

ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

**MOGELIJKE VERKOOP VAN EN BOD OP DE AANDELEN/CERTIFICATEN
GROOTHANDELSGEBOUWEN. N.V.**

**Rotterdam,
20 april 2018**

Stand van zaken mogelijke verkooptransactie (1)

- In het persbericht van 18 januari 2018 is medegedeeld dat circa 86 % van de aandeelhouders (onder voorwaarden) overeenstemming zou hebben bereikt over de verkoop van hun aandelen voor € 56,65 per aandeel
- Mogelijke koper is Highbrook Fund III Acquisitions NL, C.V. (“HighBrook”)
- HighBrook wenste Due Diligence onderzoek te doen bij de vennootschap als voorwaarde voor de koop van de aandelen
- De vennootschap heeft besloten daar haar medewerking aan te verlenen

Stand van zaken mogelijke verkooptransactie (2)

- Due Diligence is conform afspraak op 26 februari 2018 met gunstige uitslag afgerond
- HighBrook wenste echter de transactie tot koop uit te stellen tot na de oorspronkelijke met de grootaandeelhouders overeengekomen datum van 14 maart 2018
- Bij een transactie na 14 maart 2018, wordt de prijs per aandeel met € 0,28 per maand verhoogd
- HighBrook wenst een alternatieve transactiestructuur maar heeft daarvoor de medewerking van de vennootschap nodig



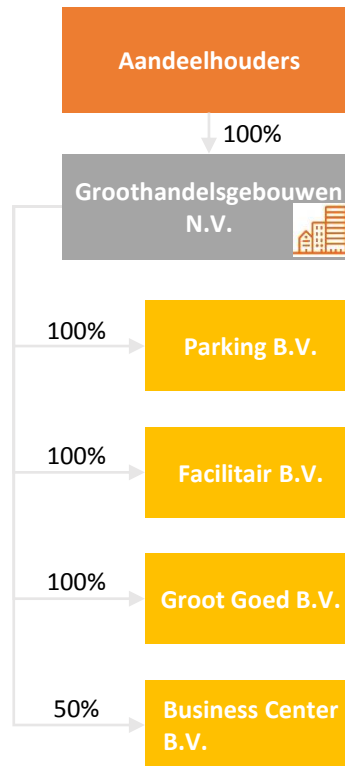
Stand van zaken mogelijke verkooptransactie (3)

- Wanneer Highbrook de aandelen van de grootaandeelhouders verkrijgt, is Highbrook verplicht een openbaar bod te doen
- HighBrook wil geen openbaar bod doen op de resterende aandelen maar wil een zogenoemde “doorzak operatie” uitvoeren (juridische splitsing gevolgd door een verkoop)
- Redenen voor HighBrook om geen openbaar bod te willen doen:
 - tijdrovende exercitie
 - onzekerheid over verkrijging 100 % van de aandelen
- Redenen voor alternatieve structuur:
 - afwikkeling in relatief korte tijd
 - zekerheid van verkrijging 100 % van de aandelen



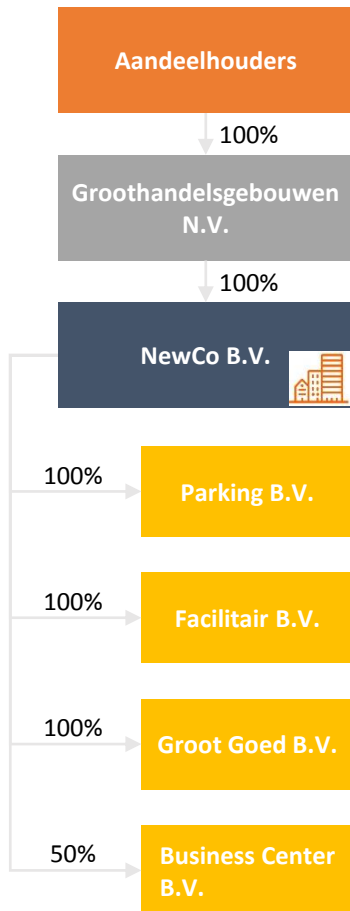
Voorgestelde transactiestructuur (1)

Huidige situatie



Voorgestelde transactiestructuur (2)

Stap 1: juridische splitsing



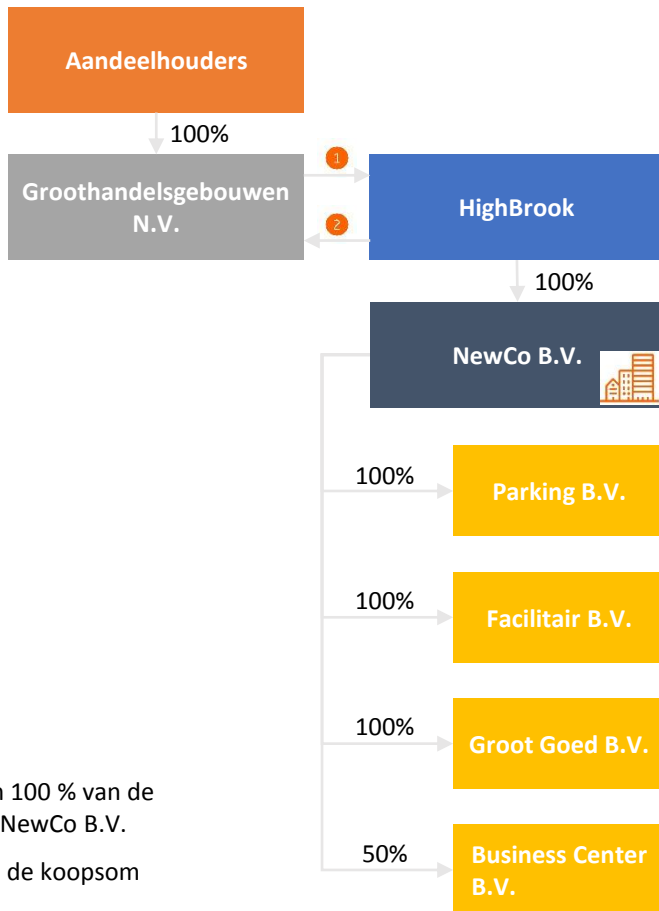
Opmerkingen

- GHG (met inspraak van HighBrook) richt een nieuwe B.V. op (NewCo B.V.) middels een juridische splitsing (demerger)
- Bij oprichting worden (nagenoeg) alle huidige bezittingen en verplichtingen van GHG ondergebracht in NewCo B.V., middels een juridische splitsing (demerger)
- De enige zaken die in GHG achterblijven zijn o.a. de RvC, directeur en overeenkomsten m.b.t. de notering op Euronext wat de facto inhoudt dat GHG een vennootschap zal zijn zonder operationele activiteiten



Voorgestelde transactiestructuur (3)

Stap 2: verkoop van NewCo aan HighBrook (en partners)



- ① Levering van 100 % van de aandelen in NewCo B.V.
- ② Betaling van de koopsom

Opmerkingen

- Direct nadat HighBrook met haar partners de aandelen in NewCo van GHG gekocht heeft, zal zij, volgens afspraak met de 86 % aandeelhouders hun aandelen in GHG voor de overeengekomen koopprijs overnemen



Voorgestelde transactiestructuur (4)



Stap 3: implementatie verkoop NewCo B.V. en liquidatie

1. Direct na de juridische splitsing verkoopt GHG 100 % van de aandelen in NewCo B.V. aan HighBrook (en partners)
2. Het bedrag dat GHG hiervoor ontvangt, zal voldoende dienen te zijn om, los van de grootaandeelhouders, aan de circa 14 % minderheidsaandeelhouders van GHG ten minste € 56,65 (vermeerderd met € 0,28 per maand vanaf 14 maart jl.) per aandeel uit te kunnen keren middels een liquidatiedividend. HighBrook zal zich verder dienen te verplichten om alle kosten van GHG voor haar rekening te nemen
3. De dag nadat de verkoop plaats gevonden heeft, zal GHG vrijwillig in liquidatie gaan. Een nog te benoemen vereffenaar zal de vennootschap vereffenen en zal zorgdragen voor de uitkering op korte termijn van het voor de aandeelhouders bestemde bedrag aan de aandeelhouders van GHG onder inhouding van voor Nederlandse belastingplichtigen in te houden dividendbelasting
4. Als laatste zal de vereffenaar alle uitstaande zaken afwikkelen, inclusief de notering van GHG aan Euronext, waarna ook de (certificaten van) aandelen zullen ophouden te bestaan en de onderneming opgeheven zal zijn

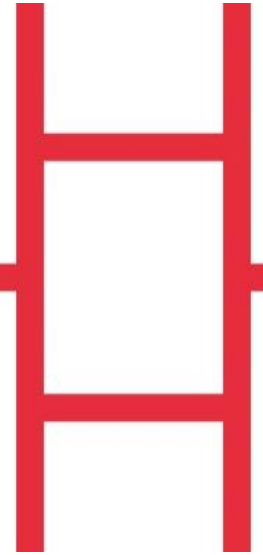
Voorgestelde transactiestructuur (5)

Finale situatie



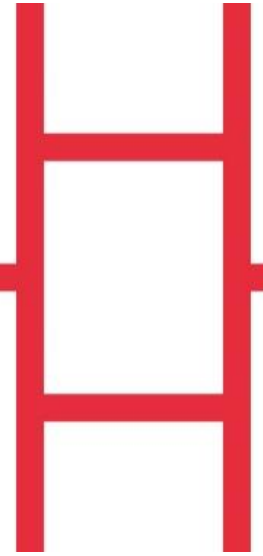
Nog openstaande zaken

- Op verzoek van HighBrook is er een fiscaal ruling verzoek verstuurd aan de Belastingdienst. Wij zijn op dit moment in afwachting van een antwoord van de Belastingdienst op dit verzoek
- De 86 % aandeelhouders moeten nog akkoord gaan met de door HighBrook voorgestelde transactiestructuur
- De gesprekken over de prijs per aandeel moeten nog worden afgerond
- Er is op dit moment nog geen zekerheid dat de transactie ook in deze vorm afgewikkeld gaat worden



Vervolgstappen

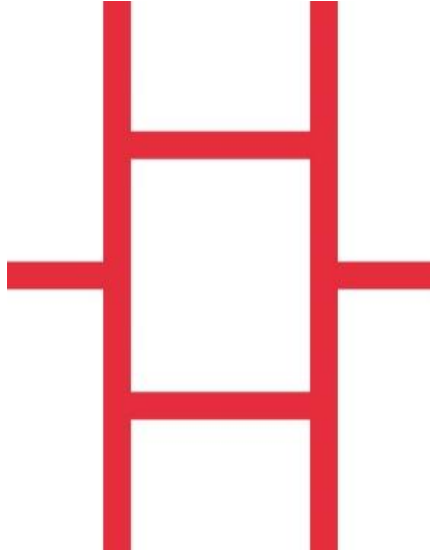
- Bereiken overeenstemming met HighBrook over koopovereenkomst NewCo
- Uitschrijven Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders om transactie goed te keuren
- Doelstelling is de transactie medio juni 2018 te effectueren

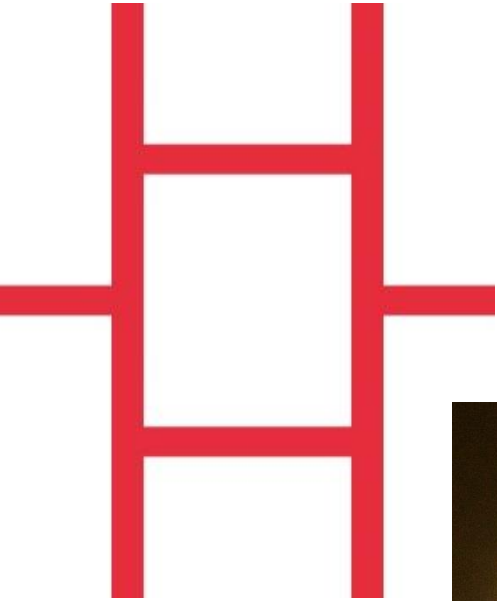


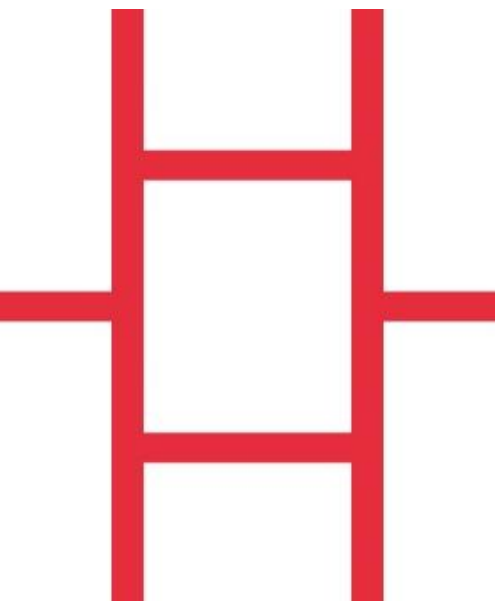
Overwegingen directie en RvC

- Bestuur realiseert zich dat in deze transactiestructuur aandeelhouders geen individuele keuze kunnen maken
- De transactie kan op korte termijn de door het bestuur de afgelopen jaren nagestreefde wijziging van de eigendomsstructuur realiseren
- Ook na een openbaar bod zou HighBrook de overdracht van het gebouw kunnen doorvoeren en tot uitkering aan minderheidsaandeelhouders kunnen overgaan
- Het bestuur streeft naar een verbetering van de opbrengst voor de minderheidsaandeelhouders ten opzichte van de door de grootaandeelhouders initieel overeengekomen prijs. Het bestuur wijst er op dat bij een verplicht bod de door de grootaandeelhouders overeengekomen prijs in principe bepalend zou zijn









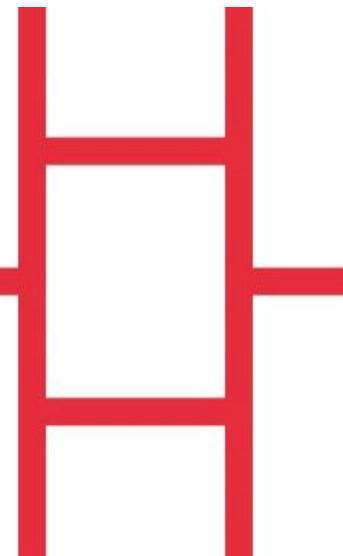
ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

PRESENTATIE BIJ VASTSTELLING JAARREKENING

**Rotterdam,
20 april 2018**

2017 IN HET KORT

- 2017 het jaar van doorgaand herstel
- Positief resultaat van €12.174.000,-
(2016: €7.321.000,-)
- Huuropbrengsten +3,3%
- Bezettingsgraad op jaarultimo steeg van 80,3% naar 84,9%



2017 FINANCIËEL



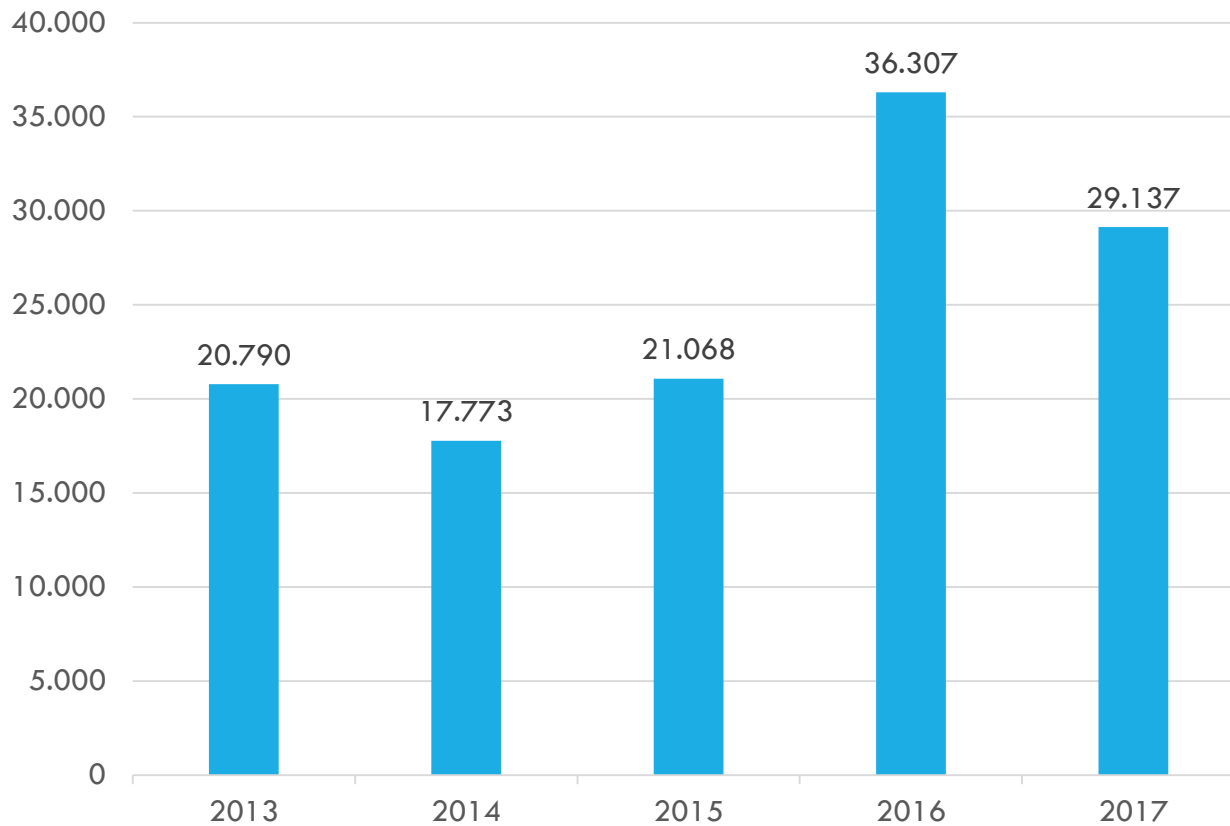
(x €1.000)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huuropbrengsten	13.464	13.035
Direct exploitatieresultaat	5.246	5.537
Indirect exploitatieresultaat	6.928	1.784
Resultaat na belastingen	12.174	7.321
Netto resultaat per aandeel (in euro's)	7,84	4,82
Solvabiliteit	49,7%	47,1%

VERHUUR IN 2017



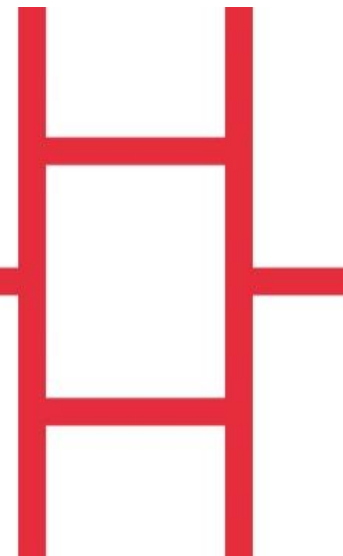
(in m ²)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Totaal verhuurd	29.137	36.307
Waarvan:		
Nieuwe huurders	3.900	10.094
Uitbreiding bestaande huurders	7.897	4.839
Verlenging bestaande huurders	17.340	21.734

AANTAL VERHUURDE M² PER JAAR



VERHUUR IN 2017

- 20 nieuwe huurders (2016: 26), waarvan 15 kleinere huurders (2016: 20)
- 104 nieuwe contracten (2016: 98)
- Eind 2017 totaal 192 huurders (2016: 181)
- Uitbreiding Kleinhandel naar circa 8.400 m²
- Huurovereenkomst Cambridge Innovation Center uitgebreid van 4.700 m² naar circa 8.500 m²
- Tot 20 april 2018 verhuurd 5.493 m²

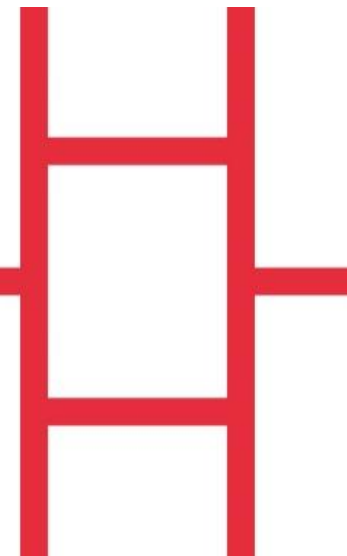
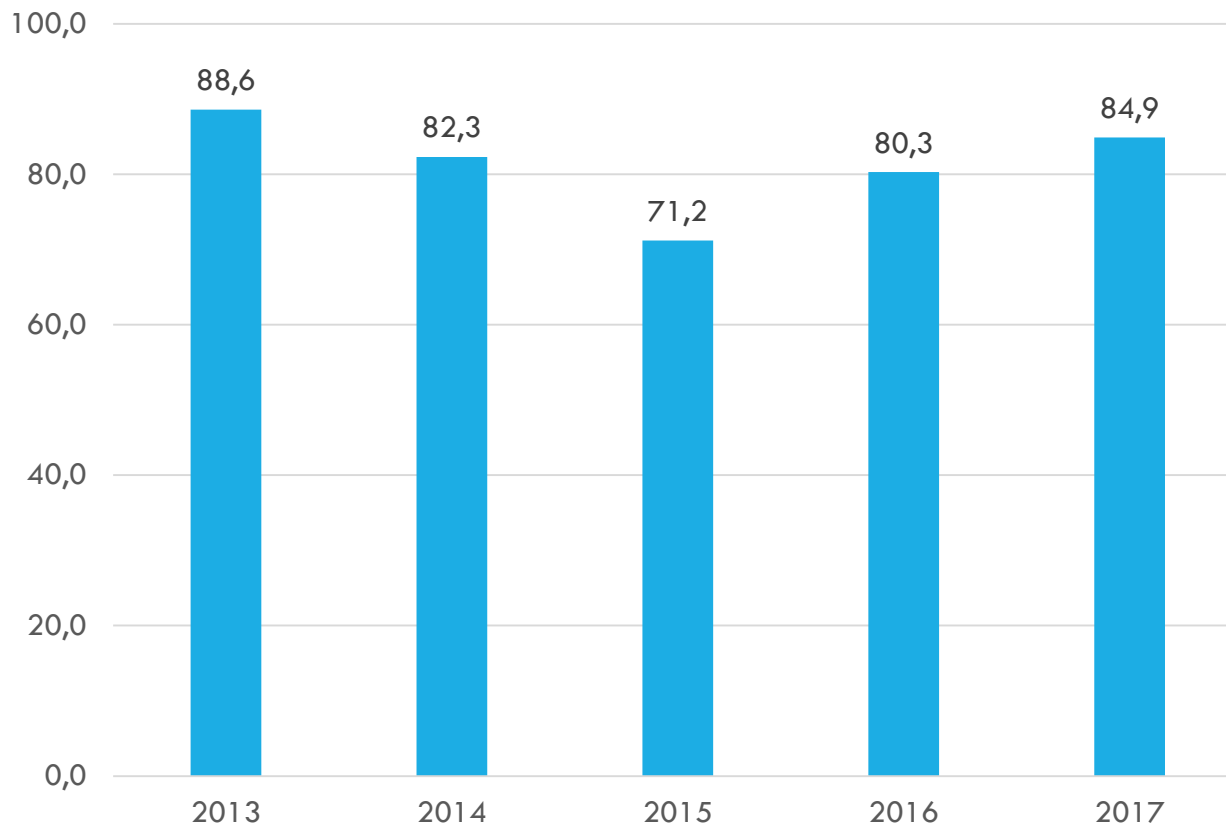


VERHUUR IN 2017– VERVOLG 1

- Bezetting gebouw ultimo 2017: 84,9%
(ultimo 2016: 80,3%)
- Gemiddelde bezetting in 2017: 81,6%
(2016: 76,2%)
- Gemiddelde nieuwe contractomvang
2017: 280 m² (2016: 370 m²)
- Gemiddelde resterende looptijd
huurovereenkomsten ultimo 2017: 4,76 jaar
(2016: 4,42 jaar)

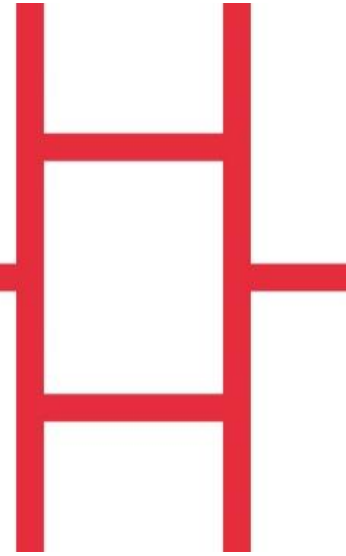


ONTWIKKELING BEZETTINGSGRAAD IN % OP JAARULTIMO



ONTWIKKELING VAN DE KANTORENMARKT

- Nederland: stijging opname in 2017 stabiel op circa 1,26 miljoen m². Verbetering verwacht in 2018.
- Leegstand Rotterdam is hoger dan landelijk gemiddelde: 14,8% tegen landelijk 11,7% (2016 respectievelijk 19,3% tegen 14,1%)
- Rotterdam: in 2017 opname gedaald met 27% tot 100.000 m² (2016: 136.000 m²)
- Leegstand Rotterdam Central District neemt af en bedraagt circa 10%



TAXATIE VAN HET GEBOUW



(x €1.000)	<u>Ultimo 2016</u>	<u>Ultimo 2017</u>
Bruto Markthuur	17.842	18.195
Netto Markthuur	15.608	14.102
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	192.726	203.643
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	-15.063	-13.192
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	177.663	190.451
Getaxeerde Marktwaarde kosten koper	166.040	177.990

TAXATIE VAN HET GEBOUW – VERVOLG 1



- Bruto aanvangsrendement ultimo

2017	7,47%
2016	7,51%

- Netto aanvangsrendement ultimo

2017	6,26%
2016	6,25%

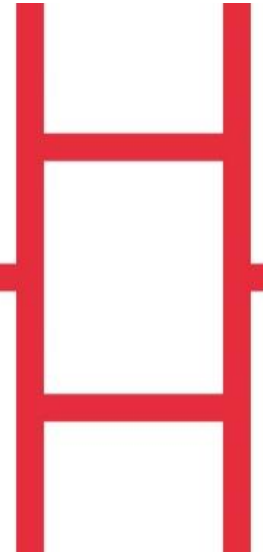
DIVIDENDVOORSTEL



- Hoger dividendvoorstel weerspiegelt vertrouwen in de toekomst
- Dividendvoorstel € 1,75 per aandeel of certificaat (2016: €1,55)
- Keuze: volledig in contanten of 1/32^e aandeel Groothandelsgebouwen N.V.

VERWACHTINGEN VOOR 2018

- Gunstig economisch perspectief
- Bezettingsgraad stijgt verder
- Huuropbrengsten stijgen tenminste licht



CONCLUSIE

- 2017 jaar van voortgaand herstel
- 2018 verdere verbetering bezetting en huuropbrengsten

