JAARVERSLAG 2012

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.



GROOT HANDELS GEBOUW Rotterdam

JAARVERSLAG 2012

GROOTHANDELS-GEBOUWEN N.V. ROTTERDAM

HET GROOT HANDELSGEBOUW 60 JAAR: DE KRACHT VAN ROTTERDAM 1953-2013!

Het Groot Handelsgebouw bestaat in 2013 60 jaar! Alhoewel wij u het jaarverslag over het boekjaar 2012 presenteren menen wij dat wij in dit jaarverslag niet anders kunnen, dan als thema van het jaarverslag, het 60 jarig bestaan van het Groot Handelsgebouw voor het voetlicht te brengen. Het jaar 2013 is voor het gebouw en de vennootschap niet alleen een bijzonder jaar vanwege het 60 jarig bestaan, maar ook omdat na meer dan 10 jaar plannen maken, voorbereiding en bouwen het nieuwe Centraal Station in 2013 zal zijn voltooid.

Beide gebeurtenissen zijn voor ons ook aanleiding onszelf te vernieuwen. In dit jaarverslag presenteren wij onze nieuwe huisstijl. De website van het Groot Handelsgebouw wordt vernieuwd en wij hebben eveneens gekozen voor het gebruik van nieuwe media. U vindt het Groot Handelsgebouw straks op Facebook.

Op 3 juni 1953 werd het Groot Handelsgebouw feestelijk geopend door Hare Majesteit Koningin Juliana. Na zes jaar bouwen was dit voor die tijd immense gebouw voltooid. In dit jaarverslag kijken wij terug op de bouw en het verleden van het gebouw, maar nog meer kijken wij naar de toekomst! Natuurlijk willen wij het verleden bewaren en koesteren, maar dit gebouw is – zeker ook met de status van Rijksmonument – voor de toekomst gebouwd. De toekomst van het Groot Handelsgebouw zal dus langer zijn dan haar al zeer rijke verleden!

Na het gereedkomen in 2013 van het nieuwe Centraal Station en in 2014 van de fietsenkelder onder het Stationsplein en de Kruisplein garage zal dit de afronding betekenen van de totale vernieuwing van de stationsomgeving. Met het nieuwe Centraal Station is de realisatie voltooid van een megaknooppunt van internationale, nationale, regionale en lokale openbaar vervoer (OV) verbindingen. Wij verwachten dat het gereedkomen van dit OV knooppunt een grote positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van de stationsomgeving, maar ook een binnenstedelijke economische impuls voor de stad Rotterdam zal betekenen.

Het Groot Handelsgebouw, dat centraal in de stationsomgeving is gelegen, wil profiteren van het nieuw gerealiseerde OV knooppunt. Wij hopen en verwachten een toename van economische bedrijvigheid in – zoals we dat nu noemen – het Rotterdam Central District. Nieuwe bedrijven zullen zich bij dit OV knooppunt in het centrum van de stad willen vestigen en wij gaan er van uit dat dit zal leiden tot meer vraag naar kantoorruimte, ook in het Groot Handelsgebouw.

Ons 60 jarig bestaan betekent weer een mijlpaal in ons bestaan. Wij zijn trots op ons gebouw en haar historie en wij zullen er hard voor werken de toekomst even mooi – en als het kan nog mooier – te laten zijn dan het verleden!

INHOUD

JAARVERSLAG

8 Bericht van de Raad van Commissarissen
14 Gegevens van de Raad van Commissarissen en directie
17 Verslag van de directie
38 Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
41 Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

JAARREKENING

44 Grondslagen van de financiële verslaggeving
52 Geconsolideerde balans per 31 december 2012
54 Geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2012
55 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012
56 Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen 2012
57 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2012
65 Toelichting op het geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2012
68 Enkelvoudige balans per 31 december 2012
70 Enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2012
71 Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2012
72 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012
74 Toelichting op het enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2012

OVERIGE GEGEVENS

77 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
79 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst
79 Voorstel winstbestemming 2012
79 Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
80 Register substantiële deelnemingen

BIJLAGE

81 Kengetallen

DE KRACHT VAN ROTTERDAM 1953-2013



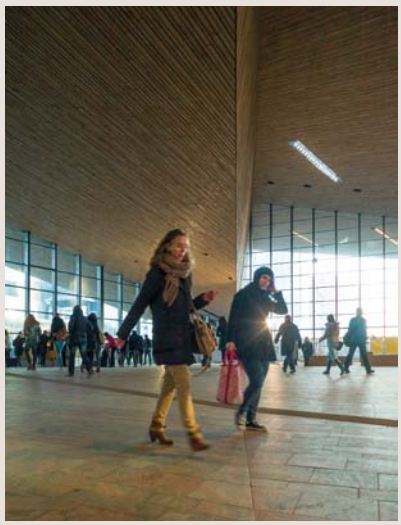




GREAT VIEWS

Rotterdam bruist. En midden in het dynamische stadshart staat het Groot Handelsgebouw. Dat de ligging uniek is, wisten ze vroeger ook al. En dus werd op de bovenste verdieping van het Groot Handelsgebouw een bioscoop gemaakt, Kriterion. Het filmdoek hing voor de grote ramen, maar werd opgehaald tijdens de pauzes. De bezoekers hadden toen een prachtig uitzicht over Rotterdam. De zaal is behouden en nu bekend als Auditorium Kriterion.







TIJD VAN WEDEROPBOUW

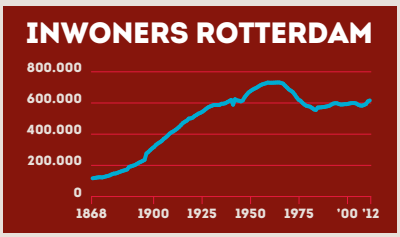
Na de Tweede Wereldoorlog wilden de veerkrachtige Rotterdammers hun stad weer opbouwen. Om alles in goede banen te leiden, werd het Bouwcentrum aan de Schiekade opgericht, als coördinatiepunt van alle werkzaamheden. De Nederlandse aanpak voor wederopbouw maakte indruk op veel andere Europese landen. En dus is het Bouwcentrum uitgegroeid tot een internationaal informatiepunt voor bouwen en wonen.



DYNAMISCH VERKEERSKNOOPPUNT

Schiphol, Antwerpen, Parijs. Pal naast het Groot Handelsgebouw vervult het centraal station een belangrijke rol als internationaal knooppunt. En die rol wordt in de toekomst alleen maar groter. Met 110.000 reizigers per dag verwerkt het treinstation evenveel reizigers als de Amsterdamse luchthaven. De verwachting is dat dit aantal in 2025 is gegroeid tot 323.000. Niet voor niets dus is het station volledig verbouwd.





BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2012, alsmede de jaarrekening 2012 van Groothandelsgebouwen N.V..
De jaarrekening 2012 is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 77 van het verslag. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 12 april 2013 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2012 vast te stellen.

Het jaar 2012 was in Europa en in Nederland een jaar van economische onzekerheden. De voortdurende schuldencrisis in met name de zuidelijke landen van de eurozone duurde voort. De angst over het voortbestaan van de euro werkte verlammend op de economische activiteit. Geleidelijk aan leek er wel een 'gewenning' aan de crisis te ontstaan. Naarmate meer pogingen werden gedaan tot het behoud van alle landen in de eurozone werd meer tijd gekocht en stabiliteit gecreëerd om de problemen met de betreffende landen, maar ook in de meer 'gezonde' landen van de eurozone op te lossen.
Deze eurocrisis zorgde voor een sterke economische teruggang in de zuidelijke landen van de eurozone, maar ook in Nederland. Een in Nederland scherp ingezet bezuinigingsbeleid heeft de bestedingen in de economie ernstig onder druk gezet, welk effect nog werd versterkt door de ongunstige woningmarkt en de meer beperkte particuliere financieringsmogelijkheden in de woningsector.
De moeilijke economische situatie had ook in 2012 zijn weerslag op de vastgoedmarkten. De kantorenmarkt in Nederland die toch al structureel problemen had, is in 2012 verder achteruit gegaan. De vennootschap heeft zich onder deze moeilijke omstandigheden in 2012 goed staande weten te houden.

De vennootschap heeft in 2012 een verhoudingsgewijs goed jaar gehad. De huuropbrengsten zijn met 6,2% gestegen en de bezetting van het gebouw steeg van 89,1% ultimo 2011 tot 89,4% ultimo 2012. Het direct exploitatieresultaat bleef nagenoeg op peil. Het geconsolideerd totaalresultaat was over 2012 27,3% lager dan over 2011, maar dit was vrijwel volledig het gevolg van een vermindering van de waarde van het gebouw in 2012. Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal, steeg van 39,2% eind 2011 tot 40,0% ultimo 2012. De liquiditeitspositie van de vennootschap verbeterde in 2012 verder.

De raad deelt de visie van de directie dat de economische verwachtingen voor 2013 niet gunstig zijn en dat dit ook zal betekenen dat de kantorenmarkt in 2013 moeilijk zal zijn. De vraag naar kantoorruimte blijft laag en het aanbod blijft groot. Derhalve zal de concurrentie ook in 2013 sterk zijn. Desalniettemin is het verheugend dat de directie van de vennootschap voorziet dat – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – de huuropbrengsten en bezettingsgraad in 2013 naar verwachting op het niveau van 2012 zullen liggen.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2012 een contant dividend uit te keren van € 1,55 per gewoon aandeel. Dit is ten opzichte van het verslagjaar 2011 een verhoging van het dividend met € 0,15 per aandeel. De raad is met de directie van mening, dat het ondanks de minder gunstige economische verwachtingen verantwoord is het huidige dividendbeleid, waarbij wordt gestreefd naar een geleidelijke groei van het dividend per aandeel, kan worden voortgezet.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2012 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

Op 13 december 2012 is in een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap, de heer Ir. P.O. Vermeulen benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. De Raad heeft de heer Vermeulen benoemd tot haar voorzitter. Met het toetreden van de heer Vermeulen tot de Raad van Commissarissen is voorzien in de vacature die ontstond als gevolg van het overlijden op 7 december 2011 van de heer Drs. ing. D.J. Kras.

Volgens het rooster van aftreden zullen de heren Drs. Th. G. der Kinderen en Ir. J.M. Kwak aftreden als lid van de raad.
De heren Der Kinderen en Kwak stellen zich beschikbaar voor (her)benoeming. De raad draagt de heren Der Kinderen en Kwak voor ter herbenoeming tot lid van de raad.

De raad is van oordeel dat zij thans een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd. Zij is erover verheugd dat beide heren zich beschikbaar stellen voor herbenoeming. Met de herbenoeming van de heren Der Kinderen en Kwak blijven respectievelijk de financiële - en vastgoed expertise in de raad behouden.
De raad heeft voorts besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot herbenoeming van de heren Der Kinderen en Kwak gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten van de vennootschap toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

De Raad van Commissarissen is zich er van bewust dat in verband met het op 1 januari 2013 in werking treden van de Wet bestuur en toezicht een evenwichtige verdeling dient te bestaan tussen het aantal vrouwen en mannen in de raad, waarbij de verdeling tenminste 30% vrouwen en 30% mannen dient te zijn. De vennootschap voldoet hier niet aan. De raad is van mening dat zij desalniettemin om de onderstaande reden toch een voordracht tot herbenoeming van de heren Der Kinderen en Kwak dient te doen. Uit het oogpunt van expertise en ervaring is er thans sprake van een evenwichtige verdeling binnen de raad, welke verdeling de raad thans niet wenst te wijzigen. Aangezien de wet zeer recent is ingevoerd, waarbij het tijdstip van invoering lang onzeker is geweest, ontbrak ook de tijd om vrouwelijke kandidaten te selecteren. De raad zal bij toekomstige vacatures in het

bijzonder aandacht schenken aan het voldoen aan de verplichting van een evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de raad.

De Raad van Commissarissen kent gezien de omvang van de vennootschap geen afzonderlijke commissies. In de op de website van de vennootschap opgenomen Corporate Governance Verklaring is hierop een toelichting gegeven.
De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 74 van dit jaarverslag.
De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2012 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk III.2 van de Corporate Governance Code, merkt de raad het volgende op.
De heer E. A. de Mol van Otterloo dient vanwege zijn (certificaten van) aandelenbezit in de vennootschap van meer dan 10% als niet onafhankelijk te worden gekwalificeerd.
Voor wat betreft de onafhankelijkheid van commissarissen verwijzen wij voorts naar de op de website van de vennootschap opgenomen Corporate Governance Verklaring.

In 2012 heeft de Raad van Commissarissen 5 vergaderingen gehouden waarvan 4 reguliere vergaderingen en 1 vergadering waarin de heer Ir. P.O. Vermeulen is gekozen tot de voorzitter van de raad. De raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken: verhuurbeleid, financiering en rentebeleid waaronder het afdekken van renterisico's, Corporate Governance, strategie van de vennootschap waaronder uitbreiding van de vastgoedportefeuille, de mogelijkheden om de status van Fiscale Belegging Instelling (FBI) aan te nemen, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, evaluatie van de certificering van de aandelen van de vennootschap, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2012 heeft één lid van de raad éénmaal niet deelgenomen aan een vergadering van de raad.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directie en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2012.

Rotterdam, 1 maart 2013

(HER)BENOEMINGEN AVA

Ir. P.O. Vermeulen (1947)	2012-2017
Ing. J. Th. Blok (1949)	2010-2014
Drs. Th. G. der Kinderen (1949)	2005, 2009-2013
Ir. J.M. Kwak (1949)	2005, 2009-2013
E.A. de Mol van Otterloo (1937)	2010-2014

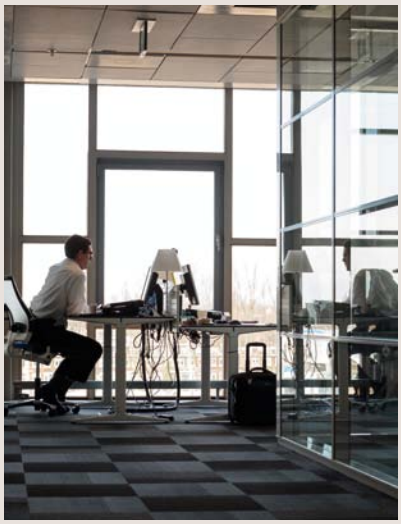
DE KRACHT VAN EEN EIGENTIJDS GEBOUW

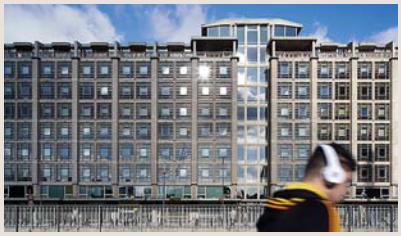




MAASKANT: EIGENZINNIGE KOERS

Huig Maaskant. De Rotterdamse architect van het Groot Handelsgebouw wordt gerekend tot de modernisten die de naoorlogse architectuur in de Havenstad domineerden. Maaskant voer een onafhankelijke koers. Hij had een voorliefde voor grote, dominante gebouwen en wilde de (betonnen) bouwstructuur aan de buitenzijde nadrukkelijk laten zien. Het Groot Handelsgebouw is hiervan een treffend voorbeeld.







HET GROOT HANDELSGEBOUW IN CIJFERS

Vloeroppervlak:
110.000 m²

Bouwvolume:
446.000 m³

Bouwlagen:
11

Gangen en galerijen:
7 km





AMERIKAANSE MAATSTAVEN

De inspiratiebron voor architect Maaskant? Het grootste bedrijfsverzamelgebouw ter wereld, The Merchandise Market in Chicago. Speciaal gericht op groothandelaars, een imposante architectuur, een eigen vervoerssysteem – zo'n gebouw moest Rotterdam ook krijgen, dacht Maaskant. Het Groot Handelsgebouw kreeg daarmee een revolutionair concept voor Hollandse begrippen.

BEKENDE GASTEN

Het Groot Handelsgebouw is een pand met allure. En dus opende Koningin Juliana dit icoon van de wederopbouw op 3 juni 1953. Twintig jaar later onthulde Beatrix een bronzen beeld van haar moeder in het Groot Handelsgebouw.





RAAD VAN COMMISSARISSEN

IR. P.O. VERMEULEN (M/1947)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: geen
VOORMALIGE FUNCTIE: Voorzitter Raad van Bestuur n.v. Bank Nederlandse Gemeenten, Den Haag
NEVENFUNCTIES: Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds, Hoevelaken; Penningmeester Bestuur Stichting Maatschappij en Veiligheid, Den Haag; Voorzitter Raad van Toezicht Maritiem Museum, Rotterdam
COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Havensteder, Rotterdam
EERSTE BENOEMING: 13 december 2012
LOPENDE TERMIJN: 2017

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

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Blok & Ko (toezicht, coaching, advies)
VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter ERA Contour B.V.
NEVENFUNCTIES: Bestuurslid Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed), Rotterdam; bestuurslid Stichting Pierre Bayle Monument Rotterdam, Rotterdam; bestuurslid Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein; Lid Raad van Toezicht Luchtsingel, Rotterdam
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Stichting Mitros Woningcorporatie, Utrecht; Lid Raad van Commissarissen Stichting Nijestee, Groningen; Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Rentree, Deventer
EERSTE BENOEMING: 2010
LOPENDE TERMIJN: 2014

DRS. TH.G. DER KINDEREN (M/1949)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Aandeelhouder Aquarius Consultancy B.V., Breda
VOORMALIGE FUNCTIE: n.v.t.
NEVENFUNCTIES: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder Bureau de Gruyter, Zwolle/Almere; BKV-Groep, Breda; Witlox VCS, Breda; Voorzitter Stichting Administratiekantoor Spierings Beheer Groep, 's Hertogenbosch; Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter directie Babylon Den Haag B.V., Den Haag; Lid Raad van Advies van De Vlier Retail Development Group, Brugge, België
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen AAE Holding B.V., Helmond; Voorzitter Raad van Commissarissen MP Breda B.V., Breda
EERSTE BENOEMING: 2005
LOPENDE TERMIJN: tot 12 april 2013

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

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Colliers International Netherlands B.V., Amsterdam
VOORMALIGE FUNCTIE: Hoofd Grondzaken Stadhuis Gemeente Amsterdam
NEVENFUNCTIES: Deskundige erfpachtcanonherziening; Lid Amsterdamsche Vereeniging van Makelaars en Experts in Onroerende Goederen, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in het Vastgoed, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Felix Meritis Beheer, Amsterdam
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam
EERSTE BENOEMING: 2005
LOPENDE TERMIJN: tot 12 april 2013

E. A. DE MOL VAN OTTERLOO (M/1937)

NATIONALITEIT: Amerikaanse
HUIDIGE FUNCTIE: geen
VOORMALIGE FUNCTIE: n.v.t.
NEVENFUNCTIE: geen
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Chemonics International Inc., Washington DC; Lid Raad van Commissarissen Grantham, Mayo, Van Otterloo LLC, Boston MA
EERSTE BENOEMING: 2010
LOPENDE TERMIJN: 2014

DIRECTIE

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

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIES: directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; directeur Falcon Street Consultancy & Investments B.V., Rotterdam
VOORMALIGE FUNCTIE: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. VOORHOUT (M/1972)

NATIONALITEIT: Nederlandse
HUIDIGE FUNCTIE: adjunct-directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam
NEVENFUNCTIE: Penningmeester Kopersvereniging Folkert Elsingastraat, Rotterdam

De heer E.A. de Mol van Otterloo houdt 469.400 (certificaten van) aandelen in de vennootschap. De overige leden van de Raad van Commissarissen en de directie houden geen aandelen in de vennootschap.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

HUUR
OPBRENGSTEN
+6,2%

ALGEMEEN

Het geconsolideerd totaalresultaat in 2012 is ten opzichte van 2011 met 27,3% gedaald van € 4.245.000,- naar € 3.084.000,-. Dit is echter vrijwel volledig het gevolg van een daling van het indirect exploitatieresultaat. In 2011 bedroeg het indirect exploitatieresultaat negatief € 1.400.000,-, terwijl dit in 2012 negatief € 2.487.000,- bedroeg. Het direct exploitatieresultaat is in 2012 met 1,3% gedaald van € 5.645.000,- over 2011 tot € 5.571.000,- over 2012. De huuropbrengsten stegen in het verslagjaar met 6,2% van € 14.460.000,- in 2011 tot € 15.354.000,- in 2012. De bezettingsgraad van het gebouw steeg van 89,1% eind 2011 tot 89,4% eind 2012. De solvabiliteit van de vennootschap steeg van 39,2% ultimo 2011 tot 40,0% ultimo 2012 en de liquiditeitspositie verbeterde in 2012 wederom.

De opnamecijfers van kantoorruimte in Nederland in het verslagjaar zijn niet eenduidig. Meest waarschijnlijk is dat de opname in Nederland is gedaald. De Nederlandse kantorenmarkt en zeker ook die in Rotterdam blijven moeilijk en structureel herstel is vooralsnog niet aan de orde. Het aanbod van kantoorruimte is in 2012 zowel landelijk als in Rotterdam wederom gegroeid. Naar verwachting zal de situatie op de kantorenmarkt in 2013 niet verbeteren.

In 2012 is door de vennootschap in totaal 15.090 m^2 verhuurd of is de huur verlengd (2011: 16.467 m^2).

DE ECONOMIE

De Nederlandse economie heeft in 2012 ernstig te lijden gehad van de schuldencrisis in de eurozone en de onrust op de financiële markten. De Nederlandse economie is in 2012 volgens het Centraal Planbureau (CPB) met 1% gekrompen en zal in 2013 naar verwachting met 0,5% krimpen. In Nederland hebben de bezuinigingsmaatregelen als gevolg van het oplopende begrotingstekort een negatief effect op de binnenlandse consumptie. Daar komt nog bij dat de slechte woningmarkt en de verminderde financierbaarheid van woningen leiden tot extra voorzichtigheid in de bestedingen.

De werkloosheid is in 2012 gestegen en loopt in 2013 verder op. Weliswaar is Nederland een van de landen in de eurozone met de laagste werkloosheid, echter de werkloosheid loopt volgens het CPB wel snel op tot circa 6% van de beroepsbevolking eind 2013. Het begrotingstekort over 2012 komt volgens de laatste cijfers van het CPB uit op 3,8% van het bruto binnenlands product. In 2013 zal het begrotingstekort naar verwachting 3,3% bedragen (nog afgezien van effecten van de nationalisatie van SNS Reaal) en blijft daarmee boven de EMU norm van 3%. Zoals eerder gezegd is in 2012 de rust op de financiële markten enigszins teruggekeerd. De situatie is – en blijft naar verwachting ook nog enige tijd – moeizaam. De weg naar herstel zal lange tijd duren, daarvoor zijn de problemen te groot.

De kredietverlening aan het bedrijfsleven zal in 2013 internationaal en in Nederland zeer restrictief blijven en dat zal ook gelden voor de financiering van de Nederlandse woningmarkt. De verwachting kan niet zijn dat het economisch herstel wordt gestimuleerd door ruimere financieringsmogelijkheden voor bedrijfsleven en particulieren.

Gunstig in 2012 was dat de prijsstijging met circa 2,5% beperkt was en ook de rente laag bleef. In 2013 zijn de verwachtingen dat de kosten voor levensonderhoud (CPI index) met een stijging van circa 2,75% niet veel hoger zal zijn dan de prijsstijging in 2012 en dat de rente laag zal blijven. In ieder geval is positief dat beperkte prijsstijging en lage rentestand economisch herstel kunnen bevorderen dan wel dat hiermee economisch herstel niet in de weg wordt gestaan.

Alles bij elkaar was 2012 economisch gezien een ongunstig jaar en zijn de verwachtingen voor 2013 niet veel beter. Positief is de teruggekeerde (relatieve) rust binnen de eurozone en op de financiële markten en lijkt hiermee de kans op calamiteiten binnen de eurozone verminderd. Gunstig is ook dat de prijsstijging in 2013 beperkt zal blijven en dat ook de rente naar verwachting laag blijft.

DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2012

LEEGSTAND KANTORENMARKT NEDERLAND

14,6%

In 2012 was de situatie op de Nederlandse kantorenmarkt wederom niet gunstig. Hoe de opname van kantoorruimte zich in 2012 in de Nederlandse markt heeft ontwikkeld is moeilijk eenduidig aan te geven. Op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff daalde de opname van kantoorruimte in 2012 met 12% tot 1,18 miljoen m² (2011: 1,34 miljoen m²). Volgens DTZ Zadelhoff bedroeg het aanbod van kantoorruimte ultimo 2012 7,93 miljoen m² en was daarmee ongeveer 4,9% hoger dan ultimo 2011 toen het aanbod 7,56 miljoen m² bedroeg. De leegstand is in 2012 ten opzichte van 2011, toen deze ongeveer 14% van de totale voorraad kantoren bedroeg, gestegen tot ongeveer 14,6%. Als gevolg van deze ongunstige marktsituatie staan de huurprijzen onder druk.

De hoge leegstand en de beperkte vraag naar kantoorruimte op de Nederlandse kantorenmarkt bieden weinig uitzicht op verbetering. De niet gunstige economische verwachtingen in 2013 dragen ook niet bij aan uitzicht op herstel van de vraag naar kantoorruimte. Het hoge aanbod van kantoorruimte, de grote leegstand en de lage vraag naar kantoorruimte betekenen dat het herstel van het evenwicht in vraag en aanbod ver weg is. Daar komt bij dat de vraag naar kantoorruimte als gevolg van het 'nieuwe werken', hetgeen betekent dat in kantoren minder werkplekken worden gecreëerd die bovendien minder m² per werkplek vergen, ook nog afneemt.

De kantorenmarkt kampt met een structurele overcapaciteit. Dat betekent dat het verstandig is slechts beperkt nieuwe voorraad toe te voegen en de focus meer te leggen op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Het uit de markt

nemen van kantoren ten behoeve van andere bestemmingen zoals hotels, scholen en studentenhuisvesting begint grotere vormen aan te nemen, maar is slechts een beperkte oplossing. Slopen van structureel onverhuurbare kantoorruimte is waarschijnlijk de te prefereren oplossing, maar blijkt voor de beleggers in het algemeen nog een brug te ver. In een dergelijke situatie kiest de belegger er eerder voor tegen een (nog) lagere prijs te verhuren. Dit laatste komt de marktsituatie niet ten goede. Recente vastgoedtransacties die tegen zeer lage prijzen per m² zijn verricht en waarvan de kantoorruimten naar verwachting tegen zeer lage huurprijzen in de markt worden gezet, lijken deze richting op te wijzen.

LEEGSTAND KANTORENMARKT ROTTERDAM

17,3%

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De leegstand is in Rotterdam (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) in 2012 scherp opgelopen. De leegstand in Rotterdam is op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff met naar schatting 17,3% nu behoorlijk hoger dan het landelijke percentage van circa 14,6%. In Rotterdam is echter het aanbod van kantoorruimte ook nog veel hoger dan op landelijk niveau. Het aanbod van kantoorruimte bedraagt in Rotterdam bijna 20% van de voorraad kantoorruimte en landelijk gezien is dat percentage circa 16%. Bij een zwakke vraag is de verwachting dat het overgrote deel van het aanbod, dat nog geen leegstand is, uiteindelijk leegstaande kantoorruimte zal worden. In die zin is het perspectief van de Rotterdamse kantorenmarkt niet gunstig en moet de verwachting zijn dat de Rotterdamse markt in de toekomst in ongunstige zin verder van het landelijke beeld zal afwijken.

Ondanks de ongunstige markt voor kantoorruimte in het algemeen geldt nog steeds dat (ver)nieuw(d)e kantoren op A-locaties het relatief beter doen. Het gereedkomen in 2014 van alle bouwwerken in het gebied van het Centraal Station met al haar lokale, nationale en internationale verbindingen zal naar verwachting leiden tot meer vraag naar kantoorruimte in het gebied. Daar komt bij dat de grote bouwactiviteiten in het gebied geen negatieve factor voor de vestiging van bedrijven meer zal betekenen. Op basis hiervan heeft het stationsgebied en daarmee ook het Groot Handelsgebouw een goede uitgangspositie. Toch blijft de leegstand in het Weena gebied van circa 20% van het kantooroppervlak zorgelijk. Weliswaar vestigen zich nieuwe bedrijven in het gebied en dat is positief, maar de leegstand vermindert niet, omdat bestaande gebruikers minder ruimte nodig hebben en deze metrages in de verhuurmarkt worden gezet (bijvoorbeeld Nationale Nederlanden naar verwachting 20.000 m² en Hofplein 19 waar het Zadkine College was gevestigd, 12.400 m²). Dit betekent dat ook de concurrentie op deze A-locatie scherp blijft.

In 2012 heeft de vennootschap bij de Raad van State bezwaar aangetekend tegen een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Weena point (thans First geheten) in verband met plannen tot herontwikkeling van dit aan het Weena, tegenover het Groot Handelsgebouw, gelegen gebied. Het plan is om deze locatie te herontwikkelen, waarbij het bouwvolume kan worden vergroot van thans circa

42.000 m² tot in totaal 110.000 m². In de eerste fase van dit project zou circa 40.000 m² nieuwe kantoorruimte moeten worden ontwikkeld en in totaal zou maximaal 80.000 m² kantoren kunnen worden gebouwd. De vennootschap was en is van mening dat een dergelijk omvangrijke nieuwe ontwikkeling van kantoren in de huidige ongunstige kantorenmarkt – ook aan het Weena – niet wenselijk is en dat bovendien de eerste fase van dit project naar haar mening niet zal leiden tot de gewenste gemengde ontwikkeling van het Rotterdam Central District. In het Rotterdam Central District wordt gestreefd naar een gemengde ontwikkeling van wonen, werken en recreatie en de eerste fase van het project leidt tot een eenzijdige ontwikkeling tot kantoorgebied. De gemeente Rotterdam had de bezwaren van de door meerdere partijen ingediende zienswijzen ongegrond verklaard en de wijziging op het bestemmingsplan ter visie gelegd. In oktober 2012 heeft de Raad van State de bezwaren van de vennootschap afgewezen. Met de bouw van het project is eind 2012 een aanvang gemaakt.

DE OMGEVING RONDOM HET GROOT HANDELSGEBOUW

In november 2012 is de reizigerspassage van het nieuwe Centraal Station feestelijk in gebruik genomen als eerste stap in het gereedkomen in 2013 van het nieuwe station. Het gehele stationsgebied project nadert hiermee zijn voltooiing. In 2014 zullen de fietsenkelder onder het Stationsplein en de parkeergarage Kruisplein in gebruik worden genomen. Tenslotte zal in 2014 ook het nieuwe busstation aan de Conradstraat gereed zijn.

NOVEMBER 2012
REIZIGERS PASSAGE IN GEBRUIK GENOMEN

Over de boekjaren 2007 tot en met 2011 heeft de vennootschap claims ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal' voor geleden schade ten gevolge van de werkzaamheden in het stationsgebied ten bedrage van respectievelijk € 261.359,-, € 258.138,-, € 235.260,-, € 204.213,- en € 204.751,-. In juli 2012 heeft de gemeente Rotterdam over de boekjaren 2007 tot en met 2011 een toekenning gedaan van in totaal € 120.601,-. De vennootschap heeft dit bedrag geaccepteerd en het bedrag is in 2012 ontvangen. Over het boekjaar 2012 is de vennootschap voornemens eveneens een claim in te dienen.

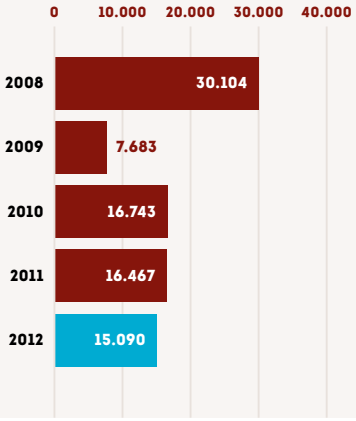
In 2012 is voor het overgrote deel van de schadediscussies met de gemeente Rotterdam, waaronder schade aan de dilataties van het gebouw en de vloeren en wanden van de parkeerkelder, welke schade is veroorzaakt als gevolg van de daling van de grondwaterstand onder de noordoostelijke zijde van het Groot Handelsgebouw, een schikking getroffen. De verzekering en de gemeente Rotterdam hebben een bedrag toegekend van in totaal € 136.339,-, waarvan in 2012 een bedrag ad € 128.913,- is ontvangen. Het toegekende schadebedrag betreft met name kosten die de vennootschap heeft gemaakt voor herstel van schade aan dilataties en kosten van monitoring van de stabiliteit van het gebouw.

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

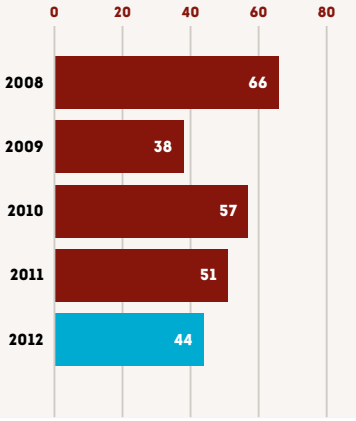
In 2012 werden 44 contracten (2011: 51 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 15.090 m² (2011: 16.467 m²), terwijl in 2012 14 contracten (2011: 11 contracten) afliepen voor in totaal 2.816 m² (2011: 1.788 m²).
Van de in 2012 verhuurde m² heeft 1.033 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2011: 2.887 m²), 1.981 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2011: 1.159 m²) en 12.076 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2011: 12.421 m²).
De 44 in 2012 afgesloten huurcontracten betreffen 7 contracten met nieuwe huurders (2011: 17), 8 contractuitbreidingen met bestaande huurders (2011: 11) en 29 verlengingen van aflopende huurcontracten (2011: 23).

In de grafieken hiernaast zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten van 2008 tot en met 2012 weergegeven.

AANTAL VERHUURDE m² PER JAAR



AANTAL CONTRACTEN PER JAAR



Het aantal in 2012 verhuurde m² is 8,4% lager dan in 2011 (2012: 15.090 m² en 2011: 16.467 m²). Ook in 2012 heeft de vennootschap sterk de nadruk gelegd op het behoud van bestaande huurders. Van de in 2012 door opzegging expirerende contracten zijn uiteindelijk huurders van in totaal 2.816 m² (2011: 1.788 m²) ook daadwerkelijk uit het gebouw vertrokken. Gezien de naar verwachting blijvend zwakke vraag naar kantoorruimte zal de vennootschap zich ook in 2013 zeer krachtig blijven richten op het behoud van haar huidige huurders.
Om de bezettingsgraad van het gebouw verder te verbeteren en het vertrek van bestaande huurders te compenseren blijft het natuurlijk noodzakelijk om nieuwe huurders aan te trekken. In 2012 is 3.014 m² (2011: 4.046 m²) verhuurd aan nieuwe huurders en ten behoeve van uitbreidingen van bestaande huurders. Daarvan is in 2012 1.033 m² (2011: 2.887 m²) verhuurd aan nieuwe huurders en betreft in 2012 1.981 m² (2011: 1.159 m²) uitbreidingen van bestaande huurders.
In 2012 zijn 29 aflopende contracten die goed waren voor 12.076 m² verlengd (2011: 23 contracten goed voor 12.421 m²). Het betreft voor een aanzienlijk deel stilzwijgende contractverlengingen. De ongunstige marktverhoudingen brengen echter steeds meer huurders er toe te heronderhandelen over de verlenging van hun huurovereenkomst.

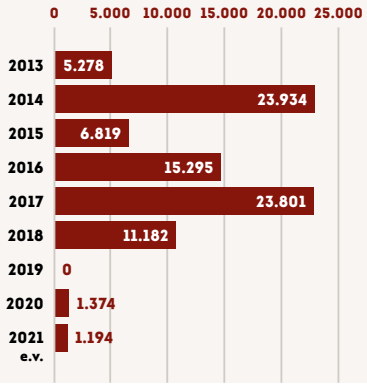
Van de in 2012 totaal verhuurde en/of verlengde 15.090 m² heeft 2.139 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2011: 4.400 m²) en 12.951 m² op na afloop van het boekjaar (2011: 12.067 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang in m² bedroeg in 2012 circa 343 m² tegen 323 m² in 2011.

Doordat in 2012 meer m² in gebruik werden genomen dan werden achtergelaten steeg de bezetting van het gebouw van 88.562 m² per 31 december 2011 tot 88.877 m² per 31 december 2012, ofwel van 89,1% tot 89,4%.

In 2012 is de vennootschap er in geslaagd 9 (2011: 9) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven, terwijl er ook 9 kleinere huurders zijn vertrokken. De markt voor kleinere huurders leek in 2012 op een zelfde niveau te liggen als in het voorgaande jaar. De vennootschap heeft in het kleinere marktsegment een verhoudingsgewijs goede positie. De concurrentie in dit segment wordt wel steeds groter omdat meer verhuurders zich eveneens gaan richten op de kleinere huurder. Ook de opkomst van business centers zal mogelijk de concurrentie in dit marktsegment verscherpen.

VERHUURDE m² GERELATEERD AAN DE EXPIRATIEDATA VAN DE HUURCONTRACTEN
ULTIMO 2012



VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

GROOTTE IN m²	ULTIMO 2011	NIEUWE HUURDERS	OPZEGGINGEN BESTAANDE HUURDERS	ULTIMO 2012
< 250 m²	94	9	9	94
250 - 500 m²	27	4	-	31
500 - 1.000 m²	15	-	1	14
> 1.000 m²	23	-	-	23
Totaal	**159**	**13**	**10**	**162**

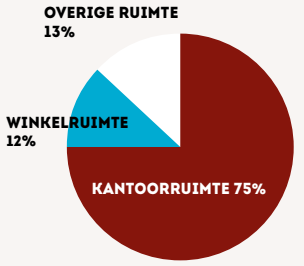
In 2012 zijn 13 nieuwe huurders aangetrokken (2011: 13) en waren er 10 (2011: 10) opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen. In 2012 zijn geen huurcontracten gedwongen (als gevolg van een faillissement) beëindigd (2011: 1, grootte 329 m²) en zijn er drie contracten (2011: geen) met een totaal metrage van 179 m² voortijdig beëindigd en zijn de ruimten aan andere huurders verhuurd.

De grafiek linksboven op deze pagina toont de expiratiedata van de verhuurde m².

Van de in 2013 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2012 3.426 m² opgezegd. Verwacht kan worden dat deze huurders ook grotendeels feitelijk uit het gebouw zullen vertrekken (voor zover zij al niet vertrokken zijn). Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2013 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht.

Ultimo 2012 bedroeg het aantal verhuurbare m²: 99.393 (ultimo 2011 eveneens 99.393 m²).
De grafiek hiernaast toont de onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort ultimo 2012.

VERHUURBARE RUIMTE m² NAAR SOORT RUIMTE
ULTIMO 2012



De grafieken op deze pagina tonen de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² in de jaren 2011 en 2012.

PARKEREN IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

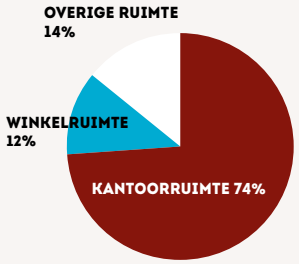
In 2012 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.541.000,- en deze zijn daarmee 5,3% hoger dan die over 2011 toen de opbrengsten € 1.463.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2012 € 720.000,- en waren daarmee 4,3% hoger dan in 2011 (2011: € 690.000,-). De opbrengst uit abonnementen was over 2012 6,3% hoger dan over 2011 (2012: € 821.000,- tegen in 2011: € 773.000,-).

In 2012 is het kort parkeren licht toegenomen. De kort parkeertarieven bleven in het verslagjaar ongewijzigd. De opbrengst uit abonnementen is toegenomen door een groter aantal uitgegeven parkeerabonnementen. Met het aantal uitgegeven abonnementen en de omvang van het kort parkeren is de vennootschap van mening dat de grenzen van de parkeercapaciteit zo goed als zijn bereikt.

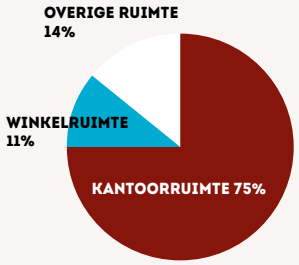
In juni 2012 heeft de vennootschap overeenstemming bereikt met de gemeente Rotterdam over de langjarige huur van de voormalige Schaatsbaanhal om, na renovatie van deze hal, hierin een parkeergarage met 220 parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de huurders van het Groot Handelsgebouw. De voorbereiding van de bouw bevond zich ultimo 2012 in de fase van de aanvraag van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning. De vennootschap gaat ervan uit dat deze nieuwe parkeergelegenheid eind 2013 in gebruik kan worden genomen. Met de gemeente Rotterdam is overeengekomen dat deze garage uitsluitend is bestemd voor abonnementhouders die huurder zijn in het Groot Handelsgebouw.

Uitbreiding van de parkeercapaciteit buiten het Groot Handelsgebouw is essentieel om in de toekomst de beschikbare kantoor- en winkelruimten te kunnen verhuren met een bijbehorende marktconforme parkeernorm. De geschatte investering in de voormalige schaatsbaanhal bedraagt naar de huidige inzichten maximaal € 3 miljoen en het benodigde bedrag kan uit eigen middelen worden gefinancierd.

VERHUURDE m²
NAAR SOORT RUIMTE
ULTIMO 2011



VERHUURDE m²
NAAR SOORT RUIMTE
ULTIMO 2012



DE ORGANISATIE

Het behoud van huurders had in 2012 hoge prioriteit. Hiervoor waren het maximaliseren van de dienstverlening en het onderhoud van het gebouw de belangrijkste uitdagingen voor de organisatie. Bij het handhaven van de bezetting van het gebouw is sterk gericht op verlenging van de in 2012 (en 2013) aflopende huurcontracten. Daarnaast bleef het natuurlijk belangrijk nieuwe huurders aan te trekken.

Zoals reeds in het jaarverslag 2011 gemeld is de bezetting van de afdeling technisch beheer in 2011 en begin 2012 vervangen en hiermee weer op volledige

sterkte. Begin 2012 is een nieuw uniform storing meldingsysteem ingevoerd, waardoor storingen en klachten sneller en efficiënter kunnen worden afgehandeld. Bovendien kan het storingsverloop eenvoudiger worden gevolgd en is er beter en sneller statistische informatie beschikbaar over soorten en aantallen storingen. In 2012 is ook een tweede onderhoudsman (part time, 0,6 fte) aangetrokken ter versterking van het eerste lijn klachtenonderhoud.

In 2012 is verder nadruk gelegd op het beperken van de kosten. De servicekosten waren in 2012 2,1% lager dan over het boekjaar 2011. De uitdaging voor de komende jaren zal zijn de stijging van de servicekosten te beperken. De beheerkosten waren in 2012 6,6% hoger dan in 2011 vanwege uitbreiding van de personele bezetting.

ORGANISATIE GEMIDDELD **8,3 fte** IN 2012

De organisatie bestond in 2012 uit gemiddeld 8,3 fte (2011: 5,5 fte). Het (tijdelijk) lagere personeelsbestand in 2011 was onder meer het gevolg van het vervangen van de afdeling technisch beheer. In 2012 is ook een tijdelijke medewerker (0,6 fte) aangenomen om het historisch archief van de vennootschap te organiseren en toekomstbestendig te maken. Deze werkzaamheden zullen in 2013 zijn afgerond.

Het debiteurenbeleid heeft in 2012 onverminderd verscherpte aandacht gekregen. In 2012 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding gering.

RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 45.

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

Wat betreft de beheersing van de interne risico's hebben in het verslagjaar onder meer het debiteurenbeheer, verbeteren van de managementinformatie, bewaking van (de kwaliteit van) het huurdersbestand, het liquiditeitsbeheer en financieringsbeleid sterke aandacht gekregen.

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1% van het gehuurd oppervlak in het gebouw.

Het was in 2012 slechts noodzakelijk om een voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) te nemen van € 34.000,-, hetgeen slechts circa 0,2% bedraagt van betreffende in 2012 door de vennootschap aan huur en bijkomende kosten in rekening gebrachte bedragen.

In 2012 is aandacht gegeven aan het definiëren van de benodigde management-informatie met name gericht op het beter kunnen volgen en daarmee beter beheersen van de exploitatie- en beheerkosten. In het verleden is gebleken dat met name de exploitatiekosten lastig beheersbaar zijn en de vennootschap is van mening dat meer adequate managementinformatie bij zal dragen tot een betere sturing van deze kosten. In de eerste helft van 2013 dient dit project te zijn afgerond.

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

De liquiditeit van de vennootschap wordt voortdurend gevolgd. Dagelijks worden ontvangen betalingen gecontroleerd en verwerkt, te factureren bedragen direct aan de debiteur in rekening gebracht en de debiteur wordt terstond gemaand na het verstrijken van de betalingstermijn. In de toekomst te betalen kosten en investeringen worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. Bij het aangaan van investeringen/groot onderhoud verplichtingen wordt in beschouwing genomen of deze uitgaven verantwoord zijn met het oog op de te verwachten liquiditeits-ontwikkeling op korte en langere termijn.

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50% (de eis van de banken is maximaal 60%) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2).
Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60% van de uitstaande financiering en maximaal 100% met rente instrumenten is afgedekt.
In het kader van het financieringsbeleid wordt er naar gestreefd om ruim voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken op te starten en ruim voor de vervaldata nieuwe afspraken te maken.

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

door banken van vastgoedportefeuilles. In het algemeen is de vennootschap slechts volger van deze ontwikkelingen en kan zij slechts in haar beleid hier zo goed mogelijk op trachten in te spelen. Een specifiek punt ten aanzien van de externe risico's is de Rotterdamse kantorenmarkt. De vennootschap volgt hier de ontwikkelingen op de voet en waar mogelijk en noodzakelijk tracht zij ontwikkelingen te beïnvloeden.

CORPORATE GOVERNANCE

In 2012 heeft de vennootschap de ontwikkelingen op het gebied van de Corporate Governance Code gevolgd, maar hier zijn geen bijzondere acties uit voortgekomen. In 2012 heeft de vennootschap van de Monitoring Commissie Corporate Governance ('de Commissie') over het boekjaar 2010 vragen ontvangen over het naleven door de vennootschap van de code. De Commissie heeft in juli 2012 besloten ondernemingen aan te schrijven die volgens haar meer dan vier codebepalingen niet zouden naleven. Deze vragen zijn in september 2012 door de vennootschap beantwoord. De vennootschap heeft zich daarbij onder meer op het standpunt gesteld dat de verklaring voor de meeste afwijkingen is gelegen in de unieke achtergrond van de vennootschap d.w.z. een beursgenoteerde beleggingsmaatschappij in de zin van de Wet op het financieel toezicht die slechts één enkel object exploiteert. De omvang van de activiteiten van de vennootschap zijn beperkt evenals de omvang van haar organisatie. Op de reactie van de vennootschap is (nog) geen nader bericht van de Commissie ontvangen.

Voor wat betreft de toepassing van de code en de toelichting op standpunten van de vennootschap die niet in overeenstemming zijn met de code wordt verwezen naar de Corporate Governance Verklaring die op de website van de vennootschap is opgenomen. Publicatie van de Corporate Governance Verklaring is sedert 1 april 2009 een wettelijke verplichting.

Voor wat betreft de remuneratie van de bestuurder, de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en het instellen van commissies binnen de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar het 'Bericht van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag alsmede naar hetgeen daarover in de Corporate Governance Verklaring is opgenomen.

RESULTATEN IN 2012

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

WINST-EN-VERLIESREKENING 2012

(IN € 1.000)	2012	2011
Huuropbrengsten	15.354	14.460
Doorberekende (service-)kosten	2.938	2.947
Bruto huuropbrengsten	18.292	17.407
Exploitatiekosten	6.188	5.200
Netto huuropbrengsten	12.104	12.207
Beheerkosten	1.087	1.044
Financieringslasten	3.603	3.651
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.843	1.867
Lasten	6.533	6.562
Direct exploitatieresultaat	5.571	5.645
Waardemutaties	–3.316	–1.866
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	829	466
Indirect exploitatieresultaat	–2.487	–1.400
Resultaat na belastingen	3.084	4.245

RESULTAAT NA BELASTINGEN

Het resultaat na belastingen bedroeg in 2012 € 3.084.000,- tegen € 4.245.000,- in 2011. Het direct exploitatieresultaat over 2012 daalde van € 5.645.000,- in 2011 tot € 5.571.000,- in 2012. Het indirect exploitatieresultaat was in 2012 negatief € 2.487.000,- tegen negatief € 1.400.000,- in 2011.
Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2012 € 2,08 (2011: € 2,87).

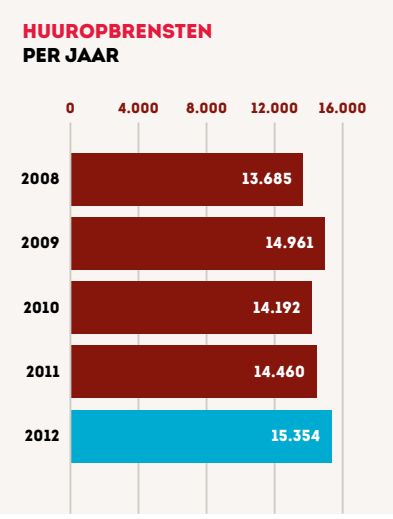
Het direct exploitatieresultaat in 2012 is € 74.000,- (–1,3%) lager dan in 2011 als gevolg van lagere netto huuropbrengsten (–0,8%) en fractioneel lagere lasten (–0,4%). De lagere netto huuropbrengsten zijn ondanks hogere huuropbrengsten (+ 6,2%) het gevolg van hogere exploitatiekosten (+ 19,0%).
Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2012 bedraagt € 3,76 (2011: € 3,81).

Het indirect exploitatieresultaat over 2012 bedroeg negatief € 2.487.000,- tegen € 1.400.000,- in 2011. Dit lagere resultaat is het gevolg van de lagere taxatie-waarde van het gebouw ultimo 2012 van € 2.200.000,- alsmede als gevolg van investeringen in het gebouw.
Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2012 negatief € 1,68 tegen negatief € 0,95 in 2011.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2012 € 46,11 tegen € 45,43 op 31 december 2011, hetgeen een stijging betekent van 1,5%.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

De huuropbrengsten zijn in 2012 met 6,2% gestegen van € 14.460.000,- in 2011 tot € 15.354.000,- in 2012. De stijging van de huuropbrengsten is met name het gevolg van de jaarlijkse indexatie van de huren, de toegenomen bezettingsgraad en hogere parkeeropbrengsten.
In de figuur hiernaast is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2008 weergegeven.



De doorberekende (service-) kosten bedroegen in 2012 € 2.938.000,- tegen € 2.947.000,- in 2011. Deze daling is het gevolg van lagere servicekosten in 2012.

De exploitatiekosten zijn met 19,0% gestegen van € 5.200.000,- in 2011 tot € 6.188.000,- in 2012. De hogere exploitatiekosten waren het gevolg van hogere onderhoudskosten van het gebouw. In 2012 is grootschalig onderhoud gepleegd aan de betonnen buitengevel van het gebouw. Hiermee was in 2012 een bedrag gemoeid van € 931.000,- (2011: € 107.000,-).

De beheerkosten waren in 2012 4,1% hoger dan in 2011 (2012: € 1.087.000,- en 2011: € 1.044.000,-). In 2012 waren de personeelskosten € 129.000,- hoger dan in 2011 als gevolg van een hogere gemiddelde personele bezetting in 2012 ten opzichte van 2011 (2012: 8,3 fte en 2011: 5,5 fte).

De financieringsbaten en -lasten waren over 2012 1,3% lager dan over 2011. In de financieringslasten over 2012 is een negatief resultaat uit waardevermindering van rente instrumenten opgenomen groot € 429.000,-. Over 2011 was sprake van een positief resultaat uit rente instrumenten van € 373.000,-. Het saldo van werkelijk betaalde en ontvangen rente was in 2012 € 852.000,- lager dan in 2011 (2012: € 3.174.000,- tegen 2011: € 4.026.000,-), als gevolg van het aflopen van een tweetal hoogrentende swaps en een lagere Euribor rente.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

Het indirect exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting is de resultante van de bruto toename van de waarde van het onroerend goed verminderd met de verrichte investeringen. Ultimo 2012 bedroeg de waarde van het pand € 157.000.000,- tegen ultimo 2011 € 159.200.000,-. Derhalve daalde de waarde met € 2.200.000,-. In 2012 is voor € 1.116.000,- (2011: € 1.166.000,-) aan investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardemutatie bedraagt € 3.316.000,- negatief, waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto indirect exploitatieresultaat van € 2.487.000,- negatief.

FINANCIERING

De vennootschap heeft eind juni 2012 overeenstemming bereikt met ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG over de voortzetting van de financiering van de vennootschap (in het verleden was ook ING Real Estate Finance N.V. bij het financieringsarrangement betrokken, maar deze instelling maakt als gevolg van een juridische fusie thans onderdeel uit van ING Bank N.V.). De overeenkomst met ING Bank N.V. heeft een looptijd tot ultimo 2020 en de overeenkomst met Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG tot ultimo 2017. De aan de vennootschap ter beschikking staande financieringsfaciliteiten blijven in het nieuwe arrangement gehandhaafd. Het huidige aflossingsschema is ongewijzigd verlengd. De kredietmarges voor het nieuwe arrangement zijn hoger dan de bestaande kredietmarges. Het leningdeel van de Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG ultimo 2012 pro resto groot € 23.125.000,- heeft een vaste rente van 3,35% tot ultimo 2017. Voor het leningdeel van ING Bank N.V. ultimo 2012 pro resto groot € 47.183.000, is een variabel rentetarief overeengekomen op basis van 3 maands Euribor met een opslag (tot ultimo 2015) van 3,15%. Het variabele rentetarief is door de vennootschap afgedekt met renteswaps en rentecaps.

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

ULTIMO 2012
EIGEN
VERMOGEN
40,0%
VAN BALANSTOTAAL

Eind 2012 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 40,0% (ultimo 2011: 39,2%).
De solvabiliteit is in het verslagjaar daarmee licht verbeterd. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van ten minste 40% noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren. Eind 2012 voldeed de vennootschap dus aan deze eis.
Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur ook de voorziening voor latente vennootschapsbelasting van belang. Deze voorziening is ultimo 2012 met 12,4% van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2011: 12,7%). Deze voorziening kan (analoog aan opvattingen ter zake in het verleden) voor een deel als vermogensbestanddeel worden aangemerkt. Immers werkelijke betaling van de in deze voorziening opgenomen vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst.
Het ultimo 2012 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige belastinglatentie acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van solvabiliteit.

De 'loan to value ratio' (LTV) is in 2012 verder verbeterd. Deze ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de netto rentedragende (bancaire) schuld van de vennootschap en de waarde van de (met bancaire schuld gefinancierde) beleggingsportefeuille. Deze maatstaf geeft de mate aan waarin de tot zekerheid aan de bank verstrekte activa (vastgoed) met bancaire schulden zijn belast.
Ultimo 2012 bedroeg de als bovenstaande berekende LTV 39,1% (ultimo 2011: 40,0%).

De vennootschap streeft naar een loan to value ratio van maximaal 50%. Ultimo 2012 wordt hieraan dus ruim voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) is een verhoudingsgetal dat de mate aangeeft waarin de vennootschap in staat is haar betaalde rente te 'verdienen'. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting op 'kasbasis' wordt hierbij gedeeld door de in het verslagjaar betaalde interest. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting wordt feitelijk ontdaan van 'non cash items', waaronder begrepen IFRS effecten.
De ICR bedroeg over 2012 3,35 (2011: 2,78).

LTV
39,1%
ULTIMO 2012

In het eerder genoemde in 2012 met de banken herziene financieringsarrangement zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De LTV mag niet hoger zijn dan 60% en de ICR moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 39,1% ultimo 2012 en een ICR over 2012 van 3,35 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Alhoewel de ratio's van de vennootschap als zeer stevig kunnen worden gekwalificeerd benadrukt de vennootschap dat zij het noodzakelijk acht in de huidige moeilijke economische tijd en de onzekere verwachtingen in de vastgoedsector te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2013 en volgende jaren voor aanzienlijke kosten en investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept.

ICR
3,35
OVER 2012

DE STATUS VAN FISCALE BELEGGINGSINSTELLING (FBI)

Tot en met het boekjaar 2010 kon de vennootschap haar fiscale winst verrekenen met in het verleden opgebouwde compensabele verliezen. Sedert het boekjaar 2011 betaalt de vennootschap vennootschapsbelasting en dient zij ook werkelijk een percentage van 25% over haar gerealiseerde fiscale winst te betalen. Dit heeft de directie er toe gebracht te onderzoeken of de vennootschap zich zou kunnen kwalificeren als Fiscale Beleggings Instelling (FBI) in het kader van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Wij hebben u dit reeds gemeld in het jaarverslag over het boekjaar 2011.
Een FBI is vrijgesteld van het betalen van vennootschapsbelasting over haar fiscale winst. Om zich als FBI te kwalificeren dient de vennootschap aan een aantal vereisten te voldoen, waarvan de belangrijkste zijn de aandeelhoudersvereiste en de maximale financieringsvereiste. Bovendien dient de vennootschap bij kwalificatie als FBI fiscaal af te rekenen over het verschil tussen de commerciële waarde van het gebouw (taxatiewaarde) en de fiscale boekwaarde. Deze (nu nog latente) betalingsverplichting is in de balans van de vennootschap opgenomen als 'voorziening voor latente belastingen' en bedraagt ultimo 2012 een bedrag van € 21.107.000,-.
De aandeelhoudersvereiste houdt in dat een natuurlijk persoon aandeelhouder geen belang in de vennootschap mag houden van meer dan 25%. Op dit punt

kwalificeert de vennootschap zich thans niet. De financieringsvereiste betekent dat de vennootschap maximaal een externe financiering van 60% van de boekwaarde mag hebben. Thans voldoet de vennootschap hier aan. Indien de vennootschap de alsdan verschuldigde vennootschapsbelasting volledig extern zou financieren zou zij nog net aan de financieringsvereiste voldoen.

Zoals medegedeeld in het jaarverslag over het boekjaar 2011 heeft de vennootschap zich in 2012 verder beraden op een mogelijke kwalificatie als FBI. Aangezien de vennootschap een aandeelhouder heeft met belang in de vennootschap dat hoger is dan 25% en er geen concreet uitzicht is dat dit belang in omvang vermindert heeft de vennootschap geconcludeerd dat het bereiken van een FBI status zolang die situatie voortduurt niet haalbaar is.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

In 2012 zijn voor € 1.116.000,- (2011: € 1.166.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht. In 2012 is 1.071 m² kantoorruimte gerenoveerd en is daarnaast een aantal kleinere verbeteringen in het gebouw gerealiseerd.

In 2012 is begonnen met grootschalig herstel van de betonnen buitengevel van het gebouw. Eind 2012 is dit project goeddeels afgerond. Het herstel van de luifels is niet, zoals in het jaarverslag over het boekjaar 2011 is vermeld, in 2012 uitgevoerd. De opdracht daartoe is wel in 2012 verstrekt en uitvoering zal in 2013 plaatsvinden. In 2012 is wel een aanvang gemaakt met het aanpassen en renoveren van de entree's van bouwdelen D en E aan de Conradstraat. Deze aanpassing en renovatie zullen in 2013 worden afgerond.
In 2013 zal een aanvang worden gemaakt met grootschalig onderhoud van de betonnen binnengevels van het gebouw. Onderdeel hiervan is ook het herstel van de galerijen in het gebouw. De uitvoering van deze werkzaamheden zal gedurende enkele jaren plaatsvinden.

INVESTERINGEN IN HET GEBOUW
€ 1,116
MILJOEN
IN 2012

Wat betreft de vervanging van de technische installaties (waaronder de brandmeldinstallatie) in de algemene gedeelten van het gebouw is besloten prioriteit te geven aan de vervanging van de brandmeldinstallatie. Naar verwachting zal in 2013 het programma van eisen worden afgerond en wordt er naar gestreefd hierover met de bevoegde autoriteiten overeenstemming te bereiken. De uitvoering zal na 2013 plaatsvinden.

Het eind 2011 in gang gezette project van renovatie van de bronnen van de Warmte Koude Opslag installatie (WKO) kon niet conform de planning in 2012 worden afgerond. Zowel op het Stationsplein als in de Conradstraat werden in 2012 vele werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd, waardoor de vennootschap te weinig gelegenheid kreeg de in de openbare weg gelegen bronnen te renoveren. De renovatie van de koude bronnen aan het Stationsplein is in 2012 afgerond. De vennootschap verwacht dat in 2013 de renovatie van de warmte bronnen gelegen aan de Conradstraat kan worden afgerond.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De waardebepaling van het gebouw is zowel per 30 juni 2012, als per 31 december 2012, uitgevoerd met een taxatie door Troostwijk Taxaties B.V.
Per 30 juni 2012 is de waarde bepaald op € 156.900.000,- en per 31 december 2012 op € 157.000.000,- (31 december 2011: € 159.200.000,-).

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

KERNGEGEVENS

(IN € 1.000)	ULTIMO 2012	ULTIMO 2011
Bruto Markthuurwaarde	16.514	16.612
Netto Markthuurwaarde	13.874	14.011
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	167.474	171.251
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	821	2.271
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	166.653	168.980
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	157.000	159.200

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

De Bruto Markthuurwaarde is in 2012 ten opzichte van het boekjaar 2011 fractioneel gedaald (–0,6%), hetgeen betekent dat het huuropbrengstpotentieel van het gebouw, ondanks de slechte vastgoedmarkt in 2012 nauwelijks is gewijzigd.
Ook voor de Netto Markthuurwaarde geldt dat deze ultimo 2012 fractioneel lager is dan eind 2011 (–1,0%). Naast de lagere Bruto Markthuurwaarde is de Netto Markthuurwaarde met name eveneens lager als gevolg van een door de taxateur licht hoger ingeschat structureel leegstandspercentage van het gebouw.
De Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2012 gering lager (–2,2%) dan ultimo 2011. Dit is het gevolg van een door de taxateur licht hoger geschat netto aanvangsrendement. Dit hogere netto aanvangsrendement is naar het oordeel van de vennootschap het gevolg van minder gunstige marktomstandigheden voor kantoren in het algemeen en niet het gevolg van een verslechterd perspectief voor het Groot Handelsgebouw.

De conclusie is dat het Groot Handelsgebouw in 2012 evenals in 2011 te maken heeft gekregen met een beperkte waardedaling (2012: –1,4%; 2011: –0,4%) van haar gebouw als gevolg van voortdurende ongunstige marktomstandigheden op de kantorenmarkt. Deze waardedaling is echter zeer beperkt in vergelijking met de algemene afwaardering die in 2011 en 2012 in de kantorenmarkt heeft plaatsgevonden.

VERGUNNING BELEGGINGSINSTELLING

Groothandelsgebouwen N.V. is op 29 mei 2008 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning verleend als beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht.

VERKLARING DIRECTIE

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vennootschap zal bij het verschijnen van het jaarverslag 2012 een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring op de website van de vennootschap plaatsen.

VOORSTEL CONTANT DIVIDEND **€ 1,55** OVER 2012

UITKERING DIVIDEND OVER 2012

Groothandelsgebouwen N.V. heeft besloten om over het boekjaar 2012 een contant dividend voor te stellen van € 1,55 (één euro en vijfenvijftig euro cent) per gewoon aandeel. Uitgaande van 1.480.318 uitstaande aandelen is daarmee een bedrag gemoeid van € 2.294.492,90. Het dividend zal worden uitgekeerd ten laste van het over het boekjaar 2012 gerealiseerde resultaat na belastingen.

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

Over het boekjaar 2011 bedroeg het dividend € 1,40 per aandeel. De vennootschap acht een dividendverhoging met € 0,15 per aandeel (+ 10,7%) verantwoord, als gevolg van de in 2012 gerealiseerde positieve kasstroom en de voor 2013 niet ongunstige verwachtingen.
Met de verhoging van het dividend over het boekjaar 2012 geeft de vennootschap verdere vorm aan haar dividendbeleid, zoals dat in het jaarverslag over 2007 is uiteengezet. Hierbij heeft de vennootschap aangegeven dat zij ten aanzien van het niveau van het dividend, gedurende een tijdsbestek van enkele jaren, aansluiting wil zoeken bij een dividendrendement van vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedfondsen.

VERWACHTINGEN VOOR 2013

De algemene economische vooruitzichten voor 2013 zijn niet gunstig. De Nederlandse economie zal niet groeien en in de eurozone zal het beeld niet veel florissanter zijn. De zuidelijke landen in de eurozone zullen in 2013 hun financiële problemen niet kunnen oplossen. Ook Nederland heeft in 2013 te maken met een (te) fors begrotingstekort. De bezuinigingen van de overheid zullen zwaar drukken op de bestedingen. De slechte situatie op de woningmarkt zal het economisch sentiment – en daar mee de bestedingen – negatief beïnvloeden.
De verwachtingen voor de Nederlandse vastgoedsector zijn vanwege het structureel aanbodoverschot en de zwakke vraag niet gunstig. Pas indien een goed deel van het – kwalitatief onvoldoende – overaanbod uit de kantorenmarkt verdwijnt, zonder dat daarvoor nieuw aanbod op de markt wordt gebracht, kan de kantorenmarkt in een tijdsperspectief van een aantal jaren weer een acceptabel evenwicht bereiken.
De concurrentie in de verhuurmarkt zal in 2013 scherp zijn. De vennootschap kan deze concurrentie aangaan vanuit een goede uitgangspositie. De bezettingsgraad is – en blijft, onvoorziene omstandigheden voorbehouden – hoog en de financiële positie blijft in 2013 stevig.

De vennootschap verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2013 de huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw op het niveau van 2012 kunnen worden gehandhaafd. In 2013 beoordeelt de vennootschap – gegeven de moeilijke situatie op de kantorenmarkt – haar uitgangspositie als goed. Liquiditeit en solvabiliteit zijn ook in 2013 stevig. De vennootschap ziet, ondanks de onzekere economische verwachtingen, het jaar 2013 met vertrouwen tegemoet.

Ten aanzien van het in 2013 verwachte resultaat kan de directie geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van de IFRS regelgeving in combinatie met de renteontwikkeling op deze resultaten. Een prognose – ook ten aanzien van het direct exploitatieresultaat – is dan ook niet verantwoord te geven. Ten aanzien van het direct exploitatieresultaat zijn met name de financieringslasten onzeker in verband met de onzekere verwachtingen over de rentestand.

Rotterdam, 1 maart 2013

DIRECTIE:
Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

DE KRACHT VAN DE BEWONERS/ ONDERNEMERS





EEN KANTOOR MET DAKTERRAS

Zoals vrijwel iedereen in die tijd, zitten de huurders van het Groot Handelsgebouw er formeel gekleed bij. Het warme weer noopt een van de heren zijn jasje uit te doen. Een keurig vest komt te voorschijn. Overleg op niveau. Het tijdsbeeld is duidelijk. Tegelijkertijd maakt het beeld ook duidelijk dat het Groot Handelsgebouw een tijdloos gebouw is. Wie wil er immers geen kantoor met dakterras?

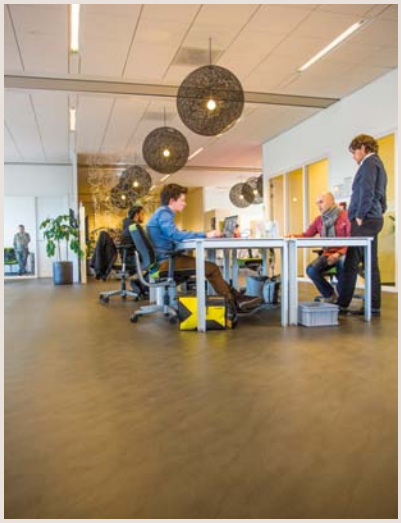
ALLERLEI SOORTEN GROOTHANDELS

Medewerkers van de boekhoud- en inpakafdeling zijn druk bezig om alles in goede banen te leiden. Het gaat hier om een groothandel in cosmetica, parfums en kappersbenodigdheden.









BUSINESS CENTER

Een zzp'er op zoek naar een tijdelijke werkplek voor een dag. Of een buitenlands bedrijf dat met zes man direct aan de slag wil voor een periode van 4 maanden. Ze zijn straks van harte welkom in het nieuwe business center van het Groot Handelsgebouw. Hier staan volledig ingerichte kantoren en werkplekken klaar voor gebruik. U vindt het op de begane grond aan het Weena.





EEN BLOEIEND DAK

Het dak van het Groot Handelsgebouw staat in de zomer letterlijk in bloei. Het dak is bedekt met sedum: dit houdt water vast en zorgt voor isolatie. Het is een van de ingrepen die ervoor heeft gezorgd dat het gebouw beschikt over het energielabel A.

EEN DIVERSITEIT AAN ARTIKELEN

Rond 1950 (voor de officiële oplevering): 175 groothandelaren

Aanbod: meer dan 1.000 artikelen

Waaronder: ankers, balatum, cellophaan-wol, dynamo's, feestartikelen, hobbelpaarden, jachthagel, kappersbenodigdheden, levens-middelen, motorfietsen, reken-linialen, scooters, toiletpapier, woningtextiel en zeemleer



RAPPORT VAN DE STICHTING ADMINISTRATIE-KANTOOR GROOTHANDELS-GEBOUWEN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8.2 van de Voorwaarden van de Administratie van Certificaten van gewone Aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. berichten wij u als volgt.

Gedurende het verslagjaar 2012 zijn 6.408 aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2012, 1.420.091 (95,9% van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2012 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.420.091,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2012 tweemaal vergaderd. Alle leden van het bestuur waren bij deze vergaderingen aanwezig. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, evaluatie van het besprokene in de op 16 november 2011 gehouden informele vergadering van certificaathouders, standpuntbepaling ter zake de agendapunten in de op 13 april 2012 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. en evaluatie van het besprokene in vorengenoemde Algemene Vergadering, de samenstelling van het bestuur van de stichting en de Corporate Governance Code.
Eveneens heeft het bestuur gesproken over de voordracht van een nieuw lid en beoogd voorzitter van de Raad van Commissarissen en heeft zij een standpunt bepaald ten aanzien van de benoeming van dit lid van de raad in de op 13 december 2012 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap.

Alle leden van het bestuur van de stichting hebben op 13 april 2012 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De heer C.W.M.H. Schoenmakers, die op de datum van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders nog niet in functie was, heeft de vergadering als toehoorder bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 505.879 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 34,2% van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V..
De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten, zoals onder meer het voorstel tot uitkering van dividend en de machtiging van de directie tot uitgifte van aandelen en beperking voorkeursrecht.

Op 1 juni 2012 liep de benoemingstermijn af van de voorzitter van het bestuur van de stichting, de heer drs. J. Huisjes. De heer Huisjes was per genoemde datum 14 jaar bestuurslid van de stichting. Vanwege de statutaire leeftijdsgrens alsmede om redenen van corporate governance bepalingen kwam hij niet in aanmerking voor herbenoeming. Per 1 juni 2012 is de heer C.W.M.H. Schoenmakers MBA (voormalig Directeur Regio Zuid West Nederland van ING) als nieuw lid van het bestuur van de stichting benoemd. De heer Mr. R. Pfeiffer fungeert vanaf 1 juni 2012 als voorzitter van het bestuur van de stichting.

Op 13 december 2012 hebben alle leden van het bestuur de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap bijgewoond, in welke vergadering het voorstel tot benoeming van de heer Ir. P.O. Vermeulen als lid van de Raad van Commissarissen van de vennootschap was geagendeerd. De stichting heeft in deze vergadering 738.407 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 49,9% van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V.. De stichting heeft in deze vergadering ingestemd met het door de vennootschap gevraagde besluit.

De vennootschap en het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijke oordeel van de vennootschap en de bestuursleden van de stichting, de stichting onafhankelijk is van de vennootschap.

Rotterdam, 1 maart 2013

HET BESTUUR:
Mr. R. Pfeiffer (voorzitter)
Drs. E.R. Deves
C.W.M.H. Schoenmakers
Drs. Th. G. der Kinderen

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

MR. R. PFEIFFER (M/1945)

HUIDIGE FUNCTIE: Notaris en advocaat, Den Haag
VOORMALIGE FUNCTIE: Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V., Rotterdam
NEVENFUNCTIES: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekantoor Waarborg Holland N.V., Gouda; Lid Curatorium Stichting H.M.A. Schadee-Fonds, Rotterdam; Voorzitter bestuur Stichting Sophia Kinderziekenhuis Fonds en Stichting Vrienden van het Sophia, Rotterdam; Voorzitter bestuur Rotterdamse Oogheelkundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. 'De Maas', Rotterdam; Voorzitter Geschillen-commissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk; President Nederlandse Golf Federatie, Utrecht; Voorzitter Stichting Handicart, Maarn
EERSTE BENOEMING: 23 mei 2003
LOPENDE TERMIJN: tot 23 mei 2014

DRS. E.R DEVES (M/1947)

HUIDIGE FUNCTIE: Geen
VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter Holland Venture fondsen.
NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandels-gebouwen, Rotterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Ondernemers Fonds I B.V., Amsterdam; Voorzitter Investment Committee Holland Venture Zorg Innovaties I B.V., Amsterdam
COMMISSARIATEN: Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Macaw B.V., Hoofddorp; Voorzitter van de Supervisory Board van Decell Technologies Ltd., Tel Aviv
EERSTE BENOEMING: 1 september 2009
LOPENDE TERMIJN: tot 1 september 2013

C.W.M.H. SCHOENMAKERS (M/1949)

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur eigenaar CS Financial Advisory
VOORMALIGE FUNCTIE: Directeur Zuid West Nederland ING / Voorzitter Directie ING Rotterdam
NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Lid van de Raad van Toezicht van Luxor Theater, Rotterdam; Voorzitter van de stichting Ondernemersbelangen, Rotterdam; Lid van het dagelijks bestuur van de Kamer van Koophandel, Rotterdam; kringvoorzitter van de kring Rotterdam van de Kamer van Koophandel, Rotterdam
COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Schouten Zekerheid B.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen RTV Rijnmond, Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Vroon Shipping Group, Breskens; Lid Raad van Commissarissen GC Clad Parts B.V., Zierikzee; Lid Raad van Commissarissen Spido Beheer. B.V., Rotterdam
EERSTE BENOEMING: 1 juni 2012
LOPENDE TERMIJN: tot 1 juni 2016

DRS. TH.G. DER KINDEREN (M/1949)

HUIDIGE FUNCTIE: Aandeelhouder Aquarius Consultancy B.V., Breda
VOORMALIGE FUNCTIE: n.v.t.
NEVENFUNCTIES: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder Bureau de Gruyter, Zwolle/ Almere; BKV-Groep, Breda; Witlox VCS, Breda; Voorzitter Stichting Administratiekantoor Spierings Beheer Groep, 's Hertogenbosch; Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam, Voorzitter directie Babylon Den Haag B.V., Den Haag; Lid Raad van Advies van De Vlier Retail Development Group, Brugge, België
COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen AAE Holding B.V., Helmond; Voorzitter Raad van Commissarissen MP Breda B.V., Breda
EERSTE BENOEMING: 21 april 2006

JAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Groothandelsgebouwen N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Groothandelsgebouwen N.V. valt onder het normale tarief van de vennootschapsbelasting.
De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd voor gebruik in de Europese Unie en de interpretaties daarvan, zoals aangenomen door de International Accounting Standards Board (IASB). De in deze toelichting opgenomen bedragen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld, betrekking op de geconsolideerde cijfers. De geconsolideerde jaarrekening luidt in euro's en alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen (€ 000), tenzij anders vermeld.
De euro is de functionele en presentatie valuta van Groothandelsgebouwen N.V.

De basis voor het opstellen van de jaarrekening is historische kostprijs met uitzondering van de separaat hieronder vermelde waarderingsgrondslagen.
Het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS-regelgeving zoals goedgekeurd door de Europese Unie, vereist van het management dat zij beoordelingen, inschattingen en aannames maakt die de toepassing van richtlijnen en de gerapporteerde bedragen voor activa, passiva, inkomsten en uitgaven beïnvloeden. De gemaakte inschattingen en daarmee samenhangende aannames zijn gebaseerd op historische ervaringen en diverse andere factoren die onder de gegeven omstandigheden als redelijk worden beschouwd. De gemaakte inschattingen en aannames hebben gediend als basis voor de beoordeling van de waarde van de verantwoorde activa en passiva waarvoor vanuit andere bronnen de omvang op dit moment nog niet blijkt. Werkelijke uitkomsten kunnen echter afwijken van gemaakte inschattingen. Schattingen en onderliggende aannames worden voortdurend beoordeeld. Wijzigingen in schattingen en aannames worden verwerkt in de periode waarin de schattingen worden herzien als de herziening uitsluitend op de desbetreffende periode betrekking heeft, of in de periode van herziening en toekomstige perioden als de herziening zowel de huidige als toekomstige perioden beïnvloedt. De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn consistent toegepast door de ondernemingen van de vennootschap voor de in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening gepresenteerde perioden.

DOOR DE ONDERNEMING VOOR HET EERST TOEGEPASTE NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES

De wijzigingen in IFRS 1, IFRS 7 en IAS 12 zijn niet relevant voor de onderneming.

DOOR DE ONDERNEMING NOG NIET TOEGEPASTE NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES

De belangrijkste nieuwe standaarden die pas in volgende boekjaren zullen worden toegepast zijn:

- Wijziging IAS 19 Personeelsbeloningen inzake pensioenen: met deze wijziging komt de 'corridor-methode' te vervallen, en worden actuariële baten en lasten buiten de winst-en-verliesrekening om verwerkt. Tevens worden de financieringskosten slechts berekend over het verschil tussen de pensioenverplichting en de fondsbeleggingen. Deze wijziging zal voor de onderneming geen gevolgen hebben, gezien de huidige pensioenregeling.
- IFRS 11 Joint Arrangements: met deze nieuwe standaard verdwijnt de keuze tussen de 'equity method' en proportionele consolidatie voor belangen in joint ventures. In plaats daarvan bepalen de feitelijke rechten op activa en verplichtingen, en kosten en baten de classificatie als joint operation of joint venture. Bij joint operations worden de activa en verplichtingen die toekomen aan de onderneming volledig opgenomen, bij joint ventures wordt de 'equity method' gebruikt. Voor boekjaar 2014 verwacht de onderneming dat de verwerking van haar belangen in samenwerkingsverbanden niet zal veranderen.
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements: Deze standaard heeft ten opzichte van de huidige IFRS enigszins andere criteria voor het bepalen van de consolidatiekring. Voor boekjaar 2014 verwacht de onderneming niet dat deze standaard gevolgen zal hebben voor de consolidatiekring.
- IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities: Deze standaard bevat uitgebreidere eisen voor de toelichting omtrent belangen in andere ondernemingen. De onderneming verwacht dat in boekjaar 2014 sommige toelichtingen uitgebreider zullen zijn.
- IFRS 13 Fair value: Deze standaard vervangt diverse definities van reële waarde in andere standaarden door een gemeenschappelijke definitie, en bevat uitgebreidere toelichtingseisen. De onderneming verwacht dat in boekjaar 2013 deze standaard geen belangrijke gevolgen zal hebben.

RISICOPARAGRAAF

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

Wat betreft de beheersing van de interne risico's hebben in het verslagjaar onder meer het debiteurenbeheer, verbeteren van de managementinformatie, bewaking van (de kwaliteit van) het huurdersbestand, het liquiditeitsbeheer en financieringsbeleid sterke aandacht gekregen.

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1% van het gehuurd oppervlak in het gebouw.
Het was in 2012 slechts noodzakelijk om een voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) te nemen van € 34.000,-, hetgeen slechts circa 0,2% bedraagt van betreffende in 2012 door de vennootschap aan huur en bijkomende kosten in rekening gebrachte bedragen.

In 2012 is aandacht gegeven aan het definiëren van de benodigde management-informatie met name gericht op het beter kunnen volgen en daarmee beter beheersen van de exploitatie- en beheerkosten. In het verleden is gebleken dat met name de exploitatiekosten lastig beheersbaar zijn en de vennootschap is van mening dat meer adequate managementinformatie bij zal dragen tot een betere sturing van deze kosten. In de eerste helft van 2013 dient dit project te zijn afgerond.

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

De liquiditeit van de vennootschap wordt voortdurend gevolgd. Dagelijks worden ontvangen betalingen gecontroleerd en verwerkt, te factureren bedragen direct aan de debiteur in rekening gebracht en de debiteur wordt terstond gemaand na het verstrijken van de betalingstermijn. In de toekomst te betalen kosten en investeringen worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. Bij het aangaan van investeringen/groot onderhoud verplichtingen wordt in beschouwing genomen of deze uitgaven verantwoord zijn met het oog op de te verwachten liquiditeits-ontwikkeling op korte en langere termijn.

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50% (de eis van de banken is maximaal 60%) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2).
Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60% van de uitstaande financiering en maximaal 100% met rente instrumenten is afgedekt.

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

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

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

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

GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE

Geconsolideerd zijn Groothandelsgebouwen N.V. en de deelnemingen, tevens groepsmaatschappijen, waarin de vennootschap overwegende zeggenschap heeft. De financiële gegevens van Groothandelsgebouwen N.V. tezamen met die van de groepsmaatschappijen zijn verwerkt op basis van integrale consolidatie. Intergroepstransacties vinden niet plaats.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van:
- Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam;
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

BELEGGINGEN

Beleggingen in onroerend goed worden gewaardeerd tegen netto marktwaarde. De netto marktwaarde is gebaseerd op de toekomstige huuropbrengsten verminderd met exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand, staat van onderhoud en noodzakelijke toekomstige investeringen en ontwikkelingen.
De marktwaarde wordt jaarlijks door een onafhankelijk beëdigd taxateur vastgesteld. Waardemutaties ten opzichte van de waardering vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en rekening houdend met latente belastingverplichtingen, verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder het indirect exploitatieresultaat. Op als belegging aangehouden onroerend goed wordt niet afgeschreven, omdat in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden met technische en economische veroudering.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten. 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.

VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt.
Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten. Deze post heeft betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen, bestaande uit kas- en banksaldi, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

AANDELENKAPITAAL

Het aandelenkapitaal wordt gekwalificeerd als eigen vermogen. De vennootschap heeft geen preferente aandelen uitgegeven. Dividenden worden als verplichting opgenomen in de periode waarin zij worden gedeclareerd.

VOORZIENINGEN

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs van de mogelijke verplichtingen tot het betalen van belastingen als gevolg van verschillen tussen commerciële en fiscale vermogensbepaling. Bij de berekening van de latente verplichtingen worden de latente belastingvorderingen als gevolg van eventuele verrekenbare compensabele verliezen in aanmerking genomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee deze kunnen worden verrekend.
De waarde van de latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op 25%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden. De langlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De kosten van het aangaan van financieringen worden geactiveerd en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

RENTEDERIVATEN

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen en overige schulden. De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en hebben een looptijd korter dan één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengsten van aan derden beschikbaar gestelde ruimten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht.
Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

HUUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan derden in rekening gebrachte huur – exclusief de daarover geheven belastingen – inzake verhuur van kantoorruimten, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen en vergaderzalen, alsmede de aan huurders berekende servicekosten en vergoedingen voor verleende diensten en enkele andere opbrengsten. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als integraal deel van de huuropbrengsten.

EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten betreffen de over de verslagperiode toe te rekenen direct met de exploitatie van het onroerende goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beveiliging, verzekeringen, onroerende zaakbelasting, verhuurkosten, niet door te berekenen servicekosten en toegerekende personeels- en managementkosten.

BEHEERKOSTEN

De beheerkosten bestaan uit de over de verslagperiode toe te rekenen personeelskosten, huisvestingskosten, publiciteitskosten, voorziening voor dubieuze debiteuren, de kosten voor externe adviseurs en overige kosten.

FINANCIERINGSLASTEN

De financieringslasten betreffen de over de verslagperiode toe te rekenen interestlasten op leningen en schulden onder aftrek van de interestbaten op vorderingen en liquide middelen. De waardeveranderingen van de financiële derivaten worden hieronder opgenomen.

BELASTINGEN

De belasting op het exploitatieresultaat is berekend over het resultaat volgens de (geconsolideerde) winst-en-verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2012	31-12-2011
Beleggingen			
Onroerend goed	1.	157.000	159.200
Materiële vaste activa	1.	-	32
Financiële vaste activa	1.	2.189	2.560
		159.189	**161.792**
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	2.	1.830	1.025
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	-	51
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	783	730
		2.613	**1.806**
Liquide middelen		**8.885**	**8.077**
		170.687	**171.675**

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2012	31-12-2011
Groepsvermogen	**5.**	**68.258**	**67.246**
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	**6.**	21.107	22.051
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	**7.**	68.820	70.308
Rentederivaten	**7.**	4.116	3.687
		72.936	**73.995**
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	**8.**	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	**8.**	828	736
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**8.**	543	603
Overige schulden en overlopende passiva	**8.**	5.527	5.556
		8.386	**8.383**
		170.687	**171.675**

GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2012

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2012	2011
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid		15.354	14.460
Doorberekende servicekosten		2.938	2.947
Bruto huuropbrengsten	9.	18.292	17.407
Exploitatiekosten	10.	6.188	5.200
Opbrengsten uit exploitatie in onroerend goed		**12.104**	**12.207**
Beheerkosten	11.	1.087	1.044
Financieringsbaten en -lasten	12.	3.603	3.651
Lasten		**4.690**	**4.695**
Direct exploitatieresultaat vóór belastingen		**7.414**	**7.512**
Belastingen over direct exploitatieresultaat	13.	**–1.843**	**–1.867**
Direct exploitatieresultaat		**5.571**	**5.645**
Waardemutatie onroerend goed	1.	–3.316	–1.866
Mutatie latente belastingen	13.	829	466
Indirect exploitatieresultaat		**–2.487**	**–1.400**
Resultaat na belastingen		**3.084**	**4.245**
Winst per aandeel			
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		1.480.318	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		2,08	2,87

Het totaal 'comprehensive income' over 2012 en 2011 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

(in € 1.000)

	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	**3.084**	**4.245**
Aanpassingen voor:		
Mutatie voorziening latente belastingen	1.014	1.401
Waardemutaties onroerend goed	3.316	1.866
Afschrijvingen materiële activa	32	35
Netto financieringskosten	3.603	3.651
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	**11.049**	**11.198**
Mutatie vlottende activa	–858	338
Mutatie kortlopende schulden	–60	–588
Mutatie financiële vaste activa	371	404
Betaalde vennootschapsbelasting	–1.895	–721
	8.607	**10.631**
Betaalde interest (per saldo)	–3.123	–4.189
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.484**	**6.442**
Investeringen in onroerend goed	–1.116	–1.166
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**–1.116**	**–1.166**
Betaald dividend	–2.072	–1.850
Aflossing rentedragende schulden	–1.488	–1.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**–3.560**	**–3.338**
Netto toename liquide middelen	808	1.938
Liquide middelen per 1 januari	8.077	6.139
Liquide middelen per 31 december	8.885	8.077

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT EIGEN VERMOGEN 2012

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	2012	2011
Eigen vermogen per 1 januari	**67.246**	**64.851**
Direct exploitatieresultaat	**5.571**	**5.645**
Waardemutatie onroerend goed	–3.316	–1.866
Mutatie latente belastingen	829	466
Indirect exploitatieresultaat	**–2.487**	**–1.400**
Betaald dividend	**–2.072**	**–1.850**
Eigen vermogen per 31 december	**68.258**	**67.246**

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(in € 1.000)

ACTIVA

1. BELEGGINGEN

ONROEREND GOED	2012	2011
Stand per 1 januari	159.200	159.900
Investeringen	1.116	1.166
Waardemutatie onroerend goed	–3.316	–1.866
Stand per 31 december	**157.000**	**159.200**

De waarde van het onroerend goed per 31 december 2012 is door een onafhankelijk taxateur getaxeerd. De waardemutatie onroerend goed in het verslagjaar is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van het totale onroerend goed per 31 december 2012 (€ 157.000.000,-) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2011 (€ 159.200.000,-), alsmede de in 2012 verrichte investeringen (€ 1.116.000,-) en inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage. De investeringen in onroerend goed zijn gedaan in het bestaande onroerend goed. Er is geen onroerend goed aangekocht in 2012.

(IN € 1.000)	ULTIMO 2012	ULTIMO 2011
Bruto Markthuurwaarde	16.514	16.612
Netto Markthuurwaarde	13.874	14.011
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	167.474	171.251
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	821	2.271
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	166.653	168.980
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	157.000	159.200

MATERIËLE VASTE ACTIVA	2012	2011
Stand per 1 januari	32	67
Investeringen	0	0
Afschrijvingen	32	35
Stand per 31 december	**0**	**32**

Het betreft hier de inventaris van het kantoor van Groothandelsgebouwen N.V.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	2012	2011
Stand per 1 januari	2.560	2.964
Nieuwe huurders	314	251
Reclassificatie naar kortlopend	–685	–655
Stand per 31 december	**2.189**	**2.560**

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

2. VORDERINGEN

	31-12-2012	31-12-2011
Huurders	1.830	1.025

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 224.000,- (2011: € 190.000,-).
Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

DUBIEUZE DEBITEUREN	2012	2011
Stand per 1 januari	190	135
Dotatie	34	55
Afgeboekt ten laste van voorziening	0	0
Stand per 31 december	**224**	**190**

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 64.000,- (2011: € 129.000,-).
De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 92 dagen (2011: 77 dagen).

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2012	31-12-2011
31- 60 dagen	10	4
61- 90 dagen	6	1
> 90 dagen	272	251

De overige posten zijn nog niet vervallen per 31 december 2012.

3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2012	31-12-2011
Vennootschapsbelasting	0	51

4. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2012	31-12-2011
Geactiveerde incentives en courtages	230	228
Geactiveerde huurvrije perioden	455	427
Overige vorderingen	16	45
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	82	30
	783	**730**

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VORDERINGEN

Aanvraag nadeelcompensatieregeling
De vennootschap is voornemens over het boekjaar 2012 een claim in te dienen bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal' voor geleden schade ten gevolge van de werkzaamheden in het stationsgebied.

Algemene beschrijving van de huurovereenkomsten
De vennootschap sluit in het algemeen huurovereenkomsten op basis van het standaardcontract van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ model thans model juli 2003) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt 3 jaar en slechts bij uitzondering een kortere periode. In de huurovereenkomst is naast onder meer huurprijs, duur van de huurperiode, bijdrage servicekosten en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau van de betreffende ruimte opgenomen, alsmede de wijze waarop de ruimte weer na de verhuurperiode aan de verhuurder dient te worden opgeleverd.

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

< 1 jaar	13.550
1 - 5 jaar	34.798
> 5 jaar	2.053

PASSIVA

5. GROEPSVERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal
Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2011: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk).

Ultimo 2012 zijn 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2011: 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GROEPSVERMOGEN	AANDELEN-KAPITAAL	AGIO RESERVE	HERWAAR-DERINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL
Saldo per 1 januari 2012	1.480	703	15.172	45.646	4.245	67.246
Resultaatverdeling 2011	0	0	0	2.173	–4.245	–2.072
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	–2.487	2.487	0	0
Direct exploitatieresultaat 2012	0	0	0	0	5.571	5.571
Indirect exploitatieresultaat 2012	0	0	0	0	–2.487	–2.487
Saldo per 31 december 2012	**1.480**	**703**	**12.685**	**50.306**	**3.084**	**68.258**

Herwaarderingsreserve
Dit betreft een wettelijke herwaarderingsreserve, die verband houdt met de waardering van het onroerend goed op netto marktwaarde, rekening houdend met latente belastingverplichtingen. Het betreft hier een niet uitkeerbare reserve.

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

WINST PER AANDEEL	2012	2011
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.480.318	1.480.318
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.480.318	1.480.318
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	3.084	4.245
Winst per aandeel (in €)	2,08	2,87

Bij de berekening van de winst per aandeel is conform IAS 33 uitgegaan van de aan de aandelen toe te rekenen winst per aandeel, waarbij onder het aantal aandelen wordt verstaan het gewogen gemiddelde aantal aandelen gedurende de periode.

6. VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichtingen
De voorziening voor latente belastingen omvat de latente belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van het beleggingspand en de fiscale behandeling van IFRS-posten. De voorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2012	31-12-2011
Latente belastingvordering uit hoofde van IFRS posten	–290	–110
Latente belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	21.397	22.161
	21.107	**22.051**

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

	2012	2011
Saldo per 1 januari (tegen 25%)	**22.051**	**21.319**
Toename door verschil in afschrijvingskosten	65	108
Toename door waardemutaties rentederivaten	0	93
Toename als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	13	0
	78	**201**
Afname door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	–86	–118
Afname als gevolg van indirect beleggingsresultaat	–829	–466
Afname door waardemutaties rentederivaten	–107	0
Afname als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	0	–7
	–1.022	**–591**
Belasting fiscaal resultaat 2012/2011 (tegen 25%)	0	1.122
Saldo per 31 december (tegen 25%)	**21.107**	**22.051**

7. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan kredietinstellingen	68.820	70.308
Rentederivaten	4.116	3.687
	72.936	**73.995**

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

Ultimo 2012 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:
Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2012 is € 26.460.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2012 is € 1.540.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.
Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2012 is € 23.625.000,- opgenomen. De rente bedraagt 3,35%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 125.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2012 is € 1.375.000,- afgelost . De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2018.
Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2012 is € 20.223.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2012 is € 1.177.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.
Een rekening-courant faciliteit in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De rente over de rekening-courant bedraagt drie maands Euribor + 3,15% per jaar. Per 31 december 2012 wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:
- Een eerste hypotheek op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste hypotheek op de 219 appartementsrechten in Parkeergarage P2 van het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste en openbaar pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Een eerste en openbaar pandrecht op alle aanwezige en toekomstige interest-derivaten en cap.
- 'Loss payee' in alle verzekeringspolissen.

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:
Een SWAP in hoofdsom groot € 15.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 3,835%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 2 april 2016.
De reële waarde van de renteswap per 31 december 2012 bedraagt € 1.857.000,- negatief.
Een SWAP in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,49%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 3 december 2017.
De reële waarde van de renteswap per 31 december 2012 bedraagt € 1.964.000,- negatief.
Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2013. De reële waarde van de cap per 31 december 2012 bedraagt € 10.000,- negatief.
Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2014. De reële waarde van de cap per 31 december 2012 bedraagt € 83.000,- negatief.
Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2015. De reële waarde van de cap per 31 december 2012 bedraagt € 202.000,- negatief.

Financiële derivaten:
De waardering van de rentederivaten is door de vennootschap bepaald op basis van door ING Bank N.V. bepaalde inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer de verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2.

Aangezien de reële waarde van de derivaten is bepaald op basis van openbaar beschikbare marktgegevens, zijnde de termijnrentes gedurende de resterende looptijd van de derivaten, heeft waardering in tegenstelling tot voorgaand jaar overeenkomstig level 2 plaatsgevonden. Tot en met 2011 heeft waardering plaatsgevonden op basis van level 3, gezien het ontbreken van openbaar beschikbare marktgegevens. Deze herclassificatie heeft geen impact op waardering en resultaat.

De mutaties in 2012 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2012	2011
Saldo per 1 januari	3.687	4.061
Mutatie ten laste / ten gunste van het resultaat	–429	374
Saldo per 31 december	**4.116**	**3.687**

8. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan kredietinstellingen	**1.488**	**1.488**
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	79	93
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	749	643
Schulden aan leveranciers	**828**	**736**
Vennootschapsbelasting	13	0
Omzetbelasting	478	558
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	52	45
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**543**	**603**
Te betalen kosten	979	948
Vooruitontvangen opbrengsten	3.982	3.991
Waarborgsommen	518	506
Overige schulden	48	111
Overige schulden en overlopende passiva	**5.527**	**5.556**

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen
Ultimo 2012 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 238.000,- (2011: € 121.000,-).

Contractuele verplichtingen
Ultimo 2012 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 625.000,- (2011: € 507.000,-).

Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2
Voor een deel van de groepsmaatschappijen heeft de vennootschap zich uit hoofde van Artikel 403 BW 2 Titel 9 hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit rechtshandeling van deze rechtspersonen voortvloeiende schulden. De vermeldingen overeenkomstig Artikel 379 en 414 BW 2 Titel 9 zijn gedeponeerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2013 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2012

(in € 1.000)

9. HUUROPBRENGSTEN

	2012	2011
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	15.354	14.460
Doorberekende (service)kosten	2.938	2.947
	18.292	**17.407**

Er is sprake van één opbrengstensegment, namelijk de exploitatie van onroerend goed. Hierdoor is verdere omzetsegmentatie op basis van IFRS 8 niet noodzakelijk.

10. EXPLOITATIEKOSTEN

	2012	2011
Servicekosten	3.311	3.383
Onroerendezaakbelasting	422	481
Verzekeringen	123	116
Overige kosten	2.332	1.220
	6.188	**5.200**

Onder de post 'Overige kosten' valt ook het eigenaarsdeel van het onderhoud aan het gebouw. In deze post zit onder andere het betononderhoud aan de buitengevel ad € 931.000,- (2011: € 107.000,-).

11. BEHEERKOSTEN

	2012	2011
Personeelskosten	529	400
Advieskosten	259	252
Taxatiekosten	13	20
Overige kosten	286	372
	1.087	**1.044**

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2012	2011
Lonen en salarissen	377	284
Sociale lasten	58	36
Pensioenkosten	94	80
	529	**400**

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2012: € 158.000,-, 2011: € 161.000,-).
De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen die kwalificeert als een toegezegde bijdrage regeling. De verplichtingen van de vennootschap gaan niet verder dan het betalen van een jaarlijkse bijdrage aan een verzekeringsmaatschappij.

Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 11 personen (8,3 fte) werkzaam (2011: 7 personen en 5,5 fte), ingedeeld als volgt:

	2012	2011
Directie	1	1
Administratie	3	2
Techniek	5	3
Receptie	1	1
Commercie	1	0
	11	**7**

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 49.500,-. BDO Audit & Assurance B.V. heeft geen andere werkzaamheden verricht voor de vennootschap gedurende 2012.

12. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2012	2011
Intrest langlopende schulden	3.274	4.103
Waardemutatie rentederivaten	429	–374
Interest baten	–100	–78
Per saldo last	**3.603**	**3.651**

13. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2012	2011
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	**4.098**	**5.646**
Af: Fiscale afschrijvingen	–264	–433
Af: Mutatie reële waarde rentederivaten	0	–374
Af: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	–51	0
	3.783	**4.839**
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	3.316	1.866
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	343	471
Bij: Mutatie reële waarde rentederivaten	429	0
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	0	30
Belastbaar resultaat	**7.871**	**7.206**

BELASTINGEN	2012	2011
Mutatie latente belastingvorderingen als gevolg van resultaat (25% van € 0 respectievelijk 25% van € 4.487)	0	–1.122
Acute belastinglast over restant fiscaal resultaat	–1.957	–670
Mutatie latente belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € –3.052 respectievelijk 25% van € –1.434)	763	358
	–1.194	**–1.434**
In verband met waardemutatie rentederivaten	107	-93
In verband met IFRS aanpassingen	73	126
Per saldo last	**–1.014**	**–1.401**

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

	2012	2011
Direct exploitatieresultaat	–1.843	–1.867
Indirect exploitatieresultaat	829	466
Per saldo last	**–1.014**	**–1.401**

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2012	31-12-2011
Beleggingen			
Onroerend goed		156.337	158.537
Materiële vaste activa		-	32
Financiële vaste activa		2.045	2.375
Deelnemingen	14.	2.014	2.014
		160.396	**162.958**
Vorderingen			
Huurders	2.	1.830	1.025
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	-	51
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	743	692
		2.573	**1.768**
Liquide middelen		**8.836**	**8.029**
		171.805	**172.755**

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2012	31-12-2011
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	15.	1.480	1.480
Agioreserve	15.	703	703
Wettelijke herwaarderingsreserve	15.	12.685	15.172
Overige reserves	15.	42.166	38.896
Onverdeeld resultaat	15.	1.996	2.855
		59.030	**59.106**
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	6.	21.107	22.051
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7.	68.820	70.308
Rentederivaten	7.	4.116	3.687
		72.936	**73.995**
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	8.	828	736
Schulden aan groepsmaatschappijen		10.586	9.454
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.	543	603
Overige schulden en overlopende passiva		5.287	5.322
		18.732	**17.603**
		171.805	**172.755**

ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2012

(in € 1.000)

	TOELICHTING	2012	2011
Bruto huuropbrengsten		16.751	15.944
Exploitatiekosten		6.113	5.126
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed		10.638	10.818
Beheerkosten		1.087	1.042
Financieringsbaten en -lasten		3.603	3.652
Lasten		4.690	4.694
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		**5.948**	**6.124**
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.	–1.465	–1.867
Direct exploitatieresultaat		**4.483**	**4.257**
Waardemutatie onroerend goed	1.	–3.316	–1.866
Mutatie latente belastingen	13.	829	466
Indirect exploitatieresultaat		**2.487**	**1.400**
Resultaat na belastingen		**1.996**	**2.855**

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

(in € 1.000)

	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	**1.996**	**2.855**
Aanpassingen voor:		
Mutatie voorziening latente belastingen	944	1.401
Waardemutaties onroerend goed	3.316	1.866
Afschrijvingen materiële activa	32	35
Netto financieringskosten	3.602	3.644
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	**9.890**	**9.801**
Mutatie vlottende activa	–856	368
Mutatie kortlopende schulden	1.137	826
Mutatie financiële vaste activa	330	378
Betaalde vennootschapsbelasting	–1.895	–721
	8.606	**10.652**
Betaalde interest (per saldo)	–3.123	–4.210
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.483**	**6.442**
Investeringen in onroerend goed	–1.116	–1.166
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**–1.116**	**–1.166**
Betaald dividend	–2.072	–1.850
Aflossing rentedragende schulden	–1.488	–1.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**–3.560**	**–3.338**
Netto toename liquide middelen	807	1.938
Liquide middelen per 1 januari	8.029	6.091
Liquide middelen per 31 december	8.836	8.029

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(in € 1.000)

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9, Boek 2 BW, waarbij gebruik wordt gemaakt van de IFRS-grondslagen zoals aanvaard binnen de Europese Unie en toegepast in de geconsolideerde jaarrekening, zoals mogelijk wordt gemaakt in artikel 2.362 lid 8 BW. De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen kostprijs.

ACTIVA

14. BELEGGINGEN

Deelnemingen
De deelnemingen in groepsmaatschappijen betreffen de 100%-belangen in:
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de Europese Unie, in de enkelvoudige balans gewaardeerd tegen de kostprijs.
Deze deelnemingen, met uitzondering van R.E.P. Groot Goed B.V. welke zelfstandig belastingplichtig is, maken deel uit van de fiscale eenheid Groothandelsgebouwen N.V.

PASSIVA

15. EIGEN VERMOGEN

Voor een nadere toelichting op de mutaties in het vermogen verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde balans. Het verschil tussen het geconsolideerde en enkelvoudige vermogen kan als volgt verklaard worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Geconsolideerd vermogen	68.258	67.246
Cumulatief niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	9.228	8.140
Vennootschappelijk vermogen	**59.030**	**59.106**

Onder IFRS worden de deelnemingen in groepsmaatschappijen tegen de kostprijs gewaardeerd. In de enkelvoudige jaarrekening worden daarom alleen resultaten uit deelnemingen verantwoord bij daadwerkelijke uitkering van dividend.

TOELICHTING OP HET ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2012

(in €)

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

	2012	2011
Salaris	245.245	237.326
Pensioen	43.493	42.258
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	**291.138**	**281.984**
Salaris	87.539	86.388
Pensioen	5.441	5.455
Overige	0	0
G. Voorhout	**92.980**	**91.843**

De crisisheffing die in 2013 is verschuldigd over de beloning over 2012 wordt niet beschouwd als een onderdeel van de beloning aan bestuurders en is derhalve niet in bovenstaande opstelling opgenomen.
Bovengenoemde beloningen zijn inclusief de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directie.
De directeur en adjunct-directeur hebben een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

In 2012 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2012 een bonus toegewezen gekregen van 25% over twaalf maal het bruto maandsalaris. De criteria die de Raad van Commissarissen voor de variabele beloning heeft vastgesteld betreffen de behaalde resultaten in 2012, waaronder het behoud van de bezettingsgraad van het gebouw, het gerealiseerde bedrijfsresultaat en de communicatie met de belangrijke stakeholders. De raad heeft gekozen voor een kwalitatieve beoordeling van de criteria voor de beoordeling van de bonus en zij stelt de bonus discretionair vast. De bonus wordt betaalbaar gesteld in het jaar van vaststelling. Voor de adjunct-directeur geldt geen formele bonusregeling.
De adjunct-directeur heeft over het jaar 2012 geen bonus toegewezen gekregen.
De vennootschap heeft geen optieplan.

Bezoldiging Raad van Commissarissen
De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de bezoldiging van commissarissen bedraagt:

	2012	2011
Drs. ing. D.J. Kras	-	15.000
Ir. P.O. Vermeulen	774	-
Ir. J.M. Kwak	12.500	12.500
Drs. Th.G. der Kinderen	12.500	12.500
Ing. J. Th. Blok	12.500	12.500
E.A. de Mol van Otterloo	12.500	12.500
	50.774	**65.000**

Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie
De heer E.A. de Mol van Otterloo houdt 469.400 (certificaten van) aandelen in de vennootschap. De overige leden van de Raad van Commissarissen en de directie houden geen aandelen in de vennootschap.

Rotterdam, 1 maart 2013

DIRECTIE:
Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening
Wij hebben de in dit verslag op bladzijde 43 tot en met bladzijde 75 opgenomen jaarrekening 2012 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012, het geconsolideerd en enkelvoudig overzicht van het totaalresultaat, mutatie overzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW . Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen

hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2012 en van het resultaat en de kasstromen over 2012 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen
Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 1 maart 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

C. Alblas RA

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

Artikel 33
Uit de winst, die in enig jaar is behaald, wordt een zodanig bedrag gereserveerd als de directie, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, zal bepalen. Voor zover die winst niet met toepassing van de vorige zin wordt gereserveerd, staat zij ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

VOORSTEL WINSTBESTEMMING 2012

Voorgesteld wordt een dividenduitkering op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 2.294.492,90 (€ 1,55 per [certificaat van een] gewoon aandeel van nominaal € 1,-) ter beschikking te stellen en € 789.507,10 toe te voegen aan de overige reserves.

Winst 2012	€ 3.084.000
Dividend op gewone aandelen	€ 2.294.493
Toevoeging aan de overige reserves	**€ 789.507**

De dividenduitkering zal, indien noodzakelijk onder inhouding van verschuldigde dividendbelasting, plaatsvinden in contanten.

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2012 bedroegen in totaal € 12.274,-, waarvan € 12.000,- beloningen aan bestuurders. De netto vergoeding per bestuurslid bedraagt € 4.000,- per jaar. De kosten van de stichting komen ten laste van de vennootschap. Het bestuurslid van de stichting, dat tevens lid is van de Raad van Commissarissen van de vennootschap ontvangt als bestuurslid van de stichting voor deze functie geen vergoeding.

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 2012 de onderstaande meldingen opgenomen:

AANMELDER	DATUM	% KAPITAAL	% STEMRECHT
E.A. de Mol van Otterloo	01-11-2006	30,58%	30,58%
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	07-11-2006	95,38%	95,38%
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08%	10,08%
H.W.J. ter Haar	30-05-2008	5,43%	5,43%
M.A.D.G. van Leest - Van Iperen	01-06-2008	23,89%	23,89%

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

BIJLAGE

KENGETALLEN

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Bruto huuropbrengsten (in € 1.000)	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272	12.705	10.718	9.143	9.753	10.982
Investeringen (in € 1.000)	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702	4.541	337	3.159	22.690	27.748
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	3.084	4.245	8.003	1.781	–257	12.643	8.276	864	–7.968	3.855
Per gewoon aandeel										
Nominale waarde per aandeel (in €)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eigen vermogen (in €)	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95	39,12	30,58	24,65	27,15	37,40
Resultaat na belastingen (in €)	2,08	2,87	5,41	1,20	–0,17	8,54	5,59	0,59	–5,45	2,66
Dividend (in €)	1,55*	1,40	1,25	1,00	0,75	-	-	-	0,20	0,54
Beurskoers jaarultimo (in €)	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90	47,90	35,95	24,50	24,75	23,50
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35	0,36	0,31	0,26	0,29	0,42
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66	0,75	0,54	0,42	0,49	0,90
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	4,5%	6,3%	12,3%	3,1%	–0,4%	21,8%	18,3%	2,4%	–20,0%	7,1%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	89,4%	89,1%	87,9%	90,3%	90,1%	81,5%	63,0%	55,9%	56,8%	71,4%

* Voorstel
N.B. Met ingang van 2004 op basis van IFRS richtlijnen

DE KRACHT VAN EEN DIENST-VERLENENDE ORGANISATIE





EEN GEBOUW MET TOEKOMST

De pioniers van het Groot Handelsgebouw hadden in de begintijd mogelijk geen idee over 2013, maar hun droom blijkt al decennia goed aan te sluiten op de eisen van de tijd. Met die overtuiging fotograferen we nu de huurders van morgen. Rotterdamse schoolkinderen die in deze stad leren voor hun toekomst. Om misschien in 2031 te gaan werken in het Groot Handelsgebouw.





STAD IN EEN STAD

Het is 6 uur in de ochtend. Voordat de ondernemers aan de slag gaan, drinken ze eerst een pittige espresso bij een van de koffietenten van het Groot Handelsgebouw. Heerlijk! Eigenlijk heeft het Groot Handelsgebouw voor elk moment van de dag, voor iedereen het juiste aanbod. Of het nu gaat om een kapper, fysiotherapeut of sportschool. Alles is in deze kleine stad beschikbaar.



DIENSTVERLENERS

- **PostNL Business Point**
- **kinderdagverblijf**
- **kapper**
- **bank**
- **restaurants**
- **cateringfaciliteiten**
- **congres- en vergaderfaciliteiten**
- **reproservice**
- **fysiotherapeut**
- **sportschool/fitness**
- **autoverhuur**
- **secretariaatsservice**
- **krantenkiosk**
- **supermarkt**



ROTTERDAMMERS MET DURF

AI tijdens de Tweede Wereldoorlog kwam ondernemer Frits Pot met het idee van een verzamelgebouw voor grossiers (groothandelaren), een 'grossiersbijenkorf'. W.F. Lichtenauer van de Kamer van Koophandel (foto) en Kees van der Leeuw, aanjager van de wederopbouw, steunden het idee. 60 jaar later profiteren ondernemers en de stad nog altijd van de mannen met durf en visie.



THE 'PLACE TO BE'

De kracht van het Groot Handelsgebouw? Een goed georganiseerd team. Onder leiding van directeur Marius Meurs blijft dit bedrijfsverzamelgebouw the 'place to be' voor ondernemers.

COLOFON

ONTWERP
Smidswater

FOTOGRAFIE
Freek van Arkel
Joep Jacobs
Archief Groot Handelsgebouw
Gemeente Archief Rotterdam
Getty Images
Hollandse Hoogte

DRUK
Albani Drukkers

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.
Bezoekadres: Stationsplein 45, Unit A2.191, 3013 AK Rotterdam
Postadres: Postbus 29057, 3001 GB Rotterdam
TEL. +31 (0)10 240 34 34
info@groothandelsgebouw.nl
www.groothandelsgebouw.nl

