

# HALFJAARVERSLAG 30 JUNI 2017

## GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V. ROTTERDAM



Fotografie: Ossip van Duivenbode

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](mailto:info@groothandelsgebouw.nl)  
Internet: [www.groothandelsgebouw.nl](http://www.groothandelsgebouw.nl)

# INHOUD

## HALFJAARVERSLAG

VERSLAG VAN DE DIRECTIE	3
<b>GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE</b>	<b>7</b>
VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	8
VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	9
VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN	10
VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	11
TOELICHTING OP DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	12
TOELICHTING OP HET VERKORTE GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	22
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>23</b>
VERKLARING UIT HOOFDE VAN DE WET FINANCIËEL TOEZICHT	23
REGISTER SUBSTANTIËLE DEELNEMINGEN	23
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	23
FINANCIËLE KALENDER	23
BEOORDELINGSVERKLARING	24

**HALFJAARVERSLAG**

*Verslag van de directie*

**EERSTE HALFJAAR 2017: HOGERE HUROPBRENGSTEN, STIJGENDE BEZETTING**

<b>Kengetallen (in €1.000)</b>	<b>30.06 2017</b>	<b>30.06 2016</b>	
Huuropbrengsten	6.594	6.311	+ 4,5%
Bezettingsgraad	80,6%	77,3%	
Direct exploitatieresultaat	2.618	2.161	+ 21,1%
Indirect exploitatieresultaat	1.672	456	+ 266,7%
Resultaat na belastingen	4.290	2.617	+ 63,9%
<b>Per gewoon aandeel (in €1)</b>			
Direct exploitatieresultaat	1,72	1,42	
Indirect exploitatieresultaat	1,09	0,30	
Resultaat na belastingen	2,81	1,72	
Eigen vermogen	55,13	50,95	+ 8,2%
Beurskoers	47,50	49,64	- 4,3%

**Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2017 (in € 1.000)**

	30.06 2017	30.06 2016
Huuropbrengsten	6.594	6.311
Doorberekende (service-)kosten	1.361	1.124
	-----	-----
Bruto opbrengsten	7.955	7.435
Exploitatiekosten	3.234	3.422
	-----	-----
<b>Netto-huuropbrengsten</b>	<b>4.721</b>	<b>4.013</b>
Beheerkosten	599	783
Financieringslasten	792	793
Belastingen	712	276
	-----	-----
Lasten	2.103	1.852
	-----	-----
<b>Direct exploitatieresultaat</b>	<b>2.618</b>	<b>2.161</b>
	=====	=====
Herwaardering beleggingen	2.379	1.003
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	-707	-547
	-----	-----
<b>Indirect exploitatieresultaat</b>	<b>1.672</b>	<b>456</b>
	=====	=====
	-----	-----
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.290</b>	<b>2.617</b>
	=====	=====

In het eerste halfjaar 2017 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 4,5% gestegen tot €6,594 miljoen (eerste halfjaar 2016: €6,311 miljoen).

Deze stijging is het gevolg van een gemiddelde hogere bezetting van het gebouw. In het eerste halfjaar 2017 bedroeg de gemiddelde bezetting van het gebouw 80,9% en in het eerste halfjaar 2016: 73,3%. Tevens zijn de opbrengsten uit parkeren gestegen (+2,6%).

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2017 €4.290.000,- tegen €2.617.000,- over de overeenkomstige periode van 2016.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2017 €2,81 (eerste halfjaar 2016: €1,72).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2017 bedroeg €2.618.000,- (eerste halfjaar 2016: €2.161.000,-), hetgeen 21,1% hoger is dan over het eerste halfjaar 2016. Deze stijging is het gevolg van hogere huuropbrengsten, lagere beheer- en exploitatiekosten en een hogere belastingdruk.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2017 bedraagt €1,72 (eerste halfjaar 2016: €1,42).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2017 bedroeg €1.672.000,- (eerste halfjaar 2016: €456.000,-). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2017 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2016 met €3,045 miljoen (1,8 %). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van betere (bruto / netto) aanvangsrendementen. De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 30 juni 2017 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V..

Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat €1,09 (eerste halfjaar 2016: €0,30).

Per 30 juni 2017 zijn 1.552.355 (certificaten van) gewone aandelen ad €1,- (31-12-2016: 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad €1,-) geplaatst en volgestort.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2017 €55,13 (30 juni 2016: €50,95) en was daarmee 8,2% hoger dan de intrinsieke waarde per 30 juni 2016.

### **Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille**

In het eerste halfjaar 2017 is 12.829 m<sup>2</sup> (30-06-2016: 15.714 m<sup>2</sup>) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 8.973 m<sup>2</sup> (30-06-2016: 7.001 m<sup>2</sup>) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 3.856 m<sup>2</sup> (30-06-2016: 8.713 m<sup>2</sup>) op uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2017 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 7.994 m<sup>2</sup> (30-06-2016: 5.569 m<sup>2</sup>) een ingangsdatum na 30 juni 2017.

Volgens cijfers van Cushman & Wakefield is de opname van kantoren in Rotterdam in de eerste helft van 2017 met 21% gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2016 (2017: circa 41.000 m<sup>2</sup> en 2016: circa 52.000 m<sup>2</sup>). De ontwikkeling in Rotterdam is tegengesteld aan de landelijke trend. In de eerste helft van 2017 steeg de opname met 13% tot circa 581.000 m<sup>2</sup> (eerste halfjaar 2016: circa 514.000 m<sup>2</sup>). De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte zijn in het eerste halfjaar van 2017 in Rotterdam dan ook niet verbeterd. Alhoewel de opname gegevens van de Rotterdamse markt lastig vergelijkbaar zijn met de verhuurcijfers van het Groot Handelsgebouw kan toch worden vastgesteld dat de vennootschap ten opzichte van de markt in de eerste helft van 2017 fors meer nieuwe kantoorruimte heeft verhuurd. Met een marktaandeel van 2% in de Rotterdamse kantorenvoorraad heeft de vennootschap ruim 9% van het in de eerste helft van 2017 in Rotterdam verhuurde kantooroppervlak voor haar rekening genomen. Het beleid van behoud van bestaande huurders is in de verslagperiode voortgezet.

Ondanks het feit dat er in het eerste halfjaar 2017 een grote huurder uit het gebouw is vertrokken hetgeen een negatieve invloed op de bezettingsgraad had van circa 3% is de vennootschap er in geslaagd de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2017 te laten stijgen tot 80,6% (op 31 december 2016 bedroeg de bezettingsgraad 80,3%).

De ruimten van het centrum Kleinhandel zijn nagenoeg allemaal verhuurd.

Op 21 augustus 2017 is de vennootschap met Cambridge Innovation Center (CIC Operations NL B.V. verder CIC NL) overeengekomen dat CIC NL met ingang van 1 oktober 2017 3.440 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw bij huurt om de uitbreiding van haar 2<sup>e</sup> fase te realiseren. Met CIC NL is eveneens overeengekomen dat zij afziet van het huren van een deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte op de begane grond en de entresol. CIC NL heeft de vennootschap medegedeeld dat zij vooralsnog Kriterion en de foyer op de 7<sup>e</sup> verdieping wil blijven huren. Mede op basis van de uitbreiding met de 2<sup>e</sup> fase van de door CIC NL gehuurde ruimte spreekt de vennootschap de verwachting uit dat de bezetting van het gebouw ultimo 2017 licht zal stijgen.

### **Financiering**

Op 1 januari 2018 loopt het deel van de consortiale lening af dat door Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG is gefinancierd. De omvang van dit deel van de lening bedraagt ultimo juni 2017 € 21.375.000,-. Op basis van de lopende gesprekken met Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG heeft de directie het vertrouwen dat de lening zal worden geherfinancierd tot en met 1 januari 2020 (gelijklopend met de overige consortiale leningen).

### **Proces rondom mogelijke verkoop van Groothandelsgebouwen N.V.**

Op 23 mei 2017 heeft Groothandelsgebouwen N.V. medegedeeld dat de gevoerde gesprekken met een mogelijke bidder op de aandelen en certificaten van aandelen van de vennootschap waren geëindigd omdat er onvoldoende uitzicht was op een succesvolle afronding van een transactie

Er zijn thans geen andere partijen waarmee de vennootschap spreekt over een mogelijke overname van de aandelen of certificaten van aandelen van de vennootschap dan wel het gebouw.

De vennootschap heeft in vervolg daar op besloten niet meer actief op zoek te gaan naar mogelijke kandidaten voor overname van gebouw en/of vennootschap. Een en ander betekent dat de vennootschap zich weer richt op een zelfstandige toekomst. In dat kader bereidt de vennootschap plannen voor met betrekking tot de exploitatie van de vennootschap voor de komende jaren alsmede de invulling van Raad van Commissarissen en bestuur van de vennootschap. De vennootschap is voornemens op vrijdag 10 november 2017 een (informatieve) Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders te houden om met de aandeelhouders de plannen voor de toekomst en de invulling van Raad van Commissarissen en bestuur te bespreken. De vennootschap wil in vervolg op deze BAVA in de op 20 april 2018 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan de vergadering concrete voorstellen ter besluitvorming voorleggen.

In verband met de voorgenomen Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 10 november 2017 zal het Kwartaalbericht 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 worden uitgebracht op 9 november 2017 (na beurs) in plaats van 17 november 2017 (na beurs).

Het halfjaarverslag 2017 is opgesteld op basis van de veronderstelling van zelfstandige voortzetting van de exploitatie van de vennootschap.

### **Risicomanagement**

Wat betreft het risicomanagement verwijzen wij naar bladzijde 21 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2016. Er hebben zich geen wijzigingen voor gedaan ten opzichte van 31 december 2016.



### **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 2016.

### **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 in het eerste halfjaar 2017 geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. Wat betreft de aard van transacties met verbonden partijen verwijzen wij naar bladzijde 58 en 59 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2016.

### **Vooruitzichten**

Op basis van de in het eerste halfjaar 2017 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2017 gaat de vennootschap er van uit dat in 2017 de huuropbrengsten licht zullen groeien en de bezetting van het gebouw eveneens licht zal stijgen.

Rotterdam, 25 augustus 2017

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

# GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE



Fotografie: Ossip van Duivenbode

**VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS**

PER 30 JUNI 2017

(in € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>Toelichting</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>30-06-2016</b>
Vastgoedbeleggingen	1.	169.085	166.040	162.225
		<b>169.085</b>	<b>166.040</b>	<b>162.225</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'- methode	2.	15	15	15
Leningen	2.	895	932	568
Geactiveerde Afsluitprovisie	2.	8	16	24
		<b>918</b>	<b>963</b>	<b>607</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>170.003</b>	<b>167.003</b>	<b>162.832</b>
<b>Vorderingen en vooruitbetaalde kosten</b>				
Huurders	3.	596	742	690
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	520	438
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	189	48	215
		<b>785</b>	<b>1.310</b>	<b>1.343</b>
<b>Liquide middelen</b>		<b>7.590</b>	<b>6.013</b>	<b>6.283</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>8.375</b>	<b>7.323</b>	<b>7.626</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>178.378</b>	<b>174.326</b>	<b>170.458</b>
<b>PASSIVA</b>				
	<b>Toelichting</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>30-06-2016</b>
<b>Groepsvermogen</b>		<b>85.585</b>	<b>82.054</b>	<b>77.350</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>				
Uitgestelde belastingverplichtingen	5.	22.208	21.502	20.687
Schulden aan kredietinstellingen	6.	41.249	62.868	63.612
		<b>63.457</b>	<b>84.370</b>	<b>84.299</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	7.	22.363	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers		869	741	1.344
Belastingen en premies sociale verzekeringen		653	434	225
Voorzieningen	8.	29	257	528
Overige schulden en overlopende passiva	9.	5.422	4.982	5.224
		<b>29.336</b>	<b>7.902</b>	<b>8.809</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>92.793</b>	<b>92.272</b>	<b>93.108</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>178.378</b>	<b>174.326</b>	<b>170.458</b>



**VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET  
GEREALISEERDE RESULTATEN**  
OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2017  
(in € 1.000)

	Toelichting	2017 30.06	2016 31.12	2016 30.06
Bruto huuropbrengsten	10.	6.594	13.035	6.311
Servicekosten doorbelast aan huurders		1.361	2.554	1.124
Exploitatiekosten	11.	-3.234	-6.059	-3.422
<b>Netto huuropbrengsten</b>		<b>4.721</b>	<b>9.530</b>	<b>4.013</b>
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	12.	2.378	3.148	1.003
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>		<b>7.099</b>	<b>12.678</b>	<b>5.016</b>
<b>Beheerkosten</b>	<b>13.</b>	<b>-599</b>	<b>-1.330</b>	<b>-783</b>
Financieringsbaten	14.	15	48	21
Financieringslasten	14.	-807	-1.646	-814
<b>Netto financieringslasten</b>		<b>-792</b>	<b>-1.598</b>	<b>-793</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>5.708</b>	<b>9.750</b>	<b>3.440</b>
<b>Belastingen</b>		<b>-1.418</b>	<b>-2.429</b>	<b>-823</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>4.290</b>	<b>7.321</b>	<b>2.617</b>
Resultaat per aandeel				
Aantal uitstaande aandelen		1.552.355	1.518.080	1.518.080
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		1.526.412	1.518.080	1.518.080
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		2,76	4,82	1,72
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in € 1)		2,81	4,82	1,72

Het 'verkort geconsolideerd overzicht totaal resultaat' over het eerste halfjaar 2017 en 2016 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

**VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN  
OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2017**

(in € 1.000)

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	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	2.617	2.617
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2016</i>	0	0	0	0	2.617	2.617
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	-10.021	0
Uitgekeerd dividend over 2015	0	0	0	0	0	0
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	752	-752	0	0
Resultaatverdeling 2015	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 30 juni 2016</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>7.259</b>	<b>65.291</b>	<b>2.617</b>	<b>77.350</b>

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	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>	0	0	0	0	7.321	7.321
Winstbestemming 2015	0	0	0	10.021	-10.021	0
Uitgekeerd dividend over 2015	0	0	0	0	0	0
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	2.401	-2.401	0	0
Resultaatverdeling 2015	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>

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal eigen vermogen
<b>Stand op 1 januari 2017</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>8.908</b>	<b>63.643</b>	<b>7.321</b>	<b>82.054</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2017	0	0	0	0	4.290	4.290
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2017</i>	0	0	0	0	4.290	4.290
Winstbestemming 2016	0	0	0	7.321	-7.321	0
Uitgekeerd dividend over 2016	34	-34	0	-760	0	-760
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	3.423	-3.423	0	0
Resultaatverdeling 2016	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 30 juni 2017</b>	<b>1.552</b>	<b>631</b>	<b>12.331</b>	<b>66.781</b>	<b>4.290</b>	<b>85.585</b>

**VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT  
OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2017**

(in € 1.000)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>30.06</b>	<b>31.12</b>	<b>30.06</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.290</b>	<b>7.321</b>	<b>2.617</b>
Aanpassingen voor:			
Belasting naar de winst	1.418	2.429	823
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-2.379	-3.148	-1.003
Netto financieringskosten	792	1.598	793
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal</b>	<b>4.121</b>	<b>8.200</b>	<b>3.230</b>
Mutatie vlottende activa	-525	-403	-353
Mutatie kortlopende schulden	636	-811	603
Betaalde vennootschapsbelasting	-2	-1.599	84
	<b>109</b>	<b>-2.866</b>	<b>334</b>
Betaalde interest	-807	-1.646	-814
Ontvangen interest	15	48	21
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.438</b>	<b>3.736</b>	<b>2.771</b>
Investerings in vastgoedbeleggingen	-394	-1.511	-587
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-394</b>	<b>-1.511</b>	<b>-587</b>
Betaald dividend	-760	-	-
Aflossing rentedragende schulden	-744	-1.488	-1.488
Mutatie leningen	37	-302	62
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.467</b>	<b>-1.790</b>	<b>-1.426</b>
Netto toename/afname liquide middelen	1.577	488	758
Liquide middelen per 1 januari	6.013	5.525	5.525
Liquide middelen per 30 juni / 31 december / 30 juni	7.590	6.013	6.283

## **TOELICHTING OP DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS**

### ***Verslaggevende entiteit***

Groothandelsgebouwen N.V. ("de Vennootschap") statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de Vennootschap over het halfjaar eindigend op 30 juni 2017 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen (hierna gezamenlijk te noemen: "de Groep").

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

### ***Basis voor de presentatie***

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 en moet samen met de jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2016 worden gelezen. 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 2016.

Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 32 tot en met 43 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2016.

De directie van de Vennootschap heeft op 25 augustus 2017 goedkeuring gegeven aan de publicatie van dit tussentijdse bericht.

### ***Gebruik van schattingen en oordelen***

De opstelling van het tussentijdse bericht vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De significante oordelen die de directie zich heeft gevormd bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep, alsmede de belangrijke bronnen van schattingonzekerheden, zijn dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2016.

### ***Waarderingen tegen reële waarde***

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

De Vennootschap heeft met betrekking tot het bepalen van de reële waarde een controlekader in het leven geroepen. Dit omvat onder meer een waarderingsteam met algehele verantwoordelijkheid voor het toezicht op alle belangrijke bepalingen van de reële waarde, met inbegrip van reële waarden van niveau 3. Het waarderingsteam brengt direct verslag uit aan de directie. Het waarderingsteam beoordeelt periodiek de significante niet-waarneembare gegevens en waarderingwijzigingen. Indien er voor het bepalen van de reële waarde gebruikgemaakt wordt van externe informatie, beoordeelt het waarderingsteam de bewijsstukken die van deze derden zijn verkregen teneinde te verifiëren of deze waarderingen voldoen aan de vereisten van de IFRS, met inbegrip van het niveau van de hiërarchie van de reële waarden waarin dergelijke waarderingen worden ingedeeld. Bij het bepalen van de reële waarde van een actief of een verplichting maakt de vennootschap zoveel 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 toelichtingen:

Toelichting 1. – vastgoedbeleggingen.

De toegepaste grondslagen zijn consistent met die van de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2016.

Een aantal nieuwe normen en wijzigingen in normen en interpretaties zijn effectief voor boekjaren die na 1 januari 2017 beginnen en niet zijn toegepast bij de opstelling van dit geconsolideerde tussentijds bericht.

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

### ***Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017***

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

#### *IFRS 9 'Financial Instruments'*

In juli 2014 heeft de International Accounting Standards Board de definitieve versie van IFRS 9 Financiële instrumenten uitgegeven.

IFRS 9 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018. Eerdere toepassing is toegestaan. De vennootschap is op dit moment van plan om IFRS 9 met ingang van 1 januari 2018 toe te passen.

IFRS 9 vervangt de huidige boekhoudkundige standaard IAS 39 'Financial Instruments: Recognition and Measurement'. IFRS 9 omvat de normen met betrekking tot classificatie en waardering financiële activa, bijzondere waardevermindering, *classificatie financiële verplichtingen, hedge accounting, toelichtingen en overgang*.

De Vennootschap is momenteel doende met het implementeren van de nieuwe standaard. Op basis van de huidige beoordeling van de mogelijke impact van adoptie van IFRS 9 kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

#### *Classificatie en waardering financiële activa*

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



kasstroomkenmerken.

IFRS 9 bevat drie hoofdcategorieën voor de classificatie van financiële activa: gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, tegen reële waarde via niet-gerealiseerde resultaten en tegen reële waarde via de winst of het verlies. De standaard elimineert de bestaande categorieën in IAS 39 van aangehouden tot einde van de looptijd, leningen en vorderingen en beschikbaar voor verkoop.

Op basis van een eerste beoordeling meent de vennootschap dat indien de nieuwe classificatievereisten op 30 juni 2017 waren toegepast, dit geen materieel effect zou hebben gehad op de verantwoording van de financiële activa (leningen) en, handels- en overige vorderingen.

#### *Bijzondere waardevermindering*

IFRS 9 vervangt het 'geleden verlies'-model in IAS 39 door het 'verwachte kredietverlies'-model. Dit vereist oordeelsvorming om te bepalen welk effect veranderingen in economische omstandigheden hebben op het verwachte kredietverlies, hetgeen bepaald moet worden op basis van kansenweging.

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

IFRS 9 vereist dat voorzieningen voor kredietverliezen worden gewaardeerd op basis van een van de volgende grondslagen:

- Verwachte kredietverliezen in de komende 12 maanden. Dit zijn verwachte kredietverliezen voortvloeiend uit mogelijke gebeurtenissen die binnen 12 maanden na de verslagdatum tot wanbetaling kunnen leiden; en
- Verwachte kredietverliezen over de looptijd. Dit zijn verwachte kredietverliezen voortvloeiend uit alle mogelijke gebeurtenissen die gedurende de verwachte looptijd van een financieel instrument tot wanbetaling kunnen leiden.

Afhankelijk van de opstelling van het kredietrisico heeft er nog geen volledige en gedetailleerde beoordeling plaatsgevonden over hoe de waardevermindervoorzieningen zullen worden getroffen door het nieuwe model. Het zal kunnen leiden tot een eerdere erkenning van kredietverliezen.

De Vennootschap schat echter in dat dit geen significant effect op het eigen vermogen zal hebben of de resultaten van de Vennootschap.

#### *Classificatie financiële verplichtingen*

De bestaande vereisten in IAS 39 voor de classificatie van financiële verplichtingen zijn grotendeels onveranderd gebleven in IFRS 9.

IAS 39 vereist echter dat alle veranderingen in de reële waarde van verplichtingen die zijn aangemerkt als gewaardeerd tegen reële waarde via de winst of het verlies worden opgenomen in de winst of het verlies. Daarentegen vereist IFRS 9 in het algemeen dat deze veranderingen als volgt worden gepresenteerd:

- het bedrag van de reëlewaardeverandering dat toerekenbaar is aan wijzigingen in het kredietrisico van de verplichting wordt gepresenteerd in niet-gerealiseerde resultaten; en
- het resterende bedrag van de reëlewaardeverandering wordt gepresenteerd in de winst of het verlies.

De vennootschap heeft geen financiële instrumenten aangemerkt als gewaardeerd tegen reële waarde via de winst of het verlies en is op dit moment ook niet van plan dit te gaan doen. Uit een eerste beoordeling door de vennootschap zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de toepassing van de vereisten in IFRS 9 voor de classificatie van financiële verplichtingen op 30 juni 2017 een materieel effect zou hebben.

#### *Hedge accounting*

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

#### *Toelichtingen*

IFRS 9 vereist uitgebreide nieuwe toelichtingen, met name over hedge accounting, kredietrisico en verwachte kredietverliezen. De vennootschap heeft een eerste beoordeling uitgevoerd, inclusief een analyse om dataleemtes in de huidige processen te identificeren, en is van plan om veranderingen in het systeem en de beheersmaatregelen te implementeren die zij nodig acht om de vereiste data te kunnen vergaren.

#### *Overgang*

De vennootschap zal de stelselwijzigingen als gevolg van de toepassing van IFRS 9 in het algemeen retrospectief toepassen. Indien van toepassing is de vennootschap van plan de vrijstelling te benutten die het mogelijk maakt vergelijkende informatie over voorgaande perioden niet aan te passen ten aanzien van veranderingen in classificatie en waardering (inclusief bijzondere waardeverminderingen). Indien van toepassing zullen veranderingen in de boekwaarde van financiële activa en verplichtingen als gevolg van de toepassing van IFRS 9 worden verantwoord in de ingehouden winsten en reserves per 1 januari 2018.

#### *IFRS 15 'Revenue from Contracts with Customers'*

IFRS 15 introduceert een uitgebreid raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verwerkt. De standaard vervangt de bestaande leidraden voor de verwerking van opbrengsten, waaronder IAS 18 Opbrengsten, IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden en IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's. IFRS 15 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018. Eerdere toepassing is toegestaan.

IFRS 15 behandelt de opbrengstenherkenning en toelichting over de aard, hoeveelheid, timing en onzekerheid van inkomsten en kasstromen die voortvloeien uit de contracten van een entiteit met klanten. Opbrengsten worden herkend wanneer een klant controle krijgt over een goed of dienst en dus de beschikking heeft over het goed of de dienst of de voordelen heeft van het gebruik van het goed of de dienst.

De Vennootschap verwacht op basis van een eerste beoordeling geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap.

#### *IFRS 16 'Leases'*

IFRS 16 introduceert één verantwoordingsmodel voor alle leasees, gebaseerd op het beginsel dat leaseovereenkomsten op de balans worden gezet. De lessee moet een actief opnemen voor zijn gebruiksrecht op het onderliggende actief, alsmede een leaseverplichting voor de door hem verschuldigde leasebetalingen. Voor kortlopende leaseovereenkomsten en leaseovereenkomsten voor zaken met een geringe waarde zijn vrijstellingen beschikbaar. De verantwoording door lessors blijft grotendeels hetzelfde als in de huidige standaard – lessors moeten leaseovereenkomsten dus blijven classificeren als financiële of operationele leases.

IFRS 16 vervangt de bestaande leidraden voor leases, waaronder IAS 17 leaseovereenkomsten, IFRIC 4 Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC-15 Operationele leases – incentives en SIC-27 Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2019. Eerdere toepassing is toegestaan voor entiteiten die IFRS 15 toepassen op of vóór de datum van eerste toepassing van IFRS 16.

### *Classificatie en Meting*

De Vennootschap is begonnen met een eerste beoordeling van de potentiële impact op haar geconsolideerde jaarrekening.

Op dit moment is het meest significante geconstateerde effect dat de Vennootschap nieuwe activa en verplichtingen zal opnemen voor haar operationele leases ten aanzien van de parkeergarage P4.

Een overzicht van de huurverplichtingen is opgenomen op bladzijde 55 van de jaarrekening over het boekjaar 2016. Daarnaast zal de aard van de lasten die worden verantwoord veranderen. In plaats van lineair verantwoorde lasten uit hoofde van operationele leases, vereist IFRS 16 de verwerking van afschrijvingslasten voor het gebruiksrecht op de onderliggende activa en rentelasten op de leaseverplichtingen. De Vennootschap heeft nog niet een beslissing genomen of zij gebruik zal maken van de beschikbare vrijstellingen. Naar verwachting zal er geen significant effect zijn op het vermogen of het resultaat van de vennootschap.

### *Overgang*

Als lessee heeft de vennootschap bij de toepassing van IFRS 16 de keuze tussen:

- een retrospectieve benadering; of
- een aangepaste retrospectieve benadering met gebruikmaking van praktische oplossingen.

De lessee moet de gekozen aanpak consistent toepassen op al haar leases. De vennootschap is op dit moment van plan om IFRS 16 voor het eerst toe te passen op 1 januari 2019. De vennootschap heeft nog niet bepaald welke overgangsbepaling zij zal toepassen.

Er zijn geen andere IFRS of IFRIC interpretaties die nog niet effectief zijn die naar verwachting een significante impact op de vennootschap hebben.

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

**1. Vastgoedbeleggingen € 169.085.000,- (31-12-2016: € 166.040.000,-)**

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 30 juni 2017 vastgesteld op € 169.085.000,- marktwaarde kosten koper (k.k.). Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni 2017 uitgevoerde volledige waardering door een externe deskundige. Deze waardering is uitgevoerd in lijn met de RICS taxatie standaarden.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

(in €1.000)	2017 30.06	2016 31.12	2016 30.06
<b>Vastgoedbeleggingen:</b>			
Beginstand periode	166.040	159.415	159.415
Investerings	394	1.511	587
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	2.379	3.148	1.003
Incentives	272	1.966	1.220
Eindstand periode	169.085	166.040	162.225

In de berekening van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2017 is rekening gehouden met huurincentives ten bedrage van € 4.435.000,-. Hiervan heeft een bedrag van € 661.000,- een looptijd korter dan 12 maanden.

Het verloop van de huurincentives is als volgt:

<b>Huurincentives:</b>	2017 30.06	2016 31.12	2016 30.06
Stand per 1 januari	4.163	2.197	2.197
Mutaties	272	1.966	1.193
Stand per 30 juni / 31 december / 30 juni	4.435	4.163	3.390

De in het eerste halfjaar 2017 verstrekte huurincentives betreffen huurvrije perioden en investeringsbijdragen.

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: waardering 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:

(in €1.000)	2017 30.06	2016 31.12	2016 30.06
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	6,08%	6,25%	6,21%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	7,30%	7,51%	7,47%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	7,81%	8,03%	8,00%
IRR	6,36%	6,54%	6,45%
Netto Markthuurwaarde	14.676	15.608	15.655
Totale huurwaarde (excl. Huurincentives)	17.845	17.842	17.844
Marktwaarde (k.k.)	169.085	166.040	162.225

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.

Waarderingsmethode	Significante niet-waarneembare input	Onderlinge relatie tussen significante niet-waarneembare input en de bepaling van de reële waarde
<p>De huurwaardekapitalisatiemethode is een waarderingsmethode waarbij voor het bepalen van de marktwaarde van het object de inkomstenbenadering wordt gebruikt. De gedachte van de inkomensbenadering 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 inkomensbenadering 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periode van leegstand</li> <li>• Renovatiekosten € 50,- per m<sup>2</sup> bij expiratie van ieder huurcontract</li> <li>• Investerings van € 100,- - € 150,- per m<sup>2</sup> voor de nog niet gerenoveerde ruimten van zittende huurders</li> <li>• Huurvrije perioden</li> <li>• Rendement</li> <li>• Verwachte groei van de markthuur</li> <li>• Gemiddeld aantal maanden leegstand na Beëindiging van een huurovereenkomst</li> </ul>	<p>De geschatte reële waarde zal toenemen (afnemen) naar gelang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De renovatiekosten per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De investeringen per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen</li> <li>• Rendementsverwachtingen hoger uitvallen</li> <li>• Verwachte groei van de markthuur hoger / (lager) zal uitvallen</li> <li>• Het gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst lager / (hoger) wordt</li> </ul>

#### 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.

(in € 1.000)

Rendement / huurwaarde	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>-0,50 bps</b>	167.690	175.515	183.165	190.625	197.950
<b>-0,25 bps</b>	161.055	168.535	175.860	183.005	190.025
<b>0,00 bps</b>	154.900	162.070	<b>169.085</b>	175.940	182.675
<b>0,25 bps</b>	149.185	156.060	162.790	169.370	175.840
<b>0,50 bps</b>	143.860	150.455	156.926	163.250	169.475

Wij merken op dat in het geval van een verhoging van het rendement met 50 basispunten (bps) en een daling van ca. 10% van de huurwaarde, de waarde van de vastgoedbeleggingen circa 15% minder zal zijn dan de huidige marktwaarde. In het gunstige geval wanneer het rendement met 50 basispunten verbetert en de huurwaarde met 10% stijgt zal de waarde van het object stijgen naar € 197.950.000.

## **2. Financiële vaste activa € 918.000,- (31-12-2016: € 963.000,-)**

Deze post heeft betrekking op:

- Het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V., ad € 15.000,-.
- De aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstrekte lening, oorspronkelijke hoofdsom ad € 420.000,-, ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737, de aan huurder Dakbar B.V. verstrekte lening, oorspronkelijke hoofdsom ad € 210.000,-, ten behoeve van de inrichting van de horecaruimte op de 8<sup>e</sup> verdieping en de aan Brink Groep B.V. verstrekte lening, oorspronkelijke hoofdsom ad € 450.000,- ten behoeve van de inrichting van de kantoorruimte op de 6<sup>e</sup> verdieping.  
De Leningen bedragen per 30 juni 2017 € 895.000,- (31-12-2016: € 932.000,-).
- De geactiveerde afsluitprovisie van de langlopende leningen welke in 2009 is betaald.

## **3. Debiteuren € 596.000,- (31-12-2016: € 742.000,-)**

De afname van de post debiteuren is het gevolg van het moment van eerder betalen van een aantal grote debiteuren.

## **4. Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 189.000,- (31-12-2016: € 48.000,-)**

Deze post heeft voornamelijk betrekking op kosten welke in het eerste halfjaar reeds betaald zijn maar betrekking hebben op het 2<sup>e</sup> halfjaar.

## **5. Uitgestelde belastingverplichtingen € 22.208.000,- (31-12-2016: € 21.502.000,-)**

De uitgestelde belastingverplichtingen hebben met name betrekking op de fiscaal lagere waardering van de beleggingsportefeuille. De waardering van de voorziening voor latente belastingen vindt plaats tegen het nominale tarief van 25%.

## **6. Schulden aan kredietinstellingen € 41.249.000,- (31-12-2016: € 62.868.000,-)**

Het verloop van de langlopende schulden in de verslagperiode was als volgt:

	2017 30.06	2016 31.12	2016 30.06
Stand per 1 januari	62.868	64.356	64.356
Aflossingen	-744	-1.488	-744
Reclassificatie naar kortlopende schulden	-20.875	-	-
<b>Stand per 30 juni / 31 december / 30 juni</b>	<b>41.249</b>	<b>62.868</b>	<b>63.612</b>

De reële waarde van de leningen per 30 juni 2017 bedraagt € 63.612.000,-.

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., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG. Daarnaast heeft er een reclassificatie plaatsgevonden naar de kortlopende schulden. Op basis van de lopende gesprekken met Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG heeft de directie het vertrouwen dat de lening geherfinancierd zal worden.

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 33,1% (31-12-2016: 35,1%) en een ICR van 4,70 (31-12-2016: 4,92) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

**7. Schulden aan kredietinstellingen € 22.363.000,- (31-12-2016: € 1.488.000,-)**

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan uit de aflossingsverplichting van de financiering van de vennootschap alsmede de lening welke een looptijd heeft tot en met 1 januari 2018.

**8. Voorzieningen € 29.000,- (31-12-2016: € 257.000,-)**

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. In het eerste halfjaar 2017 hebben er werkzaamheden plaatsgevonden in verband met het verhuurgereed maken van de ruimten ad € 228.000,-. Het resterende bedrag zal in het tweede halfjaar 2017 worden gebruikt.

**9. Overige schulden en overlopende passiva**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>30.06</b>	<b>31.12</b>	<b>30.06</b>
Te betalen kosten	1.577	1.205	1.337
Vooruit ontvangen opbrengsten	2.864	2.946	2.816
Waarborgsommen	810	732	672
Overige schulden	171	99	399
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>	<b>5.422</b>	<b>4.982</b>	<b>5.224</b>

**Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

**Investeringsverplichtingen**

Gedurende het eerste halfjaar 2017 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 643.000,- (31-12-2016: € 537.000,-). Verstrekte opdrachten betreffen met name opdrachten in het kader van renovatie van huurdersruimten.

**Contractuele verplichtingen**

Gedurende het eerste halfjaar 2017 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhoud- en exploitatiekosten ter hoogte van € 1.183.000,- (31-12-2016: € 494.000,-). Verstrekte opdrachten betreffen opdrachten in het kader van het meerjarenonderhoud.

**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 gedeponneerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

***Gebeurtenissen na balansdatum***

In 2017 hebben tot het moment van opmaken van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

**TOELICHTING OP HET VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN  
GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN**

**10. Huuropbrengsten € 6.594.000,- (30-06-2016: € 6.311.000,-)**

De stijging van de huuropbrengsten van de verhuur bedrijfsruimten (4,7%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2016 is met name het gevolg van de gestegen gemiddelde bezettingsgraad gedurende het eerste halfjaar. De stijging van de huuropbrengsten van de verhuur parkeergelegenheid (2,6%) ten opzichte van het eerste halfjaar 2016 is de resultante van de stijging van het aantal uitstaande abonnementen en daling van de kort parkeeropbrengsten. De jaarlijkse indexatie van de huurprijzen had een beperkt positief effect op de stijging van de huuropbrengsten. De indexering per 1 januari 2017 bedroeg 0,07% (2016: 0,60%). In het eerste halfjaar 2016 heeft een vrijval plaatsgevonden van de voorziening in het kader van het herstel van de ruimten van een voormalig huurder ten gunste van het resultaat ad € 149.000,- als gevolg van minder gemaakte kosten bij het opnieuw verhuurgereed maken ten behoeve van een nieuwe huurder van een deel van de voornoemde ruimten.

	<b>2017 30.06</b>	<b>2016 31.12</b>	<b>2016 30.06</b>
Verhuur bedrijfsruimten	5.892	11.636	5.627
Verhuur parkeergelegenheid	702	1.399	684
<b>Bruto huuropbrengsten</b>	<b>6.594</b>	<b>13.035</b>	<b>6.311</b>

**11. Exploitatiekosten € 3.234.000,- (30-06-2016 € 3.422.000,-)**

De daling van de exploitatiekosten is met name het gevolg van minder werkzaamheden in het kader van regulier planmatig onderhoud. In het 1<sup>e</sup> halfjaar is gestart met het vervangen van de brandmeldinstallatie. Daarnaast waren er lagere marketingkosten (- € 120.000,-). In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016 zaten ook de marketingkosten in verband met het evenement "De Trap naar Kriterion".

**12. Waardemutatie vastgoedbeleggingen € 2.379.000,- (30-06-2016: € 1.003.000,-)**

De waardemutatie vastgoedbeleggingen is de resultante van de mutatie van de reële waarde van de beleggingen van € 166.040.000,- per 31 december 2016 naar € 169.085.000,- per 30 juni 2017 en de in de verslagperiode verrichte investeringen alsmede de mutaties in de verstrekte incentives. In het eerste halfjaar 2017 is voor een bedrag van € 394.000,- (eerste halfjaar 2016: € 587.000,-) investeringen verricht.

**13. Beheerkosten € 599.000,- (30-06-2016: € 783.000,-)**

De daling van de beheerkosten is met name het gevolg van minder advieskosten. In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016 hadden de advieskosten met name betrekking op het proces van de mogelijke verkoop van Groothandelsgebouwen N.V..

**14. Financieringslasten € 792.000,- (30-06-2016: € 793.000,-)**

De financieringslasten zijn zoals uit onderstaande opstelling blijkt nagenoeg gelijk gebleven.

	2017 30.06	2016 30.06
Betaalde interest	807	814
Ontvangen interest	- 15	- 21
	-----	-----
Per saldo last	792	793

## OVERIGE GEGEVENS

### VERKLARING UIT HOOFDE VAN DE WET FINANCIËEL TOEZICHT

De leden van de raad van commissarissen en de directie hebben geen persoonlijk belang in de door de vennootschap gedane beleggingen, noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de vennootschap te hebben.

### 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 juni 2017 de onderstaande meldingen opgenomen:

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

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

### GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2017 hebben tot het moment van opmaken van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

### FINANCIËLE KALENDER

In verband met de voorgenomen Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 10 november 2017 zal het Kwartaalbericht 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 worden uitgebracht op 9 november 2017 (na beurs) in plaats van 17 november 2017 (na beurs).

<b>09-11-2017</b>	Kwartaalbericht 3 <sup>e</sup> kwartaal 2017 (na beurs)
<b>10-11-2017</b>	Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
<b>16-02-2018</b>	Publicatie jaarcijfers 2017 (na beurs)
<b>09-03-2018</b>	Publicatie jaarverslag 2017
<b>12-04-2018</b>	Kwartaalbericht 1 <sup>e</sup> kwartaal 2018 (na beurs)
<b>20-04-2018</b>	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
<b>24-04-2018</b>	Ex dividend notering
<b>25-04-2018</b>	Record date dividend
<b>26-04-2018</b>	Start keuzeperiode
<b>15-05-2018</b>	Einde keuzeperiode
<b>17-05-2018</b>	Betaling dividend en levering aandelen uit hoofde van stockdividend
<b>24-08-2018</b>	Halfjaarcijfers 2018 (na beurs)



## **BEOORDELINGSVERKLARING**

Aan: de algemene vergadering van Groothandelsgebouwen N.V.

### **Opdracht**

Wij hebben de in dit halfjaarverslag opgenomen tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2017 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2017, verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, verkort geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, 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 2017 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, 25 augustus 2017

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA