrijvingen zijn verantwoord.

Financiële vaste activa € 2.062.000,- (31-12-2013: € 2.180.000,-)

Deze post heeft betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd langer dan 1 jaar, alsmede het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V. en de aan deze vennootschap verstrekte lening ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737.

Debiteuren € 3.271.000,- (31-12-2013: € 1.363.000,-)

De toename van de post debiteuren is het gevolg van het moment waarop de incasso van de huren is bijgeschreven. De incasso van de huren ad € 2.097.000,- over het 3^e kwartaal 2014 is bijgeschreven na balansdatum 30-06-2014. De incasso van de huren over het 1^e kwartaal 2014 ad € 2.219.000,- was bijgeschreven voor balansdatum 31-12-2013.

Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 951.000,- (31-12-2013: € 1.107.000,-)

Deze post heeft voor € 733.000,- (31-12-2013: € 723.000,-) betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

Voorzieningen € 19.584.000,- (31-12-2013: € 20.868.000,-)

De voorzieningen betreffen de latente belastingverplichting met betrekking tot de fiscaal lagere waardering van de beleggingsportefeuille. De waardering van de voorziening voor latente belastingen vindt plaats tegen het nominale tarief van 25%.

Langlopende schulden € 66.588.000,- (31-12-2013: € 67.332.000,-)

De afname van de langlopende schulden bestaat uit de in 2009 overeengekomen aflossingsverplichting van de financiering van de vennootschap welke is verstrekt door ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.

In het financieringsarrangement met de banken zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De 'loan to value ratio' (LTV) mag niet hoger zijn dan 60% en de 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 40,8% (31-12-2013: 38,4%) en een ICR van 2,98 (31-12-2013: 3,00) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Rentederivaten € 2.654.000,- (31-12-2013: € 2.910.000,-)

De rentederivaten betreffen renteswaps en -caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. De waardering van de renteswaps en -caps is gebaseerd op een door ING Bank N.V. opgestelde marktwaarde welke is gebaseerd op bepaalde inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2. Deze instrumenten zijn afgesloten ter afdekking van het renterisico dat wordt gelopen over de langlopende schulden.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Gedurende het eerste halfjaar 2014 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 623.000,- (31-12-2013: € 1.753.000,-).

Contractuele verplichtingen

Gedurende het eerste halfjaar 2014 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhoud- en exploitatiekosten ter hoogte van € 1.085.000,- (31-12-2013: € 69.000,-). Verstrekte opdrachten betreffen opdrachten in het kader van het meerjarenonderhoud van het beton en schilderwerk.

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 gedeponereerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 3 juli 2014 is met huurder Engels B.V. ("Engels") een raamovereenkomst gesloten waarbij onder meer is overeengekomen dat Engels onder voorwaarden circa 4.800 m² van het totaal gehuurd oppervlak van circa 6.700 m² (exclusief terrassen) wederoplevert aan de vennootschap die betreffende ruimte voor haar rekening en risico zal ontmantelen en opleveren aan twee met de nieuwe eigenaar van Engels, Bibitor B.V., gelieerde huurders. De ruimtes betreffen de thans gehuurde ruimtes van kelder tot en met de tweede verdieping. In deze units zijn het grand café Engels en zalencentrum gevestigd. De voorwaarden van deze transactie zijn dat voor het grand café en het zalencentrum afzonderlijk huurovereenkomsten kunnen worden gesloten met de nieuwe eigenaar van Engels en haar samenwerkingspartners. Ook is in de genoemde raamovereenkomst overeen gekomen dat de huur van de door Engels op de zevende en achtste verdieping gehuurde ruimtes (waaronder Kriterion) op 1 januari 2016 wordt beëindigd.

De vennootschap verwacht dat de vorengenoemde afzonderlijke huurovereenkomsten op korte termijn kunnen worden afgesloten. De gesprekken hierover bevinden zich in een afrondende fase.

Met de sloop en de renovatie van de vorengenoemde 4.800 m² is naar de huidige inzichten een bedrag gemoeid van naar schatting € 2,7 miljoen in welk bedrag de vennootschap uit eigen middelen kan voorzien.

In 2014 hebben tot het moment van opmaken van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP HET BEKNOPTTE GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

Huuropbrengsten € 7.351.000,- (2013: € 7.680.000,-)

De daling van de huuropbrengsten (-4,3%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2013 wordt met name verklaard door de afgenomen bezettingsgraad en gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten. De jaarlijkse indexatie van de huurprijzen had een positief effect op de daling van de huuropbrengsten. De indexering per 1 januari 2014 bedroeg 2,45% (2013: 2,30%). Er is sprake van één opbrengstensegment, namelijk de exploitatie van onroerend goed. Hierdoor is verdere omzetsegmentatie op basis van IFRS 8 niet noodzakelijk.

Exploitatiekosten € 3.279.000,- (2013 € 3.128.000,-)

De stijging van de exploitatiekosten is met name het gevolg van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan de betonnen buitengevel van het gebouw en verschuldigde huur voor de nieuwe Parkeergarage, P4 (voormalige schaatshal).

Financieringslasten € 1.462.000,- (2013: € 902.000,-)

De stijging van de financieringslasten is veroorzaakt, doordat in het eerste halfjaar 2014 sprake was van een lagere bate uit de waardering van de afgesloten renteswaps en -caps van € 256.000,- (eerste halfjaar 2013 een bate van € 821.000,-).

De over het eerste halfjaar 2014 betaalde rente bedroeg € 1.718.000,- tegen € 1.723.000,- over het eerste halfjaar 2013.

	2014	2013
	30.06	30.06
Betaalde interest	1.718	1.774
Waardemutatie rentederivaten	- 256	- 821
Ontvangen interest	-	- 51
	-----	-----
Per saldo last	1.462	902

Waardemutatie onroerend goed € - 3.968.000,- (2013: € - 1.010.000,-)

De waardemutatie onroerend goed is de resultante van de mutatie van de reële waarde van de beleggingen van € 156.400.000,- per 31 december 2013 naar € 151.650.000,- per 30 juni 2014 en de in de verslagperiode verrichte investeringen. In het eerste halfjaar 2014 is voor een bedrag van € 541.000,- (eerste halfjaar 2013: € 747.000,-) investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardedaling bedraagt € 5.291.000,-, waarop een latente vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto waardemutatie van € 3.968.000,- negatief.

OVERIGE GEGEVENS

BEOORDELINGSVERKLARING

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarverslag, op pagina 7 tot en met 18 opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2014 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de beknopte geconsolideerde balans per 30 juni 2014, het beknopt geconsolideerde overzicht totaalresultaat voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2014, het beknopt geconsolideerd verloopoverzicht eigen vermogen en het beknopt geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2014 met de toelichting beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

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

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2014 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 29 augustus 2014

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA