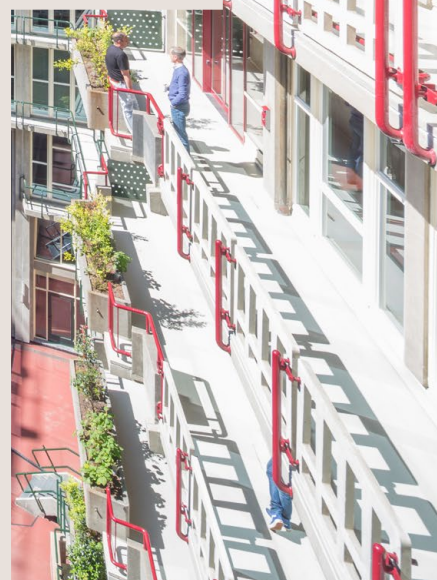
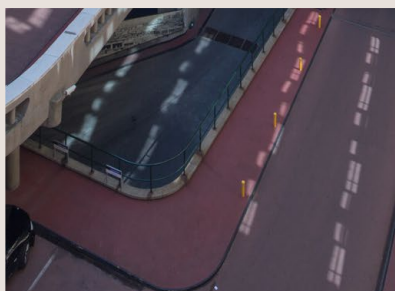
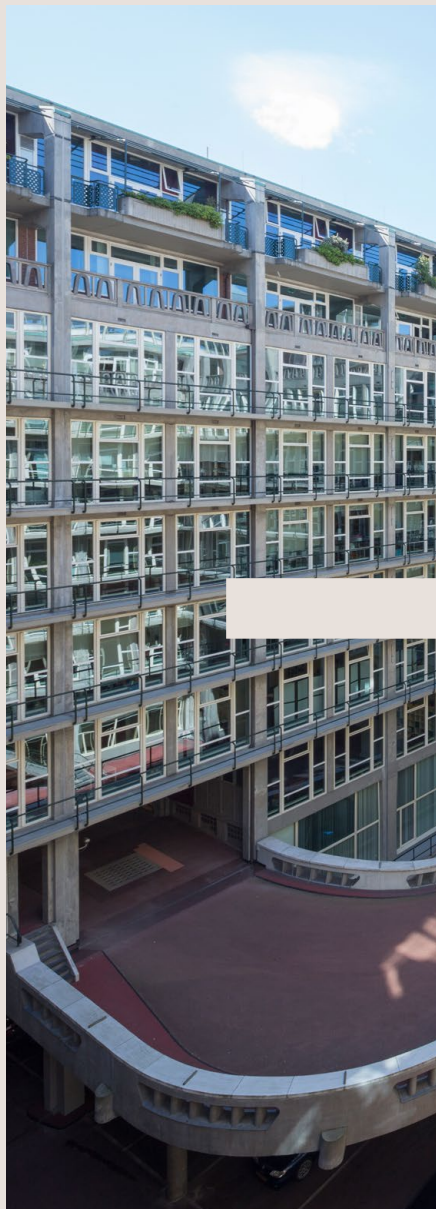
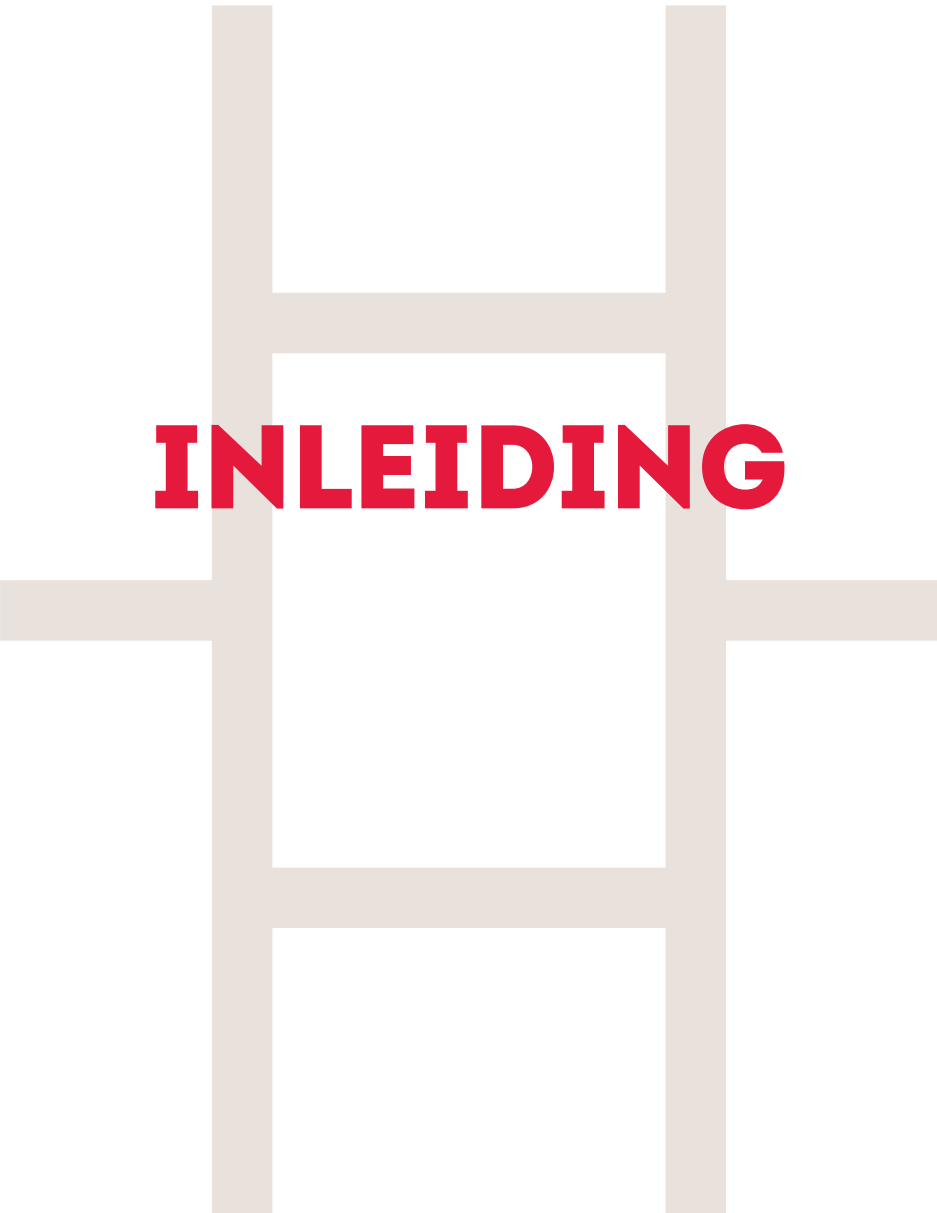


JAARVERSLAG 2015

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.



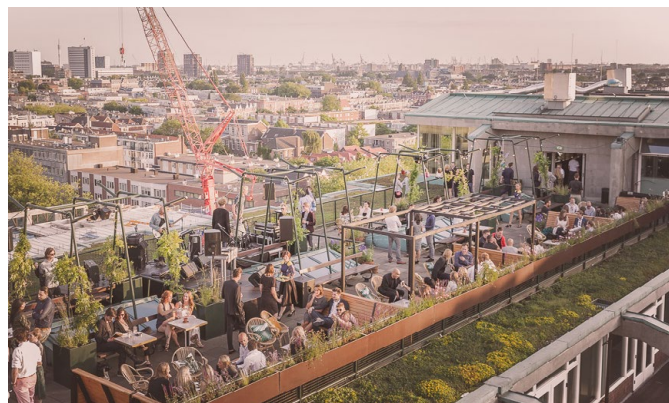
**GROOT
HANDELS
GEBOUW**
Rotterdam



INLEIDING

2015: TRANSFORMATIE

In 2015 stond het Groot Handelsgebouw in het teken van transformatie. Met de opening van het vernieuwde Engels en The Suicide Club, het succesvol uitgebreide Kleinhandel, de komst van het Cambridge Innovation Center (CIC), D&B The Facility Group als nieuwe hospitality partij en met een foodfestival op de Expeditie is het Groot Handelsgebouw getransformeerd in een monumentale hotspot.



Opening Engels en The Suicide Club

Op 6 maart worden Bar Brasserie Engels en het Engels Conference Center feestelijk heropend door burgemeester Aboutaleb. Na een uitgebreide renovatie is Engels weer helemaal terug. In een geheel nieuw jasje en met een nieuwe eigenaar.

Een paar maanden later opent op het dak 'The Suicide Club'. Een dakbar waar je in stijl kan eten, drinken en dansen. Vanaf het dakterras ligt Rotterdam aan je voeten en in de skybar word je verrast door de bijzondere creaties van chefkok Marnix Benschop.



Nieuwe kantoorconcepten

Na de succesvolle lancering eind 2014, wordt het kantoorconcept Kleinhandel in 2015 uitgebreid tot meer dan 5.000 m². Wat begon met acht bedrijven is uitgegroeid tot een coworking space met meer dan veertig 'Kleinhandelaren'. Op 6 november vierde Kleinhandel haar eerste verjaardagsfeestje.

Begin juli wordt een Letter of Intent getekend met het Cambridge Innovation Center (CIC) voor een gefaseerde verhuur van 13.000 m². Het is de eerste buitenlandse vestiging van deze Amerikaanse startup hub die zich richt op innovatieve ondernemers. Het moet een soort mini Silicon Valley worden waar zich de komende vijf jaar meer dan 550 innovatieve bedrijven zullen huisvesten. In aanloop naar de officiële opening in 2016 opent de Bétaspace haar deuren, een preview van wat er later komen gaat. Naast CIC start ook het Venture Café met ondersteunende programmering zoals workshops en bijeenkomsten.

Nieuwe hospitality partij

1 juli start D&B The Facility Group als nieuwe hospitality en security partij binnen het gebouw. D&B streeft naar een 5-sterren serviceniveau om het onze huurders en bezoekers zo makkelijk mogelijk te maken. Nieuw is de GHG Office App waarmee onder andere meldingen kunnen worden gedaan, bezoekers kunnen worden aangemeld en andere diensten door huurders kunnen worden besteld.

Events

Tijdens de eerste editie van de Rotterdamse Dakendagen, half juni, was ook ons dak toegankelijk voor publiek. Een record-aantal bezoekers bezocht dit prijswinnende evenement. Begin juli kwam de Tour de France naar Rotterdam en daarom prijken op de voorgevel van het gebouw vijf mega foto's van



wielerliefhebbende huurders. Daarnaast bezochten we met een groot aantal huurders de doorkomst van het peloton op de Coolsingel in onze eigen VIP-tent.

Ook mochten we weer veel bezoekers verwelkomen tijdens de Open Monumentendagen in september. Begin oktober streek het foodfestival Rauwkost neer op de binnenplaats van het gebouw. Twee dagen lang vertoonden de beste chefs van Rotterdam hun kookkunsten aan zo'n 3.000 bezoekers.

Vooruitblik

De transformatie van het gebouw wordt in 2016 doorgezet. Medio 2016 zal worden gestart met de verbouwing van de hoofdingang en eerder zal de bewegwijzering worden aangepakt. Nieuwe huurders op de begane grond zorgen voor een betere uitstraling van het pand, evenals een aantal nieuwe grote huurders binnen het gebouw. Naast de concepten van CIC, het Business Center en Kleinhandel, wat wederom een uitbreiding zal krijgen, zal worden gestart met 'de Academie', een plek voor bedrijven uit de creatieve sector.



INHOUD

JAARVERSLAG

6	Bericht van de Raad van Commissarissen
10	Gegevens van de Raad van Commissarissen en de directie
12	Verslag van de directie
28	Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
30	Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

JAARREKENING

32	Grondslagen van de financiële verslaggeving
44	Geconsolideerde balans per 31 december 2015
46	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over het boekjaar eindigend op 31 december 2015
46	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar eindigend op 31 december 2015
47	Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen over het boekjaar eindigend op 31 december 2015
48	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2015
56	Toelichting op het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2015
59	Enkelvoudige balans per 31 december 2015
61	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2015
61	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015
66	Toelichting op het enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2015

OVERIGE GEGEVENS

68	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
74	Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst
74	Resultaatbestemming 2015
74	Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
74	Register substantiële deelnemingen
74	Gebeurtenissen na balansdatum
74	Adviseurs

BIJLAGE

75	Kengetallen
----	-------------



BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2015, alsmede de jaarrekening 2015 van Groothandelsgebouwen N.V.

De jaarrekening 2015 is door KPMG Accountants N.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 68 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 22 april 2016 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2015 vast te stellen.

De vastgoedmarkt in Nederland is in 2015 mede door het ingezette economisch herstel verbeterd. In Rotterdam is de vraag naar kantoren sterk hersteld met een meer dan verdubbeling van de opname in één jaar tijd. Alhoewel het de vraag is of de Rotterdamse kantorenmarkt een structureel dan wel incidenteel herstel vertoont, biedt dit beeld in combinatie met een voortgaande verbetering van de economie wel vertrouwen voor de toekomst.

De vennootschap stond in 2015 voor aanzienlijke uitdagingen. Het vertrek van huurder LyondellBasell (LBI) betekende dat er grote inspanningen noodzakelijk waren om de beschikbaar komende ruimten weer te verhuren en de bezettingsgraad weer op peil te brengen. De raad stelt met genoegen vast dat het herstel van de bezetting van het gebouw en daarmee de huuropbrengsten is ingezet.

De huuropbrengsten daalden in 2015 met 13,6 %, de bezetting van het gebouw daalde van 82,3 % ultimo 2014 tot 71,2 % ultimo 2015 en het direct exploitatieresultaat daalde met 39,3 %. Het direct exploitatieresultaat werd negatief beïnvloed door een eenmalige last uit hoofde van afkoop van rentederivaten. Het resultaat na belastingen bedroeg over 2015 € 10.021.000,- tegen € 3.044.000,- negatief over 2014. Het fors hogere resultaat over 2015 was het gevolg van een hoger indirect resultaat met name als gevolg van een waardevermeerdering van het gebouw. Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balans-totaal bedroeg ultimo 2015 44,7 % tegen ultimo 2014 40,8 %, waarbij dus sprake is van een duidelijke versterking. Ondanks de gedaalde huuropbrengsten, de in 2015 verrichte investeringen en de eenmalige last van de afkoop van de rentederivaten bleef de liquiditeitspositie goed op peil.

De raad deelt de visie van de directie dat ook in 2016 ondanks de gestegen vraag het aanbod in de kantorenmarkt hoog blijft hetgeen betekent dat de concurrentie de komende jaren scherp zal zijn en eveneens de druk op de huurprijzen aanwezig blijft. De vennootschap gaat in 2016 uit van een duidelijke stijging van de bezetting van het gebouw, maar verwacht ook dat het effect van de stijgende bezettingsgraad in 2016 nog slechts beperkt invloed heeft op de huuropbrengsten welke laatste naar verwachting slechts gering zullen stijgen.

De raad stemt in met het voorstel van de directie dat, alhoewel de gerealiseerde resultaten over het boekjaar 2015, liquiditeitspositie en solvabiliteit van de vennootschap een dividendvoorstel in beginsel niet in de weg staan, het de voorkeur verdient over 2015 de winst volledig te reserveren en daarom geen voorstel voor uitkering van dividend over het boekjaar 2015 voor te leggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De raad constateert dat de vennootschap over het boekjaar 2015 weliswaar een aanzienlijk positief resultaat heeft gerealiseerd, maar het aandeel van het directe resultaat in het totaalresultaat over 2015 was beperkt mede door een eenmalige last als gevolg van de afwikkeling van renteswaps. Door het beperkte directe exploitatieresultaat over 2015 acht de vennootschap het minder voor de hand liggend om een dividendvoorstel te doen.

De directie stelt eveneens vast dat het proces rondom de mogelijke verkoop van het Groot Handelsgebouw of de aandelen van de vennootschap nog steeds gaande is en dat over de uitkomst van dit proces nog geen concrete uitspraak is te doen. Om deze reden dient de vennootschap met de mogelijkheid rekening te houden dat zij bij het niet doorgaan van een overname zelfstandig de exploitatie zal voortzetten. Alsdan zal de vennootschap haar toekomst- en investeringsplannen en haar financiering opnieuw moeten bezien. Om in dat geval een zo solide mogelijke uitgangssituatie te hebben heeft de directie met goedkeuring van de raad besloten het gerealiseerde resultaat toe te voegen aan de reserves en geen voorstel te doen voor uitkering van dividend over het boekjaar 2015.

Nadat in de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders de strategie voor het Groot Handelsgebouw en van de vennootschap zijn geagendeerd en besproken, is in het jaarverslag over het boekjaar 2014 de door de vennootschap voorgestelde strategie opgenomen en is deze besproken en aanvaard in de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Voor wat betreft de vennootschap betrof dit onder meer dat de vennootschap ernaar zou moeten streven haar zelfstandigheid te beëindigen door open te staan voor verkoop van het gebouw dan wel de aandelen van de vennootschap.

Vóór de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de vennootschap in een persbericht op 30 maart 2015 reeds medegedeeld dat zij van een goeide marktpartij een niet-bindend indicatief bod op het Groot Handelsgebouw had ontvangen. De hoogte van dit indicatieve bod lag op het niveau van de ultimo 2014 voor het gebouw vastgestelde getaxeerde waarde (€ 148.890.000,-). De vennootschap gaf in haar persbericht aan dat de gesprekken zich in een initieel stadium bevonden en de uitkomst van de gesprekken onzeker was.

De directie heeft in het hoofdstuk “Strategie van de vennootschap en het verkoopproces van de vennootschap” op pagina 19 van dit jaarverslag de gang van zaken in dit proces, met in achtneming van de noodzakelijke vertrouwelijkheid, zo volledig mogelijk besproken. De directie en de raad hebben in dit proces zich in hun handelen laten leiden door de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht te nemen waarbij het gelijkelijk dienen van de belangen van alle aandeelhouders het centrale uitgangspunt was en is.

In de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de voorzitter van de raad onder meer medegedeeld dat zich inmiddels meerdere serieuze belangstellenden hadden gemeld met de mededeling te overwegen een bod op het gebouw of de aandelen uit te brengen. De vennootschap had daarbij geen voorkeur voor een bepaalde koper en dat dit zowel één of meerdere in een groep verbonden aandeelhouders kunnen zijn als wel een derde partij mits de aandeelhouders allen op een evenwichtige wijze in de waarde van de vennootschap en het gebouw zullen delen. De voorkeur gaat uit naar een openbaar bod op de aandelen van de vennootschap met als doelstelling de best mogelijke voorwaarden voor de aandeelhouders te realiseren. Vervolgens bleek de raad tijdens de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders dat een aanzienlijke groep aandeelhouders toch niet tot verkoop bereid leek hetgeen eind april 2015 nog eens door deze groep in een uitgebracht mediabericht werd onderstreept.

Directie en Raad van Commissarissen hebben zich na de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders beraden over de voortzetting van de strategie. De vennootschap heeft besloten het verkoopproces niet te beëindigen omdat er, ondanks bezwaren van een aanzienlijke groep aandeelhouders, toch voldoende aanknopingspunten aanwezig leken het verkoopproces voort te zetten en uiteindelijk met een transactie die in het belang van alle aandeelhouders zou zijn af te ronden.

Aan het eind van het verslagjaar en ook in 2016 loopt het proces rondom de verkoop van Groothandelsgebouwen N.V nog steeds, zij het dat de partij die het oorspronkelijke indicatieve bod had uitgebracht, niet meer aan het verkoopproces deelneemt. Er is geen concrete uitspraak te doen over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces.

De vennootschap realiseert zich dat het in gang gezette verkoopproces uiteindelijk mogelijk niet slaagt. In dat geval zal zij zelfstandig de exploitatie voortzetten. Zodra duidelijk is dat het verkoopproces niet succesvol kan worden afgerond zal de vennootschap aangeven op welke wijze zij haar beleid zal voortzetten.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2015 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitoefende toezicht.

De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat in verband met het op 1 januari 2013 in werking treden van de Wet bestuur en toezicht en het in hoofdstuk III.3.1 van de Corporate Governance Code bepaalde 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. Uit het oogpunt van expertise en ervaring is er thans sprake van een evenwichtige verdeling binnen de raad. De raad zal bij toekomstige vacatures in het bijzonder aandacht schenken aan het voldoen aan de verplichting van een evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de raad.

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 66 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2015 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

Wat betreft de beloning van de leden van de Raad van Commissarissen is in de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders een voorstel goedgekeurd om de bezoldiging van de leden van de raad in twee stappen per 1 januari 2013 en per 1 januari 2014 te verhogen tot een jaarlijkse beloning voor de voorzitter van € 21.000,- en voor de leden van € 16.000,- per lid per jaar. De raad doet in de op 22 april 2016 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders geen voorstel tot aanpassing van de beloning van de leden van de raad.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk III.2 van de Corporate Governance Code, merkt de raad op dat al de huidige leden van de raad onafhankelijk zijn in de zin van best practice bepaling III.2.2 van de Code (III.2.1 van de Code).

De Raad van Commissarissen kent geen afzonderlijke commissies. Aangezien de raad thans is samengesteld uit 3 leden, voldoet de vennootschap aan het bepaalde in hoofdstuk III.5 van de Code.

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen 6 reguliere vergaderingen gehouden alsmede 6 extra vergaderingen waar de mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap is besproken. De raad heeft in 2015 onder meer de volgende onderwerpen besproken: het ten aanzien van een mogelijk openbaar bod of de verkoop van het gebouw te voeren beleid, het verhuurbeleid en hierbij de mogelijke komst van het Cambridge Innovation Center (CIC) naar het Groot Handelsgebouw, de uitvoering van de in 2015 vastgestelde strategische plannen voor het Groot Handelsgebouw en de vennootschap, liquiditeitspositie, wijziging financieringsarrangement en afkoop rentederivaten, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2015 hebben alle leden van de raad deelgenomen aan alle reguliere vergaderingen van de raad.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directie en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2015.

Rotterdam, 11 maart 2016

(HER)BENOEMINGEN AVA

Ir. P.O Vermeulen (1947)	2012-2017
Ing. J. Th. Blok (1949)	2010, 2014-2018
Ir. J.M. Kwak (1949)	2005, 2009, 2013-2017

RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: Geen

VOORMALIGE FUNCTIE: Voorzitter Raad van Bestuur n.v. Bank Nederlandse Gemeenten, Den Haag

NEVENFUNCTIES: Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds, Hoevelaken; Lid Bestuur Fondsenbeheer Nederland (FBNL) te Hoevelaken.

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

EERSTE BENOEMING: 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; Voorzitter Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein; Lid Raad van Advies Hermon Erfgoed B.V., Zeist

COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Stichting Mitros Woningcorporatie, Utrecht; Lid Raad van Commissarissen Stichting Nijestee, Groningen; Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Rentree, Deventer; Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuid West B.V., Den Haag

EERSTE BENOEMING: 2010

LOPENDE TERMIJN: 2018

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

COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam

EERSTE BENOEMING: 2005

LOPENDE TERMIJN: 2017

DIRECTIE

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

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

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

VOORMALIGE FUNCTIE: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. VOORHOUT (M/1972)

NATIONALITEIT: Nederlandse

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

NEVENFUNCTIES: Penningmeester Kopersvereniging Folkert Elsingastraat, Rotterdam; Bestuurslid VvE Wilgenhoek 32 t/m 145, Capelle aan den IJssel

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



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

2015 stond voor het Groot Handelsgebouw in het teken van vernieuwing en transformatie. De focus is sterk gelegd op het aantrekken van veel nieuwe, snelgroeiende en veelbelovende huurders. Hiertoe werd het centrum Kleinhandel uitgebreid naar circa 5.500 m² en werd de komst van het Cambridge Innovation Center (CIC) voorbereid. Na de komst in 2016 van CIC zal in de eerste fase circa 10.000 m² van het Groot Handelsgebouw worden bezet door innovatieve, snelgroeiende bedrijven.

Het vernieuwde Engels met een nieuw restaurant en een conference center werd begin 2015 geopend en hiermee werd een renovatie van circa 5.500 m² vloeroppervlak, dat door het voormalige Engels werd gehuurd, afgerond.

2015 was ook het jaar dat huurder LyondellBasell (LBI) die circa 13.000 m² huurde uit het gebouw vertrok. Onmiskenbaar was dat een gevoelig verlies, maar dit bood tevens de gelegenheid de noodzakelijke vernieuwing en transformatie van het gebouw op te starten.

Alhoewel in 2015 een goed begin is gemaakt met de vernieuwing en transformatie is hier nog een flinke weg te gaan. Het afronden van het centrum Kleinhandel, het inhuizen en gereed maken van de eerste fase van circa 4.700 m² van CIC en het verbouwen van de centrale A-Hal zijn onder meer uitdagingen voor 2016.

Het jaar 2015 stond ook in het teken van een overnameproces van het gebouw en/of de aandelen van de vennootschap. Dit leidde er ook toe dat de vennootschap in afwachting van de uitkomst van dit proces bij beslissingen steeds de afweging diende te maken of deze beslissingen, die het perspectief van de vennootschap op langere termijn weliswaar zouden versterken, in de toekomst niet al te zeer bepalend waren voor een mogelijke nieuwe eigenaar van gebouw en/of aandelen. Het overnameproces vergde veel tijd en aandacht van de organisatie.

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2015 bedraagt € 10.021.000,- tegen € 3.044.000,- negatief in 2014. Het direct exploitatieresultaat over 2015 was met € 2.807.000,- weliswaar lager dan in 2014 toen dit € 4.625.000,- bedroeg, maar het indirect exploitatieresultaat was over 2015 met € 7.214.000,- fors hoger dan over 2014 toen het vergelijkbare resultaat € 7.669.000,- negatief bedroeg.

Het direct exploitatieresultaat na belastingen over 2015 was 39,3 % lager dan over 2014 (2015: € 2.807.000,- en 2014: € 4.625.000,-). De netto huuropbrengsten waren 14,6 % lager door lagere huuropbrengsten (-13,6 %), lagere doorberekende servicekosten (-14,0 %) en lagere exploitatiekosten (-12,1 %). De lasten over 2015 zijn 4,1 % hoger door hogere beheerkosten (+18,1 %), hogere (betaalde) financieringslasten (+23,0 %) en lagere te betalen vennootschapsbelasting (-48,4 %). De hogere

financieringslasten waren het gevolg van een eenmalige last groot € 1.467.000,- vanwege de afkoop van rentederivaten.

De daling van de huuropbrengsten met 13,6% (2015:

€ 12.513.000,- en 2014: € 14.486.000,-) is het gevolg van de afgenomen bezettingsgraad van het gebouw en gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten. De gemiddelde bezetting van het gebouw daalde van 84,5 % in 2014 naar 75,6 % in 2015 (-10,5 %).

De solvabiliteit van de vennootschap bedroeg ultimo 2015 44,7 % tegen ultimo 2014 40,8 % en was daarmee duidelijk beter dan eind 2014.

De liquiditeitspositie bleef in 2015, ondanks lagere huuropbrengsten, aanzienlijke investeringen en een eenmalige betaling uit hoofde van afkoop van rentederivaten behoorlijk op peil.

De Nederlandse kantorenmarkt heeft zich in 2015 voor het eerst sinds jaren hersteld. De opname bedroeg naar schatting 1,2 miljoen m² waarbij de stijging van de opname ten opzichte van 2014 circa 15 % bedroeg. In Rotterdam was er in 2015 in de opname sprake van meer dan een verdubbeling. Deze verbetering in Rotterdam biedt perspectief voor de toekomst. Desondanks blijft in de Rotterdamse kantorenmarkt het aanbod hoog hetgeen betekent dat de concurrentie de komende jaren scherp blijft en de druk op de huurprijzen zal voortduren.

In 2015 is door de vennootschap in totaal 21.068 m² (2014: 17.773 m²) verhuurd. In deze cijfers zijn verlengingen van reeds in 2015 (c.q. 2104) lopende huurovereenkomsten begrepen.

DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2015

In 2015 is de Nederlandse kantorenmarkt voor het eerst sinds jaren hersteld. De opname bedroeg naar schatting 1,2 miljoen m² waarbij de stijging van de opname ten opzichte van 2014 circa 15 % bedroeg. De kantorenvorraad bleef in 2015 stabiel op circa 50 miljoen m². Volgens cijfers van DTZ Zadelhoff daalde de leegstand in Nederland met 1,7 % tot circa 7,8 miljoen m², hetgeen een leegstand is van 15,8 % van de totale kantorenvorraad. Het aanbod van kantoorruimte daalde eveneens licht met 1,9 % tot circa 8,15 miljoen m² en de huurprijzen daalden eveneens fractioneel (-0,8 %).

In 2015 is voor het eerst in jaren een duidelijke verbetering van de kantorenmarkt waar te nemen. De stijging van de opname houdt verband met de verbeterde economie en de positieve verwachtingen voor de komende jaren. Op basis hiervan mag ook verdere verbetering van de kantorenmarkt in 2016 en volgende jaren worden verwacht.

Opvallend is dat ondanks alle initiatieven en inspanningen van functiewijziging van kantoren om hiermee de leegstand te bestrijden dit eigenlijk niet leidt tot een merkbare verlaging van de voorraad kantoren en ook niet tot substantieel minder

aanbod en leegstand. De leegstand in de markt is met 15,8 % structureel te hoog en het is de vraag of stijging van de opname en functiewijziging deze situatie voldoende kan verbeteren. Sloop van (kansloze) kantoren is dan de oplossing om de markt-verhoudingen uiteindelijk gezond te maken. Ondanks de gestegen vraag blijft het aanbod in de markt hoog hetgeen betekent dat de concurrentie de komende jaren scherp blijft en eveneens de druk op de huurprijzen groot blijft.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De leegstand is in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) in 2015, en in afwijking van landelijke cijfers, licht opgelopen. Volgens gegevens van DTZ Zadelhoff bedraagt de leegstand in Rotterdam 20,4 % tegen landelijk 15,8 %. De opname is in Rotterdam in 2015 sterk gestegen met maar liefst 117 % tot 152.000 m². Op zich is het goed nieuws dat de Rotterdamse markt meer dynamiek vertoont. Het betreft echter met name verplaatsingen van bedrijven binnen Rotterdam (met uitzondering van de Nationale Politie die 16.500 m² in Alexandrium/Oosterhof gaat huren) zodat dit beperkte invloed op leegstand en aanbod in de markt zal hebben.

De aanbod/opname verhouding is door de hoge opname in 2015 in Rotterdam nu in overeenstemming met het landelijke beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2015 6,8 en in Rotterdam 6,7 welk cijfer weergeeft het aantal m² aanbod dat staat tegenover één opgenomen m² in de markt. In het verleden was dit cijfer in Rotterdam minder gunstig dan het landelijke cijfer. Alhoewel de opname in Rotterdam in 2015 scherp is gestegen (en veel sterker dan landelijk), is het de vraag of deze groei een incidenteel karakter heeft dan wel een langdurige verbetering van de Rotterdamse markt zal blijken.

In het Rotterdamse Central District (RCD) zijn in 2015 2 grote transacties van in totaal circa 13.000 m² geregistreerd waaronder Spaces dat zich zal vestigen in Hofplein 20. In de opnamecijfers van 2015 is CIC dat in 2016 in het Groot Handelsgebouw circa 4.700 m² zal huren nog niet opgenomen. De leegstand in het RCD ligt in 2015 met circa 20 % op het gemiddelde van de Rotterdamse markt, terwijl in de jaren daarvoor dit in het RCD substantieel hoger lag. De marktsituatie in het RCD is dus verbeterd maar 20 % (concurrerend) aanbod is nog steeds hoog. De komst (naar Rotterdam) van Spaces, dat is gespecialiseerd in aanbod van flexibele kantoren, is op zich goed voor de stad maar dit betekent wel dat de concurrentie op het gebied van flexibele, kleine kantoorruimtes steviger wordt. Het Groot Handelsgebouw meent zich in deze concurrentie met het Groot Handelsgebouw Business Center, het centrum Kleinhandel en de komst van CIC goed staande te kunnen houden.

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

DE VERHUUR VAN KANTOOR-, WINKEL- EN OVERIGE RUIMTE

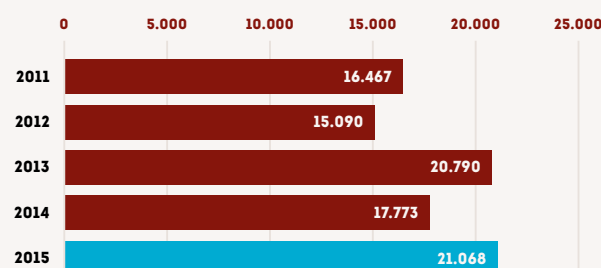
In 2015 werden 99 contracten (2014: 54 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 21.068 m² (2014: 17.773 m²). In 2015 liepen 14 contracten (2014: 22 contracten) af, goed voor in totaal 16.397 m² (2014: 14.865 m²).

Van de in 2015 verhuurde m² heeft 5.847 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2014: 6.670 m²), 2.828 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2014: 2.397 m²) en 12.393 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2014: 8.706 m²).

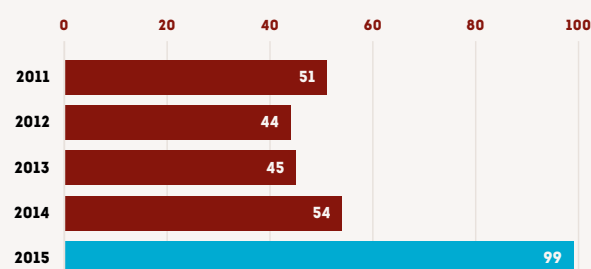
De 99 in 2015 afgesloten huurcontracten betreffen 41 contracten met nieuwe huurders (2014: 18) en 58 met bestaande huurders. Van deze 58 afgesloten huurcontracten met bestaande huurders betreft het 21 contractuitbreidingen door uitbreiding van het aantal gehuurde m² (2014:12) en 37 verlengingen van aflopende huurcontracten (2014: 24).

In de grafieken hieronder zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten van 2011 tot en met 2015 weergegeven.

AANTAL VERHUURDE m² PER JAAR



AANTAL CONTRACTEN PER JAAR



In 2015 zijn 37 aflopende contracten die goed waren voor 12.393 m² verlengd (2014: 24 contracten, goed voor 8.706 m²). Het betreft voor een aanzienlijk deel stilzwijgende contractverlengingen, maar veel huurders willen heronderhandelen bij de verlenging van hun huurovereenkomst en zeggen soms hiertoe hun huurovereenkomst (pro forma) op.

Van de in 2015 totaal verhuurde en/of verlengde 21.068 m² heeft 6.265 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2014: 11.574 m²) en 14.803 m² op verlengingen na afloop van het boekjaar (2014: 6.199 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang bedroeg in 2015 212 m² tegen 329 m² in 2014.

Met de ontwikkeling van Kleinhandel en de komst van CIC naar het Groot Handelsgebouw heeft de vennootschap een flinke stap gezet in de herpositionering van het gebouw als aantrekkelijke vestigingsplaats voor jonge, snelgroeiende bedrijven en ook in combinatie met het Groot Handelsgebouw Business Center als flexibel kantoor met veel faciliteiten voor huurders. De markt van – in het algemeen kleinere – snelgroeiende bedrijven is in Rotterdam aanzienlijk en de vennootschap wil voortgaan met het binnenhalen van deze bedrijven. Het aantal huurders is daardoor in 2015 sterk gegroeid. Het grotere aantal huurders en de dynamiek van deze huurders stelt hogere eisen aan de organisatie. De vennootschap verliest daarbij niet uit het oog dat zij ook een aantrekkelijke vestigingsplaats moet blijven voor grotere en kleinere meer gevestigde bedrijven.

De oppervlakte van “Kleinhandel” zal na afronding van de laatste fase circa 5.500 m² bedragen. In Kleinhandel zijn jonge, snelgroeiende bedrijven gevestigd die in een professionele kantooromgeving verder willen groeien, maar toch gezamenlijke faciliteiten wensen om contacten met elkaar te intensiveren. Vanwege de grote belangstelling is thans de vijfde fase van het centrum in ontwikkeling. De ontwikkeling van deze vijfde fase zal in 2016 zijn afgerond en de daarin beschikbare units zullen eind 2016 zijn verhuurd.

De vennootschap heeft op 7 juli 2015 medegedeeld dat Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL B.V. (CIC staat voor “Cambridge Innovation Center”) een Letter of Intent (LOI) hebben getekend voor een gefaseerde verhuur van circa 13.000 m². Vooruitlopend op de af te sluiten huurovereenkomst heeft de vennootschap in 2015 circa 1.000 m² kantoorruimte (de zogenoemde Bètaspace) aan CIC ter beschikking gesteld om alvast te starten met haar activiteiten. Op 25 januari 2016 heeft de vennootschap medegedeeld dat Groothandelsgebouwen N.V. en CIC een huurovereenkomst voor een periode van 15 jaar en 4 maanden hebben gesloten voor de verhuur van 4.764 m²

kantoor- en bedrijfsruimte in het Groot Handelsgebouw. Het gehuurde vloeroppervlak omvat onder meer de reeds bij CIC in gebruik zijnde ruimtes (Bètaspace) en het congrescentrum Kriterion. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 april 2016. Zoals in de LOI voorzien zijn partijen in de huurovereenkomst overeengekomen dat CIC NL het recht heeft de gehuurde ruimte in 2 fasen uit te breiden met in totaal 8.228 m², zodat CIC NL, indien zij van deze opties volledig gebruik maakt, 12.992 m² vloeroppervlak in het Groot Handelsgebouw zal huren.

Het begin 2014 geopende Groot Handelsgebouw Business Center had ultimo 2015 een bezettingsgraad van 75 %. De vennootschap is voor de exploitatie hiervan een joint venture overeenkomst aangegaan met The Office Operators. In dit Business Center worden flexibele kantoorunits aangeboden. Het Center omvat een oppervlakte van circa 1.250 m². De bezettingsgraad ultimo 2015 van 75 % volgt de bij oprichting vastgestelde prognoses. Het Business Center heeft in 2015 nog niet bijgedragen aan het resultaat van de vennootschap. Wel kan de joint venture over 2015 voldoen aan de rente - en aflossingsverplichting op de door de vennootschap verstrekte lening.

In april 2015 is de huurovereenkomst met huurder LyondellBasell (LBI) geëindigd. LBI huurde circa 13.000 m² in het Groot Handelsgebouw.

Op 6 maart 2015 is Bar Brasserie Engels en het Engels Conference Center feestelijk heropend. Hiermee werd een periode van ingrijpende renovatie en vernieuwing afgesloten. De vennootschap is van mening dat beide gemoderniseerde bedrijven een aanwinst zijn voor het Groot Handelsgebouw. Met de heropening van Engels, de opening van Ellis Gourmet Burger eind 2014 en van The Suicide Club medio 2015 is in 2015 de horecafunctie van het gebouw aanmerkelijk versterkt. Ultimo december 2015 is de huurovereenkomst met Engels B.V. voor het nog niet aan derden verhuurde deel van de 7e en 8e verdieping (in totaal circa 2.200 m²) van het gebouw geëindigd. De voormalige bioscoop en het vergadercentrum Kriterion zal samen met de op de 7e verdieping gelegen foyer met ingang van 1 april 2016 aan CIC worden verhuurd. Voor het overige deel is de vennootschap doende met herontwikkelingsplannen.

In 2015 daalde de bezetting van het gebouw van 84.020 m² per 31 december 2014 tot 72.976 m² per 31 december 2015, ofwel van 82,3 % tot 71,2 %.

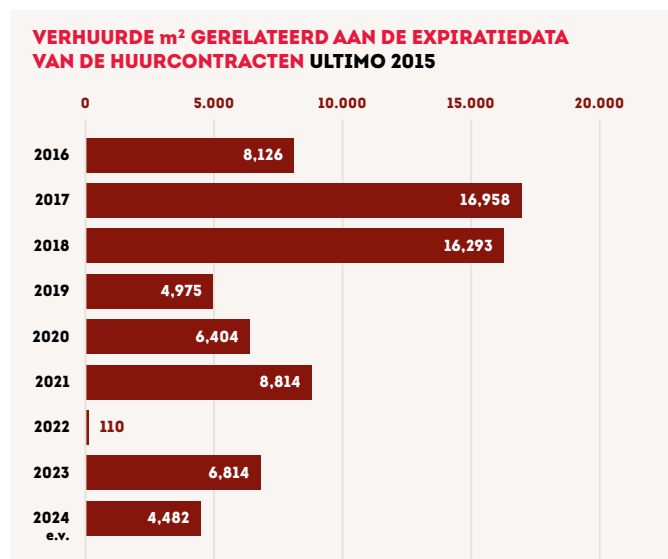
In 2015 is de vennootschap er in geslaagd 37 (2014: 15) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven, terwijl 7 kleinere huurders zijn vertrokken. Van de 37 nieuwe huurders hebben zich er 29 gevestigd in ‘Kleinhandel’.

In 2015 zijn in totaal 38 nieuwe huurders aangetrokken (2014: 19) en waren er 11 (2014: 21) opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen. In 2015 is 1 huurcontract gedwongen (als gevolg van een faillissement) beëindigd met een totaal metrage van 223 m² (2014: 2, totaal aantal m² : 468 m²) en is 1 contract (2014: 3, totaal aantal m²: 1.432 m²) met een totaal metrage van 91 m² voortijdig beëindigd.

VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

GROOTTE IN m ²	ULTIMO 2014	NIEUWE HUURDERS	OPZEGGINGEN BESTAANDE HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2015
< 250 m ²	91	37	7	-10	111
250 – 500 m ²	19	1	1	+7	26
500 – 1.000 m ²	16	0	0	-1	15
> 1.000 m ²	22	0	3	+3	22
Totaal	148	38	11		174

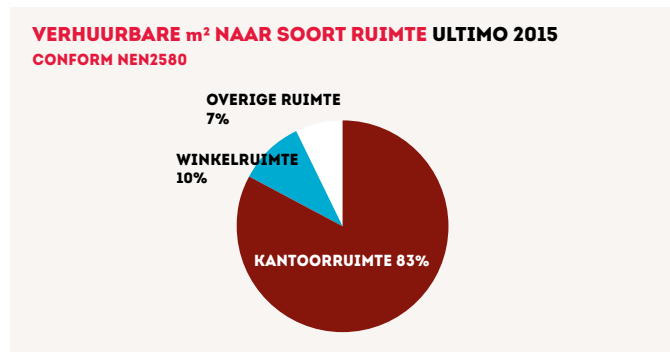
De grafiek hieronder toont de expiratedata van de verhuurde m²:



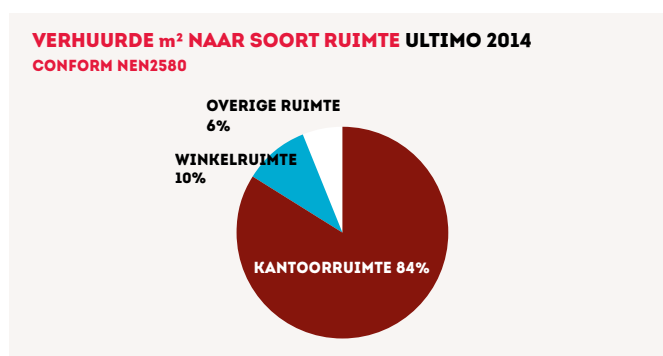
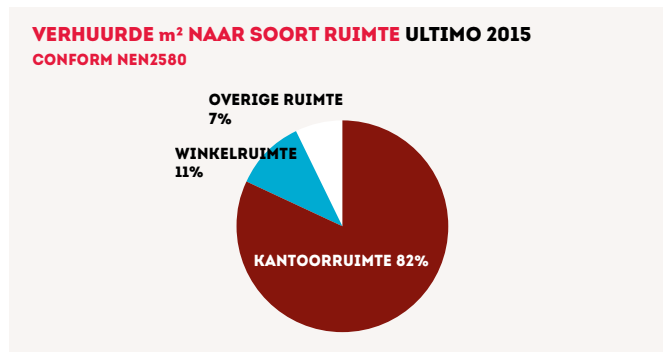
Van de in 2016 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2015 6.170 m² opgezegd. Een grote huurder die de huurovereenkomst (circa 2.400 m²) had opgezegd en welk metrage in vorenge-noemd oppervlak is opgenomen heeft in 2016 de overeenkomst (tijdelijk) verlengd.

Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2016 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht van huurover-eenkomsten die dan nog in 2016 zullen eindigen.

De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2015 en ultimo 2014*:



Onderstaand de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² in de jaren 2015 en 2014:



* Ultimo 2015 bedroeg het aantal verhuurbare m² conform NEN2580: 102.534 en ultimo 2014 conform 'Methode Groot Handelsgebouw': 99.393 m². Bij de overgang naar de NEN2580 standaard is ook de classificatie van ruimtes in het gebouw (kantoorruimte, winkelruimte en overige ruimte) opnieuw beoordeeld. Ultimo 2014 is de onderverdeling van de verhuurbare m² zoals opgenomen in bovenstaande grafiek. In de classificatie ultimo 2015 zijn 8 % punten meer ruimtes geclassificeerd als kantoorruimte (van 75 % naar 83 %), 2% punten minder winkelruimte (van 12 % naar 10 %) en 6% punten minder overige ruimte (van 13 % naar 7 %).

DE VERHUUR VAN PARKEERPLAATSEN

In 2015 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.302.000,- en zijn daarmee 10,3 % lager dan die over 2014 toen de opbrengsten € 1.452.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2015 € 626.000,- en waren daarmee 5,0 % lager dan in 2014 (2014: € 659.000,-). De gedaalde opbrengsten uit het kort parkeren zijn deels het gevolg van de (tijdelijke) sluiting ten gevolge van de renovatie van het grand café en het zalen-centrum van Engels en deels het gevolg van de gedaalde bezetting van het gebouw.

De opbrengst uit abonnementen was over 2015 14,8 % lager dan over 2014 (2015: € 676.000,- tegen in 2014: € 793.000,-) met name als gevolg van een afname van het aantal abonnementen door het vertrek in 2015 van huurder LyondellBasell welke huurder een aanzienlijk aantal parkeerabonnementen had afgesloten.

De kort parkeertarieven alsmede de tarieven voor abonnementen bleven in het verslagjaar ongewijzigd. Huurders worden in het kader van het verlagen van hun kosten kritischer ten aanzien van hun parkeerkosten en eveneens lijkt het auto-gebruik (en daarmee het parkeren) van kleine snelgroeiende huurders af te nemen. Of dit een trend is die van structurele aard zal blijken te zijn, valt thans niet te voorspellen.

De in juli 2014 in gebruik genomen nieuwe parkeergarage in de voormalige schaatshal voldoet goed en voorziet in een duidelijke behoefte. De kwaliteit van het abonnementsparkeren voor de huurders is hierdoor aanzienlijk verbeterd. In 2015 is met de gemeente Rotterdam overeengekomen een klein deel van de parkeergarage ten behoeve van een herontwikkeling aan de gemeente terug te leveren. Het aantal parkeerplaatsen van 220 is hierbij onveranderd gebleven. In ruil hiervoor heeft de vennootschap een beperkte huurverlaging ontvangen alsmede een verlenging van de looptijd van de huurovereenkomst van 10 jaar naar 15 jaar.

DE ORGANISATIE

In 2015 heeft de organisatie grote inspanningen geleverd bij de uitbouw van het concept 'Kleinhandel', de afronding van de renovatie van het voormalige grand café en zalencentrum van Engels en de ontwikkeling en planvorming van de hoofdentree van het gebouw. In 2015 kwamen maar liefst 38 nieuwe huurders naar het Groot Handelsgebouw waarmee het aantal huurders in één jaar steeg van 148 ultimo 2014 naar 174 ultimo 2015.

Het aan de orde zijn van een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de vennootschap liet de organisatie niet onberoerd. De onzekerheid over de mogelijke toekomst leidde in de organisatie tot aanzienlijke druk.

Als gevolg van de mogelijke overname is de in 2014 ingezette omvorming en versterking van de organisatie van een meer beheergerichte organisatie naar een commerciële gerichte organisatie niet verder vorm gegeven. Wanneer duidelijkheid bestaat over een zelfstandige toekomst van de vennootschap zal dit ingezette beleid weer worden voortgezet.

Medio 2015 heeft de vennootschap een overeenkomst gesloten met facilitaire dienstverlener D&B voor de receptie- en security hosting services. D&B heeft op dit gebied een solide track record in diverse met het Groot Handelsgebouw vergelijkbare gebouwen. De dienstverlening is breder dan bij vergelijkbare bedrijven. Ook heeft D&B een service app voor huurders die met die app onder meer om meer dienstverlening kunnen verzoeken (bijvoorbeeld: taxiservice, bloemen bezorgen en stomerij service).

In 2015 heeft de vennootschap verder ingezet op de versterking van de marketing en communicatie om onder meer het community gevoel binnen het Groot Handelsgebouw te verbeteren. De communicatie via Facebook is geïntensiveerd, er is een driemaandelijks huurdersnieuwsbrief geïntroduceerd en de communicatie met de huurders door middel van mailings is geprofessionaliseerd.

Ook is ingezet op het periodiek organiseren van huurdersevenementen.

De in 2014 door het Groot Handelsgebouw in het leven geroepen jaarlijks uit te reiken Rotterdamse Startersprijs heeft in 2015 verder vorm gekregen.

Al deze activiteiten hebben ertoe geleid dat de huurders zich actiever bij het gebouw betrokken voelen.

In 2015 is onder de huurders door bureau Smidswater een klanttevredenheidsonderzoek verricht. In 2013 is dat door hen voor de eerste keer gedaan en het is de bedoeling in de toekomst tweejaarlijks deze peiling te houden.

De uitkomsten van het onderzoek zijn in het onderstaand kader samengevat.

In 2015 is opnieuw onderzoek gedaan naar de merkbeleving en tevredenheid van onze huurders. Ten opzichte van het vorige onderzoek in 2013 hebben we belangrijke stappen voorwaarts gezet. Op de overall dienstverlening scoren we nu een 8. Dat was in 2013 een 7,5. Verder signaleren we goede verbeteringen op aspecten als representativiteit van het gebouw, het onderhoud en de schoonmaak. De verbeteringen vertalen zich in 2015 in een Netto Promotor Score van +16,6%. In 2013 was die nog negatief (-4%). Dat betekent dat veel huurders zich als ambassadeurs gedragen en het Groot Handelsgebouw aanbevelen bij potentiële huurders.

Ook de verbeteringen die we sinds 2013 hebben doorgevoerd op het gebied van horeca en vergader- en congresfaciliteiten kunnen rekenen op bijval en een goede beoordeling.

Natuurlijk blijven er ook zaken voor verbetering vatbaar in de ogen van onze huurders zoals de entree en de bewegwijzering. De acties om ook daar tot verbeteringen te komen zijn al geruime tijd geleden in gang gezet en zullen in 2016 tot uitvoering komen.

Het onderzoek uit 2015 is aangevuld met een evaluatie van de samenwerking met leveranciers omdat onze toeleveranciers in hoge mate bijdragen aan de beleving van onze dienstverlening. Deze evaluatie is uitgevoerd met een enquête. Grosso modo kunnen we zeggen dat de resultaten van dat onderzoek ons tevreden stemmen. De samenwerking wordt als plezierig en zeer professioneel beoordeeld.

Al met al vertaalt het gevoerde beleid zich dus in een hogere klanttevredenheid en een betere perceptie van de prijs/kwaliteit verhouding. In 2017 zullen we de meting herhalen om het effect van onze maatregelen opnieuw tegen het licht te houden.

De beheerkosten waren in 2015 € 213.000,- (+ 18,1%) hoger dan in 2014 (2015: € 1.391.000,- en 2014: € 1.178.000,-) met name door hogere advieskosten (+ € 133.000,-), taxatiekosten (+ € 32.000,-) en overige kosten (+ € 49.000,-). De hogere advies- en taxatiekosten waren met name het gevolg van kosten die verband houden met een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap. De stijging van de overige kosten is met name veroorzaakt door incidentele lasten.

De organisatie bestond in 2015 uit gemiddeld 8 personen (6,8 fte) en in 2014 uit 10 personen (8,3 fte).

Het debiteurenbeleid is in 2015 onverminderd scherp geweest. In 2015 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding tot de huuropbrengsten beperkt.

DE STRATEGIE VOOR HET GROOT HANDELSGEBOUW EN DE STRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP

In de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders is de strategie voor het Groot Handelsgebouw en de vennootschap geagendeerd en besproken. In het jaarverslag over het boekjaar 2014 (op pagina's 18 tot en met 23) zijn deze strategieën samengevat. Deze strategieën zijn geformuleerd aan de hand van de adviezen van IBUS Company en het rapport 'Werk aan de Winkel' van FH-RE Consult (Ir. drs. Frank Hendriksen). De door de vennootschap geformuleerde in het jaarverslag 2014 samengevatte strategie is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aanvaard.

DE STRATEGIE VOOR HET (GROOT HANDELS) GEBOUW

In het jaarverslag over het boekjaar 2014 zijn de primaire elementen voor de strategie van de komende jaren als onderstaand geformuleerd:

- Het vinden van nieuwe huurders en het behoud van bestaande huurders;
- Het aantrekkelijker maken van het gebouw;
- Ontwikkelen van een sterker community gevoel bij de huurders

HET VINDEN VAN NIEUWE HUURDERS EN HET BEHOUD VAN BESTAANDE HUURDERS

De organisatie heeft in 2015 veel inspanningen gepleegd om nieuwe huurders te werven en bestaande huurders te behouden. In 2015 is een huurder die in 2016 circa 1.600 m² gaat huren gecontracteerd en is een Letter of Intent gesloten met CIC (Cambridge Innovation Center) voor uiteindelijk in totaal circa

maximaal 13.000 m² verhuurd vloeroppervlak. Op 25 januari 2016 is met CIC een huurovereenkomst gesloten voor in de eerste fase 4.764 m² met een mogelijke uitbreiding naar 12.992 m².

De versterking van de eigen commerciële organisatie is in 2015 niet verder vorm gegeven vanwege de mogelijke verkoop van het gebouw en/of de vennootschap.

Met de uitbouw van het concept Kleinhandel is in 2015 de marktpositie van de kleinere huurders aanmerkelijk versterkt. In 2015 zijn maar liefst 37 nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) aangetrokken welke huurders zich grotendeels in Kleinhandel hebben gevestigd.

De overeenkomst die eind 2014 is gesloten met een gespecialiseerde makelaar voor de begane grond ruimtes is in de tweede helft van 2015 wegens onvoldoende succes beëindigd. Deze verhuur is weer door de vennootschap zelf ter hand genomen. Eind 2015 en begin 2016 heeft dit tot enkele transacties geleid aan het Weena.

Ook het Groot Handelsgebouw Business Center dat in een joint venture met de vennootschap door The Office Operators wordt geëxploiteerd heeft in 2015 de prognose gerealiseerd en is eind 2015 voor circa 75 % bezet. In 2016 zal een mogelijke uitbreiding van het Business Center worden gezien.

HET AANTREKKELIJKER MAKEN VAN HET GEBOUW

In het jaarverslag 2014 is aangegeven dat de plannen voor 2015 en volgende jaren onder meer zijn:

- Renovatie van het grand café en het zalencentrum van Engels;
- Renovatie A-Hal;
- Uitbouw commercie in de voormalige ABN-AMRO ruimte;
- Vernieuwen dak verdieping Engels (huurder voor dakterras en Dakpaviljoen, renovatie voormalige bioscoop Kriterion, nieuwe dakopbouw ten behoeve van Kriterion en verbouw Royal Residence/grote zaal);
- Verbeteren routing van/naar/in het gebouw (Mijksenaar en mogelijk digitale wayfinding in het gebouw);
- Verbeteren uitstraling interieur gebouw (opdracht interieurarchitect tot restyling, renovatie alle toiletgroepen, automatiseren binnendeuren, andere kleur wanden, deuren, aantrekkelijker maken ingangen Weena/Conradstraat);
- (Onderzoek) vestigen van een hotel.

De vennootschap heeft in het jaarverslag 2014 aangegeven dat de uitvoering van de plannen in een tijdsbestek van enkele (3) jaren dient te worden gerealiseerd.

De renovatie van de ruimtes van Engels tot en met de tweede verdieping is in 2015 afgerond. Op de begane grond en de enteresol verdieping is thans het vernieuwde restaurant Engels

gevestigd en op de eerste en tweede verdieping het Engels Conference Center. In de kelder is de parkeergarage P1 met circa 1.000 m² uitgebreid (26 parkeerplaatsen). In totaal betreft het een herontwikkeling van circa 5.500 m², die circa € 3 miljoen aan uitgaven vergde en geheel uit eigen middelen van de vennootschap is betaald.

Eind 2015 is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de renovatie van de A-Hal. Voorafgaand hieraan is het ontwerp behandeld en goedgekeurd door de Commissie Welstand van de Gemeente Rotterdam. De vennootschap verwacht dat de betreffende vergunning medio 2016 kan worden afgegeven waarna in principe met de bouw kan worden gestart. De kosten worden geschat op circa € 3,5 miljoen die uit eigen middelen van de vennootschap kunnen worden betaald. In het nieuwe plan is voorzien dat in een deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte een dubbele roltrap wordt aangebracht die rechtstreeks uitkomt op de eerste verdieping van het gebouw. Op de plaats op de eerste verdieping waar de roltrap zal aankomen ligt al de ingang van het Engels Conference Center en aan de andere zijde zal de hoofdingang van Kleinhandel worden gesitueerd. Het andere deel van de voormalige ABN-AMRO ruimte zal, wanneer CIC de optie daartoe uitoefent, (in de tweede fase) worden verhuurd aan CIC die daar een eigen ontvangst op de begane grond zal creëren en een business lounge op de entresolverdieping.

Ten aanzien van de dakverdieping is eind januari 2015 een deel van deze 8e verdieping door huurder Engels aan de vennootschap teruggeleverd ten behoeve van de ontwikkeling van The Suicide Club, die medio 2015 haar deuren heeft geopend. De exploitatie lijkt zeer succesvol. Het overige deel van de 8e verdieping (circa 2.200 m²) is conform overeenkomst met Engels eind 2015 aan de vennootschap teruggeleverd. De voormalige bioscoop Kriterion en de foyer op de 7e verdieping worden met ingang van 1 april 2016 verhuurd aan CIC. De vennootschap beraadt zich thans over de mogelijkheden van herontwikkeling van het resterende deel van de 8e verdieping.

In de eerste helft van 2016 zal onder begeleiding van bureau Mijksenaar de bewegwijzering in en rond het gebouw worden aangepast. Eveneens zal de zoekfunctie op de toegangscontroleschermen worden aangepast. Vooralsnog is afgezien van het invoeren van digitale wayfinding in het gebouw.

In 2015 is een begin gemaakt met het verbeteren van de uitstraling van het gebouw. In het verslagjaar is onder meer een kleurstellingsonderzoek uitgevoerd en is een aanvang gemaakt met het automatiseren van de binnendeuren. Het ligt in het voorplan in 2016 een adviseur aan te stellen voor advies over de aanpassing van de binnenruimtes.

In 2015 is verder onderzocht of de vestiging van een hotel in het gebouw haalbaar is. De conclusie was dat de beoordeelde plannen grote investeringen van de vennootschap zouden vergen en uiteindelijk de huuropbrengsten die daartegenover stonden onvoldoende zijn. Ook de meerwaarde voor het gebouw van een hotel was voor de directie onvoldoende overtuigend. Vooralsnog is besloten de vestiging van een hotel niet verder te onderzoeken mede ook omdat de vennootschap daarvoor onvoldoende aansluitend vloeroppervlak ter beschikking heeft.

ONTWIKKELEN VAN EEN STERKER COMMUNITY GEVOEL BIJ DE HUURDERS

In het jaarverslag 2014 is al vastgesteld dat de cultuur bij huurders binnen het Groot Handelsgebouw was dat zij het wel plezierig vinden in het gebouw gevestigd te zijn, maar dat zij weinig betrokken waren (en aanvankelijk wilden worden) bij elkaar en bij het gebouw. De onderlinge contacten tussen de huurders verbeteren lukte te beperkt en daarvoor was van de zijde van de huurders niet veel belangstelling.

De lijn die de vennootschap heeft ingezet met versterking van de marketing en communicatie is om onder meer het community gevoel in het Groot Handelsgebouw te verbeteren. De communicatie via Facebook is geïntensiveerd, er is een driemaandelijks huurdersnieuwsbrief geïntroduceerd en de communicatie met de huurders door middel van mailings is geprofessionaliseerd.

Ook is ingezet op het periodiek organiseren van huurdersevenementen.

De in 2014 door het Groot Handelsgebouw in het leven geroepen jaarlijks uit te reiken Rotterdamse Startersprijs heeft in 2015 verder vorm gekregen.

Al deze activiteiten hebben ertoe geleid dat de huurders zich actiever bij het gebouw betrokken voelen.

In 2015 is onder de huurders een klanttevredenheidsonderzoek verricht. In 2013 is dat voor de eerste keer gedaan en het is de bedoeling tweejaarlijks deze peiling te houden. In het hoofdstuk "Organisatie" op pagina 18 treft u een samenvatting van de resultaten van dit onderzoek aan.

DE STRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP EN HET VERKOOPPROCES VAN DE VENNOOTSCHAP

In het jaarverslag 2014 heeft de vennootschap aangegeven dat zij ernaar streeft te worden overgenomen.

Een zelfstandig voortbestaan als beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds met slechts één object (het Groot Handelsgebouw) is te kwetsbaar om op deze wijze duurzaam te blijven voortbestaan. De risicospreiding van het fonds in de huidige opzet is te beperkt en bovendien worden de eisen die worden gesteld

aan vastgoedbeheer, regelgeving van toezichthouders, corporate governance en dergelijke steeds complexer en kostbaarder. Hierdoor nemen de beheerrisico's toe en worden de beheer-kosten verhoudingsgewijs te hoog.

In het jaarverslag over het boekjaar 2014 geven directie en Raad van Commissarissen aan dat groei van de vastgoedportefeuille niet haalbaar bleek.

Bij de aandeelhouders bleek geen duidelijke meerderheid aanwezig voor deze groei, in het door IBUS uitgebrachte advies werd nadrukkelijk geadviseerd dat de vennootschap haar portefeuille niet zou uitbreiden en de eigen financiële capaciteit van de vennootschap was voor uitbreiding (te) beperkt. De huidige aandeelhouders bleken ook maar beperkt bereid bij te dragen aan het voor de groei noodzakelijke vermogen en bleken eveneens niet bereid tot het toelaten van substantiële wijzigingen in de aandeelhoudersverhoudingen.

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

De vennootschap kon trachten een koper voor het gebouw te vinden dan wel een koper te zoeken voor de aandelen Groothandelsgebouwen N.V., zodat de vennootschap van eigenaar verandert en niet de eigendom van het gebouw. Gezien de verbondenheid van gebouw en vennootschap lag het naar het oordeel van de vennootschap meer voor de hand dat een koper wordt gezocht voor de aandelen.

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

In de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de voorzitter van de raad onder meer medegedeeld dat zich inmiddels meerdere serieuze belangstellenden hadden gemeld met de mededeling te overwegen een bod op het gebouw of de aandelen uit te brengen. De vennootschap had daarbij geen voorkeur voor een bepaalde koper en dat dit zowel één of meerdere in een groep verbonden aandeelhouders kunnen zijn als wel een derde partij mits de aandeelhouders allen op een evenwichtige wijze in de waarde van de vennootschap en het gebouw zullen delen. De voorkeur gaat uit naar een openbaar bod op de aandelen van de vennootschap met als doelstelling de best mogelijke voorwaarden voor de aandeelhouders te realiseren. Tijdens de op 17 april 2015

gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders bleek een aanzienlijke groep aandeelhouders echter niet tot verkoop bereid hetgeen eind april 2015 nog eens door deze groep in een uitgebracht mediabericht werd onderstreept waarbij zij in dit bericht stelden dat zij niet bereid zou zijn mee te werken aan een verkoop van het Groot Handelsgebouw dan wel haar aandelen bij een bod aan te bieden.

De vennootschap heeft zich na de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders beraden over de voortzetting van het verkoopproces. Zij heeft besloten het verkoopproces niet te beëindigen omdat er voldoende aanknopingspunten aanwezig bleken te zijn om het verkoopproces voort te zetten en uiteindelijk met een transactie die in het belang van alle aandeelhouders én de vennootschap en haar andere stakeholders zou zijn af te ronden.

Aan het eind van het verslagjaar en ook nog in 2016 loopt het proces rondom de verkoop van Groothandelsgebouwen N.V. nog steeds. Er is nog geen concrete uitspraak te doen over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces.

De vennootschap realiseert zich dat het in gang gezette verkoopproces mogelijk uiteindelijk niet slaagt. In dat geval zal zij zelfstandig de exploitatie voortzetten. Zodra duidelijk is dat het verkoopproces niet succesvol zal worden afgerond zal de vennootschap aangeven op welke wijze zij haar beleid zal voortzetten.

RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 39.

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 wederom 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 proactieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie gezien 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 2015 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 155.000,-.

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 vennootschap houdt er scherp aan vast dat nieuwe huurders pas hun gehuurde ruimte kunnen betrekken nadat (uiteeraard) de huurovereenkomst is getekend, de bankgarantie is gesteld of de borgsom is gestort en de eerste huurbetaling is ontvangen.

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

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50 % (de eis van de banken is maximaal 60 %) en de Interest Cover Ratio (ICR) mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 37,8 % en een ICR van 2,79 voldoet de vennootschap aan zowel de interne als externe ratio's. Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60 % van de uitstaande financiering en maximaal 100 % met rente instrumenten (dan wel een vast renterarief) is afgedekt.

In het kader van het financieringsbeleid wordt ernaar 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.

Zoals reeds in het hoofdstuk "Financiering" op pagina 24 van dit jaarverslag is gemeld heeft de vennootschap in 2015 haar financieringarrangement met ING Bank N.V. en Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. herzien.

De in 2015 overeengekomen rente op de door deze instellingen verstrekte leningen is voor de looptijd (tot 1 januari 2020) vast. Aangezien ook de lening die is verstrekt door Berlin-Hanoversche Hypothekenbank AG een voor de looptijd vaste rente heeft (tot 1 januari 2018) heeft de vennootschap thans voor alle opgenomen leningen een vaste rente afgesloten waarmee de korte termijn renterisico's nihil zijn. Om deze reden zijn de in 2015 nog lopende renteswaps voortijdig beëindigd.

De vennootschap heeft voorzien dat met de extra betaling op de afwikkeling van de renteswaps mogelijk de met de banken overeengekomen ICR ratio van minimaal 2 doorbroken zou kunnen worden. Vooraf is met de banken overeengekomen om deze eenmalige betaling groot € 1.479.000,- niet in aanmerking te nemen bij de bepaling van de ICR ratio over het boekjaar 2015. De met ING Bank en Nationale-Nederlanden overeengekomen gewijzigde leningsvoorwaarden betekenen vanaf 2016 een aanmerkelijke daling van de interestlasten van de vennootschap. Bij wijziging van de rentetarieven is het effect op het beleggingsresultaat nihil vanwege het ontbreken van korte termijn rentetarieven op de opgenomen leningen.

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

Wat betreft de interne risicobeheersing heeft de accountant, KPMG, geadviseerd om de bij de vennootschap aanwezige functiescheiding in de financiële administratie te verbeteren. De vennootschap zal hier in 2016 verbeteringen aanbrengen. De vennootschap is desalniettemin van mening dat de interne risico beheersingssystemen van de vennootschap adequaat functioneren en dat de externe risicofactoren op een goede wijze worden gevolgd en dat de vennootschap ter zake een adequaat beleid voert.

CORPORATE GOVERNANCE

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

Voor wat betreft de remuneratie van de bestuurder, de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en het

instellen van commissies binnen de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar het 'Bericht van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag alsmede naar hetgeen daarover in de Corporate Governance Verklaring is opgenomen.

Voor de toelichting op de verdeling man/vrouw wordt verwezen naar het bericht van de Raad van Commissarissen op pagina 8.

RESULTATEN IN 2015

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

WIJZIGING VERWERKING HUURINCENTIVES

Zoals in het halfjaarverslag 2015 is medegedeeld is de verwerking van de huurincentives gecorrigeerd. Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bij de berekening rekening gehouden met gekapitaliseerde huurincentives en huurvrijperiodes bij het bepalen van de herwaardering. Dit ter voorkoming van dubbeltelling. Tot en met de jaarrekening 2014 is ten onrechte geen rekening gehouden met deze dubbeltelling en zijn de huurincentives separaat gepresenteerd op de balans en niet gecorrigeerd bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Met ingang van 1 januari 2015 is de methode zoals hierboven beschreven toegepast bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de herwaardering. Als gevolg van deze wijziging zijn retrospectief voor vergelijkingsdoeleinden de posten gewijzigd ten aanzien van de definitieve jaarrekening 2014 zoals dat is opgenomen op pagina's 33 en 34 van dit jaarverslag.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN OVER HET BOEKJAAR

(IN € 1.000)	2015	2014
Huuropbrengsten	12.513	14.486
Doorberekende (service-)kosten	2.332	2.713
Bruto huuropbrengsten	14.845	17.199
Exploitatiekosten	-5.697	-6.484
Netto huuropbrengsten	9.148	10.715
Beheerkosten	-1.391	-1.178
Financieringslasten	-4.162	-3.384
Belastingen	-788	-1.528
Lasten	-6.341	-6.090
Direct exploitatieresultaat na belastingen	2.807	4.625
Waarde mutaties	7.533	-10.888
Waarde mutatie rentederivaten	2.222	688
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	-2.541	2.531
Indirect exploitatieresultaat na belastingen	7.214	-7.669
Geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat	10.021	-3.044

GECONSOLIDEERDE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2015 bedraagt €10.021.000,- tegen negatief € 3.044.000,- in 2014. Het direct exploitatieresultaat na belastingen over 2015 daalde met 39,3 % van € 4.625.000,- in 2014 tot € 2.807.000,- in 2015. Het indirect exploitatieresultaat na belastingen was in 2015 € 7.214.000,- tegen negatief € 7.669.000,- in 2014.

Per aandeel bedraagt het geconsolideerde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaat na belastingen over het boekjaar 2015 € 6,60 (2014: negatief € 2,01).

Het direct exploitatieresultaat na belastingen in 2015 is € 1.818.000,- (39,3 %) lager dan in 2014. De netto huuropbrengsten waren 14,6 % lager door lagere huuropbrengsten (-13,6 %), lagere doorberekende servicekosten (-14,0 %) en lagere exploitatiekosten (-12,1 %). De lasten over 2015 zijn 4,1 % hoger door hogere beheerkosten (+ 18,1 %), hogere (betaalde) financieringslasten (+ 23,0 %) en lagere te betalen vennootschapsbelasting (- 48,4 %).

Het direct exploitatieresultaat na belastingen per aandeel over 2015 bedraagt € 1,85 (2014: € 3,04).

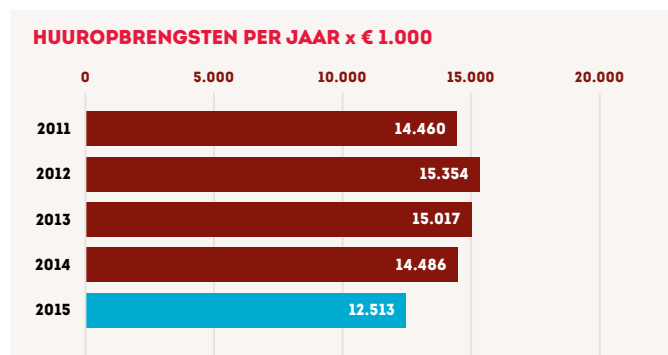
Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2015 bedroeg € 7.214.000,- tegen negatief € 7.669.000,- in 2014. Het indirect exploitatieresultaat na belastingen is het gevolg van de hogere taxatiewaarde van het gebouw ultimo 2015 van € 10.525.000,-, investeringen (€ 2.849.000,-) en een vrijval van de voorziening rentederivaten (€ 2.222.000,-) in verband met de afwikkeling in 2015 van deze rentederivaten. Per aandeel bedraagt het indirect resultaat na belastingen over 2015 € 4,75 tegen negatief € 5,05 in 2014.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2015 € 49,23 tegen € 42,68 op 31 december 2014, hetgeen een stijging betekent van 15,3%.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

De huuropbrengsten zijn in 2015 met 13,6 % gedaald van € 14.486.000,- in 2014 tot € 12.513.000,- in 2015. De daling van de huuropbrengsten is het gevolg van de afgenomen bezettingsgraad van het gebouw en gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten. De gemiddelde bezetting van het gebouw daalde van 84,5 % in 2014 naar 75,6 % in 2015 (-10,5 %). De parkeerbongsten daalden met 10,3 %.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2015 weergegeven.



De exploitatiekosten zijn met 12,1 % gedaald van € 6.484.000,- in 2014 tot € 5.697.000,- in 2015. De daling van de exploitatiekosten is voornamelijk het gevolg van lagere kosten van groot onderhoud in het kader van betonherstel. In 2014 is groot-schalig betonherstel uitgevoerd van de luifels en de verhoogde rijstraat. In 2014 bedroegen de kosten van betonherstel € 841.000,- en in 2015 € 22.000,-. Genoemd groot onderhoud wordt ten laste van de exploitatiekosten gebracht omdat deze kosten niet leiden tot hogere opbrengsten.

De beheerkosten waren in 2015 € 213.000,- (+ 18,1 %) hoger dan in 2014 (2015: € 1.391.000,- en 2014: € 1.178.000,-) met name

door hogere advieskosten (+ € 133.000,-), taxatiekosten (+ € 32.000,-) en overige kosten (+ € 49.000,-). De hogere advies- en taxatiekosten waren met name het gevolg van kosten die verband houden met een mogelijke overname van het Groot Handelsgebouw en/of de aandelen van de vennootschap. De stijging van de overige kosten is met name veroorzaakt door incidentele lasten.

De financieringsbaten en -lasten (exclusief resultaat uit rentederivaten) waren over 2015 23,0 % hoger dan over 2014 als gevolg van een eenmalige last als gevolg van de afwikkeling van renteswaps. De kosten van de afwikkeling bedroegen € 1.479.000,-. De vrijval van de verplichting rentederivaten (swaps en caps) is verantwoord onder het indirecte resultaat.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT NA BELASTINGEN

Het indirect exploitatieresultaat na belastingen over 2015 bedroeg € 7.214.000,- (2014: € 7.669.000,- negatief). De taxatiewaarde van het vastgoed per 31 december 2015 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2014 met € 10.525.000,- (+ 7,1 %). De waardeverbetering is met name het gevolg van een door de taxateur verondersteld lager bruto- en netto aanvangsrendement van het gebouw. De investeringen in het gebouw bedroegen in 2015 in totaal € 2.849.000,- (2014: € 3.429.000,-).

Als gevolg van de afkoop van de renteswaps kon de ultimo 2014 ter zake lopende verplichting voor rentederivaten groot € 2.222.000,- in 2015 ten gunste van het indirect beleggingsresultaat worden gebracht.

FINANCIERING

Op 30 juni 2015 is een rentecap van (Euribor 3-maandstarief) 2,25 % groot € 10.000.000,- volgens contract beëindigd.

De vennootschap heeft in augustus 2015 een overeenkomst gesloten met ING Bank N.V. en Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. voor aanpassing van de rente op de door ING Bank en Nationale-Nederlanden verstrekte leningen. De rente op deze leningen, ultimo 2015 pro resto groot € 43.719.000,- is met ingang van 1 oktober 2015 aangepast naar een rentetarief van 2,0389 % welk tarief vast is tot het einde van de looptijd van deze leningen (1 januari 2020). Ultimo 2015 bedraagt het gemiddeld rentepercentage op alle uitstaande financieringen 2,61 %.

Eveneens is de vennootschap in 2015 met ING Bank N.V. overeengekomen de twee nog lopende renteswaps vervroegd af te wikkelen. Met deze afwikkeling was een bedrag gemoeid van € 1.479.000,- welk bedrag uit eigen middelen van de vennoot-

schap is voldaan. Deze vervroegde afwikkeling van de rente-swaps betekent dat de financieringslasten van de vennootschap vanaf 2016 zullen dalen tot circa € 1,6 miljoen per jaar. Met de afkoop van de swaps worden in de toekomst schommelingen in het resultaat als gevolg van waardewijzigingen van rente-instrumenten geëlimineerd. Als gevolg van de afkoop van de rente-swaps kon de ultimo 2014 ter zake lopende verplichting voor rentederivaten groot € 2.222.000,- in 2015 ten gunste van het indirect beleggingsresultaat worden gebracht.

Ultimo 2015 beschikte de vennootschap niet meer over rente-instrumenten. Alle opgenomen financieringen kennen een vaste rente, zodat de vennootschap niet gevoelig is voor korte termijn rentefluctuaties.

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

Eind 2015 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 44,7 % (ultimo 2014: 40,8 %). De solvabiliteit is in het verslagjaar dankzij een geconsolideerd gerealiseerd en niet-gerealiseerd positief resultaat na belastingen met 3,9 procent punten gestegen. Met name de duidelijke stijging van de waarde van het Groot Handelsgebouw heeft aan deze solvabiliteitsgroei bijgedragen. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van ten minste 40 % noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren. Eind 2015 voldeed de vennootschap dus ruimschoots aan deze eis.

Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur en het weerstandsvermogen ook de voorziening voor uitgestelde belastingverplichtingen van belang. Deze uitgestelde belastingverplichting is ultimo 2015 met 12,0 % van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2014: 11,1 %). Deze uitgestelde belastingverplichting zou (analoog aan opvattingen ter zake in het verleden) als een onderdeel van het weerstandsvermogen van de vennootschap kunnen worden aangemerkt. Immers werkelijke betaling van deze als langlopende verplichting opgenomen vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst. Het ultimo 2015 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige balanspost uitgestelde belastingverplichtingen acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van weerstandsvermogen.

Ultimo 2015 bedroeg de 'loan to value ratio' (LTV) 37,8 % (ultimo 2014: 40,8 %). Deze ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de netto rentedragende (bancaire) schuld van de vennootschap en de waarde van de (met bancaire schuld gefinancierde) beleggingsportefeuille. Deze maatstaf geeft de mate aan waarin de tot

zekerheid aan de bank verstrekte activa (vastgoed) met bancaire schulden zijn belast. De LTV is ultimo 2015 duidelijk gunstiger dan ultimo 2014 en de vennootschap acht dit een solide positie. De vennootschap streeft naar een 'loan to value ratio' van maximaal 50 %. Ultimo 2015 wordt hieraan dus nog ruimschoots voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) bedroeg over 2015 2,79 (2014: 2,95).

De 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. Bij de berekening van de ICR over 2015 is met de banken overeengekomen dat de eenmalige afkoopsom van de renteswaps groot € 1.479.000,- buiten beschouwing gelaten mocht worden.

In het met de banken overeengekomen financieringsarrangement zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De LTV mag niet hoger zijn dan 60 % en de ICR moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 37,8 % ultimo 2015 en een ICR over 2015 van 2,79 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Alhoewel de ratio's van de vennootschap als stevig kunnen worden gekwalificeerd, benadrukt de vennootschap dat zij het noodzakelijk acht te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2016 en volgende jaren voor aanzienlijke kosten en investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

In 2015 zijn voor € 2.849.000,- (2014: € 3.429.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht. In 2015 is voor in totaal € 2.380.000,- in renovatie van huurdersruimtes geïnvesteerd waaronder in het centrum 'Kleinhandel', The Suicide Club, Engels Horeca Rotterdam B.V. en Engels Conference Center B.V..

In 2015 is opdracht verstrekt aan bureau Mijksenaar om te adviseren over verbetering van de routing in het gebouw. De vennootschap heeft de adviezen van Mijksenaar overgenomen en naar verwachting zal dit project in de eerste helft van 2016 worden uitgevoerd.

Naast de investeringen in huurdersruimtes hebben er in 2015 investeringen plaatsgevonden in het kader van vervanging van

onderdelen van de CCTV-installatie van het gebouw en uitbreiding van Parkeergarage P1 in de kelder van het Groot Handelsgebouw. In het verslagjaar is buitenschilderwerk uitgevoerd ad € 138.000,- in het kader van groot onderhoud. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatiekosten.

In 2015 is nog niet gestart met de uitvoering van de aanleg van een nieuwe brandmeldinstallatie. In het verslagjaar is onderzocht of het wel noodzakelijk is deze installatie volledig te vervangen dan wel dat met een renovatie van deze installatie kan worden volstaan. De vennootschap verwacht in 2016 te kunnen beslissen over te gaan tot volledige vervanging dan wel renovatie.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2015 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. Tot en met 31 december 2014 taxeerde Troostwijk Taxaties B.V. de vastgoedbeleggingen. Aangezien Troostwijk Taxaties B.V. sedert het boekjaar 2003 de vastgoedbeleggingen heeft getaxeerd was de vennootschap van oordeel dat het raadzaam is een andere taxateur aan te stellen. Op 31 december 2015 is door CBRE de taxatiewaarde vastgesteld op € 159.415.000,- (op 31 december 2014 door Troostwijk : € 148.890.000,-).

CBRE heeft eveneens de taxatie per 30 juni 2015 verricht en per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 154.515.000,- (op 30 juni 2014 door Troostwijk: € 151.650.000,-).

Zowel Troostwijk als CBRE hebben de taxaties ultimo 2014, per 30 juni 2015 en ultimo 2015 uitgevoerd op basis van het aantal verhuurbare m² conform NEN2580 en de ultimo 2014 doorgevoerde reclassificatie van de soorten ruimtes in het gebouw. Voor een toelichting hierop verwijzen wij hiervoor naar het hoofdstuk 'De verhuur in het Groot Handelsgebouw' zoals opgenomen vanaf pagina 13 van het jaarverslag over het boekjaar 2014.

In onderstaand overzicht treft u een aantal kerngegevens aan van het Groot Handelsgebouw zoals opgenomen in de taxatierapporten van Troostwijk ultimo 2014 en CBRE ultimo 2015:

(IN € 1.000,-)	ULTIMO 2015	ULTIMO 2014
Totale Huurwaarde (excl. incentives)	17.842	17.835
Netto Markthuurwaarde	15.647	14.792
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	185.756	168.396
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	15.182	10.420
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	170.574	157.976
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	159.415	148.890

De Totale Huurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft het opbrengstpotentieel aan huuropbrengsten weer. De Totale Huurwaarde die Troostwijk en CBRE inschatten voor het Groot Handelsgebouw liggen op hetzelfde niveau, zodat kan worden vastgesteld dat beide taxateurs een gelijke visie hebben op het markthuurpotentieel van het gebouw.

De Netto Markthuurwaardes worden bij Troostwijk en CBRE niet op identieke wijze bepaald. De Netto Markthuurwaarde is bij Troostwijk de Totale Huurwaarde verminderd met de ingeschatte exploitatiekosten van het gebouw alsmede verminderd met de ingeschatte structurele leegstand (structurele leegstands-component door Troostwijk ultimo 2014 ingeschat op € 835.000,-). CBRE stelt de Netto Huurwaarde vast door de Totale Huurwaarde te verminderen met alleen de exploitatiekosten. De waardevermindering ten gevolge van structurele leegstand wordt door CBRE als een correctie huurverschil in aanmerking genomen.

De exploitatiekosten van het gebouw worden door CBRE en Troostwijk op hetzelfde niveau van € 2,2 miljoen ingeschat. De conclusie kan zijn dat Troostwijk en CBRE gecorrigeerd voor structurele leegstand een ongeveer gelijke Netto Markthuurwaarde bepalen.

Is de bepaling van de vergelijkbare Netto Markthuurwaardes van beide taxateurs ongeveer gelijk, de verschillen tussen beide taxateurs zitten in de aannames van structurele leegstand in het gebouw en de bruto en netto aanvangsrendementen (vrij op naam). CBRE gaat bij haar taxatie uit van aanzienlijk lagere bruto en netto aanvangsrendementen (vrij op naam) dan Troostwijk (CBRE ultimo 2015 resp. 7,17 % en 5,89 % en Troostwijk ultimo 2014 resp. 10,1 % en 8,8 %). Daarentegen veronderstelt CBRE een hogere structurele/frictie leegstand van het gebouw dan Troostwijk (10% tegen circa 5%).

De Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2015 duidelijk hoger (+ 10,3 %) dan ultimo 2014 hetgeen het gevolg is van een door de CBRE lager ingeschat bruto aanvangsrendement. CBRE beoordeelt de plaats in de vastgoedmarkt van het Groot Handelsgebouw als beter dan Troostwijk en bovendien zijn in 2015 de bruto aanvangsrendementen van kantoorgebouwen gedaald als gevolg van verbeterde marktomstandigheden.

De correcties huurverschillen, leegstand e.d. zijn bij CBRE aanzienlijk hoger dan die bij Troostwijk. Het verschil zit met name in de veel hogere structurele leegstand die door CBRE wordt verondersteld (CBRE: 10% en Troostwijk: circa 5%). Bovendien is de structurele leegstand bij Troostwijk in aftrek gebracht van de Netto Markthuurwaarde en bij CBRE is deze opgenomen in de post 'Correcties huurverschillen, leegstand e.d.'

Zoals onder het hoofdstuk “Gebeurtenissen na balansdatum” op pagina 74 van dit jaarverslag is vermeld, is in de door CBRE ultimo december 2015 uitgevoerde taxatie geen rekening gehouden met de op 22 januari 2016 afgesloten huurovereenkomst met CIC. CBRE heeft de vennootschap medegedeeld dat indien zij bij de taxatie ultimo 2015 rekening had gehouden met de in januari 2016 afgesloten huurovereenkomst met CIC de taxatiewaarde van het gebouw ultimo 2015 circa € 1,5 miljoen hoger zou zijn geweest.

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vennootschap zal bij het verschijnen van het jaarverslag 2015 een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring op de website van de vennootschap plaatsen.

GEEN DIVIDENDVOORSTEL OVER HET BOEKJAAR 2015

Alhoewel de gerealiseerde resultaten over het boekjaar 2015, liquiditeitspositie en solvabiliteit van de vennootschap een dividendvoorstel in beginsel niet in de weg staan, zijn de directie en de Raad van Commissarissen van oordeel dat het de voorkeur verdient over 2015 de winst te reserveren en geen voorstel voor uitkering van dividend over het boekjaar 2015 voor te leggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vennootschap heeft over het boekjaar 2015 weliswaar een aanzienlijk positief resultaat gerealiseerd, maar het aandeel van het directe resultaat in het totaalresultaat was over 2015 beperkt mede door een eenmalige last als gevolg van de afwikkeling van renteswaps. Door het beperkte directe resultaat over 2015 acht de vennootschap het minder voor de hand liggend om een dividendvoorstel te doen.

Daar komt bij dat het proces rondom de mogelijke verkoop van het Groot Handelsgebouw of de aandelen van de vennootschap nog steeds gaande is en over de uitkomst van dit proces nog geen concrete uitspraak is te doen. De vennootschap moet derhalve met de mogelijkheid rekening houden dat zij bij het niet doorgaan van een overname, zelfstandig de exploitatie zal voortzetten. Alsdan zal de vennootschap haar toekomst- en investeringsplannen en haar financiering opnieuw bezien. Om in dat geval een zo solide mogelijke uitgangssituatie te hebben heeft de directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen besloten geen voorstel te doen voor uitkering van dividend over het boekjaar 2015 en het gerealiseerde resultaat volledig toe te voegen aan de reserves.

VERWACHTINGEN VOOR 2016

Het jaar 2016 zal in het teken staan – in een verbeterde markt voor vraag naar kantoorhuisvesting – van het verder versterken van het gebouw als vestigingsplaats voor grotere en kleinere gevestigde bedrijven en jonge, snelgroeiende bedrijven. De vennootschap is van oordeel dat zij hiervoor goede kansen heeft. Ook zullen in 2016 de begane grond (winkel) units opnieuw worden gepositioneerd en zal het flexibele kantoor-aanbod worden versterkt.

In 2016 zal het werven van nieuwe huurders en het behouden van bestaande huurders veel aandacht vergen evenals het inrichten van de units van nieuwe huurders als CIC en het afronden van de vijfde fase van het centrum Kleinhandel. De vennootschap verwacht dat in 2016 een omgevingsvergunning zal worden verleend voor de verbouwing van de centrale A-hal en dat hiermee in 2016 een aanvang kan worden gemaakt.

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

Omdat de uitkomst van het verkoopproces onzeker is, is het jaarverslag 2015 opgesteld op basis van de veronderstelling van zelfstandige voortzetting van de exploitatie van de vennootschap.

De vennootschap realiseert zich dat het in gang gezette verkoopproces uiteindelijk mogelijk niet slaagt. In dat geval zal zij zelfstandig de exploitatie voortzetten. Zodra duidelijk is dat het verkoopproces niet succesvol kan worden afgerond, zal de vennootschap aangeven op welke wijze zij haar beleid zal voortzetten.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2016 op jaar ultimo de bezettingsgraad van het gebouw ten opzichte van 2015 duidelijk zal stijgen. Het effect van de stijgende bezettingsgraad zal in 2016 nog beperkt invloed hebben op de huuropbrengsten. De vennootschap verwacht dat de huuropbrengsten slechts gering zullen stijgen.

Rotterdam, 11 maart 2016

DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

**RAPPORT VAN
DE STICHTING
ADMINISTRATIE-
KANTOOR
GROOTHANDELS-
GEBOUWEN**

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

Gedurende het verslagjaar 2015 zijn 867 aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2015 1.460.529 (96,2 % van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2015 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.460.529,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2015 vier keer vergaderd. Alle leden van het bestuur waren bij deze vergaderingen aanwezig. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, bespreking van de jaarcijfers over het boekjaar 2014 en de halfjaarresultaten over het boekjaar 2015 van de vennootschap, standpuntbepaling ter zake de agendapunten van de op 17 april 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V., de evaluatie van de besluiten in deze vergadering en het op 30 maart 2015 uitgebrachte niet bindend bod op het Groot Handelsgebouw.

Alle bestuursleden hebben op 17 april 2015 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 542.600 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 35,7 % van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V.

De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten. De stichting betreurt dat de voorstellen van de vennootschap ter zake de uitkering van dividend over het boekjaar 2014 en de voorstellen tot decharge van directie en leden van de Raad van Commissarissen van de vennootschap door de vergadering zijn verworpen. De stichting is van mening dat het door de vennootschap ingediende voorstel voor de uitkering van dividend over het boekjaar 2014 een goed afgewogen en verantwoord voorstel betrof. Ten aanzien van het onthouden van decharge over het in 2014 door de directie gevoerde beleid en het in dat jaar door de leden van de Raad van Commissarissen gehouden toezicht op het bestuur van de vennootschap achtte de stichting geen reële gronden aanwezig.

De stichting heeft in 2015 meerdere malen beraadslaagd over het op 30 maart 2015 uitgebrachte indicatieve bod op het Groot Handelsgebouw en de ontwikkelingen in het verkoopproces. De stichting heeft de door haar te volgen marsroute uitgezet alsmede een mogelijke standpuntbepaling ingeval er een bod op het Groot Handelsgebouw of de aandelen van de vennootschap zou worden uitgebracht. De stichting heeft zich hierbij extern laten adviseren. De stichting wacht mogelijke verdere stappen in dit overnameproces af en zal aan de hand van de door de vennootschap te nemen stappen haar positie en standpunt bepalen.

Op 1 juni 2016 loopt de bestuurstermijn af van het bestuurslid van de stichting, de heer C.W.M.H. Schoenmakers. De heer Schoenmakers heeft laten weten beschikbaar te zijn voor een nieuwe bestuurstermijn. Het bestuur heeft besloten de heer Schoenmakers te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

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

Rotterdam, 11 maart 2016

HET BESTUUR:

Mr. R. Pfeiffer (voorzitter)
Drs. E.R. Deves
C.W.M.H. Schoenmakers

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

MR. R. PFEIFFER (M/1945)

HUIDIGE FUNCTIE: Notaris (tot 31 maart 2015) 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; Penningmeester van de European Golf Federation, Lausanne

EERSTE BENOEMING: 23 mei 2003

LOPENDE TERMIJN: tot 23 mei 2018

DRS. E.R DEVES (M/1947)

HUIDIGE FUNCTIE: Geen

VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter Holland Venture fondsen

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

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

EERSTE BENOEMING: 1 september 2009

LOPENDE TERMIJN: tot 1 september 2017

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

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur eigenaar CS Financial Advisory

VOORMALIGE FUNCTIE: Directeur Zuid West Nederland ING/ Voorzitter Directie ING Rotterdam

NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter van de stichting Ondernemersbelangen, Rotterdam

COMMISSARIATEN: Voorzitter Raad van Commissarissen Schouten Zekerheid B.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen RTV Rijnmond, Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen Vroon Shipping Group, Breskens; Lid Raad van Commissarissen Spido Beheer. B.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Houthandel G. Wijma & Zonen B.V., Kampen; Lid Raad van Commissarissen Boal B.V., De Lier (Z-H)

EERSTE BENOEMING: 1 juni 2012

LOPENDE TERMIJN: tot 1 juni 2016



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 2015 heeft betrekking op de vennootschap en haar dochtermaatschappijen (tezamen aangeduid als de 'groep').

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

BASIS VOOR PRESENTATIE

De jaarrekening is opgesteld conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd voor gebruik in de Europese Unie, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De in deze toelichting opgenomen bedragen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld, betrekking op de geconsolideerde cijfers.

De enkelvoudige winst-en-verliesrekening van de vennootschap is opgesteld met gebruikmaking van de vrijstelling uit artikel 402 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De jaarrekening van de vennootschap is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Het proces rondom de verkoop van het Groot Handelsgebouw of de verkoop van de aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. loopt nog steeds. Een uitspraak over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces is nog niet te doen. Gezien de onzekerheid van het verkoopproces is de jaarrekening opgesteld op basis van de veronderstelling van de zelfstandige voortzetting van de activiteiten van de vennootschap.

De geconsolideerde jaarrekening luidt in euro's en alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen (€ 000), tenzij anders vermeld.

De euro is de functionele en presentatie valuta van Groothandelsgebouwen N.V.

Deze geconsolideerde jaarrekening is op 10 maart 2016 goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Commissarissen.

WAARDERINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van historische kostprijs met uitzondering van de volgende posten die op iedere balansdatum zijn gewaardeerd op een alternatieve basis:

- Vastgoed beleggingen: waardering tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat;
- Financiële instrumenten – rentederivaten: waardering tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN EN OORDELEN

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

VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

BEPALINGEN VAN DE REËLE WAARDE

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

De vennootschap heeft met betrekking tot het bepalen van de reële waarde een controlekader in het leven geroepen.

Dit omvat onder meer een waarderingsteam met algehele verantwoordelijkheid voor het toezicht op alle belangrijke bepalingen van de reële waarde, met inbegrip van reële waarden van niveau 3. Het waarderingsteam brengt direct verslag uit aan de directie. Het waarderingsteam beoordeelt periodiek de significante niet-waarneembare gegevens en waarderingswijzigingen. Indien er voor het bepalen van de reële waarde gebruikgemaakt wordt van externe informatie, beoordeelt het waarderingsteam de bewijsstukken die van deze derden zijn verkregen teneinde te verifiëren of deze waarden voldoen aan de vereisten van de IFRS, met inbegrip van het niveau van de hiërarchie van de reële waarden waarin dergelijke waarden worden ingedeeld. Bij het bepalen van de reële waarde van een actief of een verplichting maakt de vennootschap zo veel mogelijk gebruik van de op de markt waarneembare gegevens. De reële waarden worden ingedeeld in verschillende niveaus op basis van een hiërarchie die als volgt uitgaat van de input die wordt gebruikt voor de waarderingstechnieken.

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

NIVEAU 2: waardering gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.

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

Indien de input die wordt gebruikt voor het bepalen van de reële waarde van een actief of verplichting, kan worden ingedeeld in verschillende niveaus van de hiërarchie voor de reële waarde, dan wordt het bepalen van de reële waarde in zijn geheel ingedeeld in hetzelfde niveau van de hiërarchie van de reële waarden als de input van het laagste niveau die van belang is voor de gehele meting.

De vennootschap verantwoordt eventuele herrubriceringen tussen de niveaus van de hiërarchie van de reële waarden aan het einde van de verslagperiode waarin de wijziging zich heeft voorgedaan.

Meer informatie over de veronderstellingen voor het bepalen van de reële waarde is opgenomen in de volgende toelichting: Toelichting 1 – vastgoedbeleggingen; en Toelichting 7 – rente derivaten.

CORRECTIE VOORGAANDE JAREN

In 2015 heeft de vennootschap geconstateerd dat de waardering van de huurincentives in het kader van de vastgoedbeleggingen dubbel zijn verantwoord. Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bij de berekening rekening gehouden met gekapitaliseerde huurincentives en huur-vrijperiodes bij het bepalen van de herwaardering. Dit ter

voorkoming van dubbeltelling. Tot en met de jaarrekening 2014 is ten onrechte geen rekening gehouden met deze dubbeltelling en zijn de huurincentives separaat gepresenteerd op de balans en niet gecorrigeerd bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

De impact op het vermogen per 31 december 2014 bedraagt € 2.054.000,- negatief en de impact op het resultaat over het boekjaar 2014 bedraagt € 378.000,-.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van de effecten hiervan op de geconsolideerde balans van de groep per 31 december 2014 en het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Vastgoedbeleggingen	148.890	0	148.890
Financiële vaste activa (huur incentives langlopend)	1.423	-1.419	4
Overige vorderingen (huur incentives kortlopend)	746	-635	111
Totale Activa	160.702	-2.054	158.648

PASSIVA

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Groepsvermogen	66.325	-1.539	64.786
Overige reserves	65.060	-377	64.683
Herwaarderingreserve	2.504	-1.540	964
Onverdeeld resultaat 2014	-3.422	378	-3.044
Uitgestelde belastingverplichtingen	18.123	-515	17.608
Totale Passiva	160.702	-2.054	158.648

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Waardemutatie vastgoedbeleggingen	-11.392	504	-10.888
Belastinglast	1.129	-126	1.003
Resultaat na belastingen	-3.422	378	-3.044

De wijziging heeft het volgende effect op het netto resultaat per aandeel en het verwaterde netto resultaat per 31 december 2014:

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Netto resultaat per aandeel (in EUR 1)	-2,25	0,24	-2,01
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in EUR 1)	-2,27	0,25	-2,02

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES, DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2015

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

- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016);
- Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016);
- Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements – Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016);
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018);
- IFRS 9 Financial Instruments (1/1/2018).

GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE

DOCHTERONDERNEMINGEN

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

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

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

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

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

BELANGEN IN DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE

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

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

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

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

ELIMINATIE VAN TRANSACTIES BIJ CONSOLIDATIE

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed in exploitatie dat wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardegroei of een combinatie te realiseren, maar dat niet is bestemd voor de verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Vastgoedbeleggingen worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de integrale kostprijs (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken, geactiveerde rente en andere transactiekosten) tot aan de eerste rapporteringsdatum (ieder halfjaar, 30 juni en 31 december), vanaf welke datum de reële waarde wordt toegepast. De waarde van de vastgoedbelegging wordt vermeerderd met de gedane investeringen, gevolgd door aanpassing aan reële waarde per eerstvolgende rapporteringsdatum.

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

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

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

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa, welke zijn toegelicht onder punt 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans, worden gewaardeerd op aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. In het jaar van investeren wordt tijdsevenredig

afgeschreven vanaf ingebruikname. De economische levensduur van de verantwoorde materiële vaste activa bedraagt 5 jaar respectievelijk 10 jaar. Een materieel vast actief wordt niet meer op de balans opgenomen in geval van afstoting of indien er geen toekomstige economische voordelen van het gebruik of de afstoting worden verwacht. Een eventuele opbrengst of verlies voortvloeiend uit de verwijdering van het actief van de balans (hetgeen wordt berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst bij afstoting en de boekwaarde van het actief) wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening van het jaar waarin het actief van de balans wordt verwijderd. De restwaarde van het actief, de gebruiksduur en de waarderingmethoden worden beoordeeld en, indien noodzakelijk, aangepast per het einde van het boekjaar.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De deelnemingen betreffen het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V. en is gewaardeerd tegen 'equity'-methode en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. In die kostprijs van de deelneming zijn de transactiekosten inbegrepen. Na de eerste verwerking bevat de geconsolideerde jaarrekening het aandeel van de Groep in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode, tot aan de datum waarop voor het laatst sprake is van invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap.

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

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

VORDERINGEN

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

AANDELENKAPITAAL

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

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden. De langlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. De kosten van het aangaan van financieringen worden verwerkt in de boekwaarde van de schulden en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

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 VERPLICHTINGEN

Kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen en overige schulden. De kortlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Financiële vaste activa, vorderingen en schulden worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

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

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde 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.

HUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, die verhuurd zijn op basis van operationele huurovereenkomsten, worden op tijdsevenredige basis over de looptijd van de huurovereenkomst in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan derden in rekening gebrachte huur – exclusief de daarover geheven belastingen – inzake verhuur van kantoorruimten, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen en vergaderzalen, alsmede de aan huurders berekende servicekosten en vergoedingen voor verleende diensten en enkele andere opbrengsten. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als integraal deel van de huuropbrengsten en worden toegerekend over de looptijd van de huurovereenkomst tot het eerste moment waarop huurovereenkomst contractueel kan worden beëindigd. De hieruit voortkomende overlopende activa maakt onderdeel uit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

EXPLOITATIEKOSTEN

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

BEHEERKOSTEN

De beheerkosten bestaan uit de over de verslagperiode toe te rekenen personeelskosten, huisvestingskosten, publiciteitskosten, de kosten voor externe adviseurs en overige kosten die niet direct toerekenbaar zijn aan de exploitatie van het onroerend goed.

FINANCIERINGSLASTEN

De financieringslasten betreffen de aan de verslagperiode toe te rekenen interestlasten op leningen en schulden onder aftrek van de interestbaten op vorderingen en liquide middelen. Rentebaten of -lasten worden verwerkt op basis van de effectieve-rentemethode.

WINSTBELASTING

Winstbelasting omvat de over de verslagperiode verschuldigde en terug te ontvangen winstbelastingen en uitgestelde winstbelastingen. De winstbelasting wordt in het resultaat verwerkt, behalve voor zover deze betrekking heeft op een bedrijfscombinatie of op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

ACTUELE WINSTBELASTING

De actuele winstbelasting omvat de verwachte te betalen of terug te ontvangen belasting over de fiscale winst of verlies over het boekjaar, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde of terug te ontvangen belasting. De actuele belasting wordt berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. De actuele belasting omvat tevens eventuele belastingen voortvloeiend uit dividenden.

Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

UITGESTELDE WINSTBELASTING

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarden van die posten. Uitgestelde belastingverplichtingen worden niet opgenomen voor:

- tijdelijke verschillen die verband houden met de eerste opname van activa of verplichtingen bij een transactie die geen bedrijfscombinatie betreft en die noch de commerciële noch de fiscale winst of verlies beïnvloedt;
- tijdelijke verschillen die verband houden met deelnemingen in dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures, voor zover de Groep in staat is het tijdstip van afloop van deze tijdelijke verschillen te bepalen en het waarschijnlijk is dat ze niet zullen worden afgewikkeld in de voorzienbare toekomst.

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor onbenutte fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en aftrekbare tijdelijke verschillen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen komen waartegen deze kunnen worden afgezet. Uitgestelde belastingvorderingen worden op iedere verslagdatum beoordeeld en worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggeboekt zodra het waarschijnlijk is dat in de toekomst belastbare winsten weer toenemen.

Niet-opgenomen uitgestelde belastingvorderingen worden op iedere verslagdatum opnieuw beoordeeld en worden opgenomen zodra het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn, waartegen ze kunnen worden gebruikt.

Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd op basis van de belastingtarief die naar verwachting van toepassing zullen zijn bij afloop van de tijdelijke verschillen, op basis van belastingtarief die op de verslagdatum zijn vastgesteld of materieel zijn vastgesteld.

De waarde van de uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingschulden zijn gebaseerd op 25%, zijnde het huidige nominale tarief voor de vennootschapsbelasting.

De waardering van uitgestelde belastingen weerspiegelt de fiscale gevolgen die voortvloeien uit de wijze waarop de Groep aan het eind van de verslagperiode verwacht de boekwaarde van haar activa en verplichtingen te realiseren of af te wikkelen.

Voor dit doel is de aanname dat de boekwaarde van vastgoedbeleggingen die zijn gewaardeerd tegen reële waarde, zal worden gerealiseerd door verkoop. Deze aanname is niet door de Groep weerlegd.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

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 operatio-

nele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN – REËLE WAARDEN EN RISICOBEEHEER

VERWERKINGSCATEGORIEËN EN REËLE WAARDEN

De volgende tabel geeft een overzicht van de boekwaarden en de reële waarden van financiële activa en verplichtingen, met inbegrip van hun niveaus binnen de reële waarde hiërarchie. De tabel bevat geen informatie over de reële waarde van financiële activa en verplichtingen die niet worden gewaardeerd tegen reële waarde indien de boekwaarde een redelijke benadering van de reële waarde is.

	TOELICHTING	REËLE WAARDE NIVEAU	31-12-2015 BOEKWAARDE	1-1-2015 BOEKWAARDE	31-12-2014 BOEKWAARDE
Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde	-	-	-	-	-
Financiële activa niet gewaardeerd tegen reële waarde					
Deelnemingen	1.	-	15	15	15
Leningen	1.	-	630	420	420
Geactiveerde afsluitprovisie	1.	-	33	4	4
Huurders	2.	-	874	2.245	2.245
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	-	799	314	314
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	-	23	111	746
Liquide middelen	5.	-	5.525	6.649	6.649
			7.899	9.758	10.393
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde					
Rentederivaten	8.	2.	-	2.222	2.222
Rentedragende verplichtingen	8.	2.	64.356	65.844	65.844
			64.356	68.066	68.066
Financiële verplichtingen niet gewaardeerd tegen reële waarde					
Schulden aan kredietinstellingen	9.	-	1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	-	883	1.306	1.306
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	-	388	315	315
Overige schulden en overlopende passiva	9.	-	5.326	5.079	5.079
			8.085	8.188	8.188

FINANCIËEL RISICOBEBEER

RISICOBEBEERKADER

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.

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

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

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

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

- Kredietrisico
- Liquiditeitsrisico
- Rente risico

Valutarisico is niet van toepassing op de groep.

KREDIETRISICO

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

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

	TOELICHTING	31-12-2015	1-1-2015	31-12-2014
Debiteuren(huurders)	2.	874	2.245	2.245
Overige vorderingen	3. en 4.	822	425	1.060
Liquide middelen	5.	5.525	6.649	6.649
Leningen	1.	630	420	420
		7.851	9.739	10.374

Huurders

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie gezien 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 2015 slechts noodzakelijk om een totale voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) aan te houden van € 155.000,-.

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

De ouderdomsopbouw van de debiteuren is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Achterstallig: 1 - 30 dagen	818	2.249
Achterstallig: 31 - 90 dagen	3	-3
Achterstallig: 91 - 120 dagen	30	-243
Achterstallig: > 120 dagen	178	242
Totaal	1.029	2.245

De ouderdomsopbouw van de leningen is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Ouderdom: > 120 dagen	630	420
Totaal	630	420

Voor het verloop van de voorziening voor bijzondere waardeverminderingen wordt verwezen naar toelichting 2 op de geconsolideerde balans per 31 december 2015.

De ouderdomsopbouw van de overige vorderingen is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Achterstallig: 1-30 dagen	8	0
Achterstallig: 31-90 dagen	14	314
Achterstallig: 91-120 dagen	0	60
Achterstallig: > 120 dagen	0	0
Totaal	22	374

Financiers

De risico's verbonden aan mogelijke niet nakoming door de wederpartijen worden beperkt door het aangaan van transacties met gerenommeerde banken voor financiële derivaten en leningen, die een kredietwaardigheid hebben van tenminste A van Moody's en A1 van Standard & Poor's.

LIQUIDITEITSRISICO

Het liquiditeitsrisico is het risico dat de groep problemen krijgt om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van in contanten of andere financiële activa af te wikkelen financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk voldoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden en zonder dat daarbij onaanvaardbare verliezen worden gelopen of de reputatie van de groep in gevaar komt.

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

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruime mate aan deze ratio's te voldoen.

Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50 % (de eis van de banken is maximaal 60 %) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 37,8 % en een Interest Cover Ratio van 2,79 voldoet de vennootschap aan zowel de interne als externe ratio's. Bij de berekening van de Interest Cover Ratio over 2015 is met de banken overeengekomen dat de afkoopsom van de renteswaps ad € 1.479.000,- buiten beschouwing gelaten mocht worden.

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 vervaldatum nieuwe afspraken te maken.

Uitendoe 2015 had de Groep € 84,4 miljoen aan oorspronkelijke leningen en een rekening courant faciliteit tot haar beschikking, hiervan is door de Groep € 65,8 miljoen opgenomen. Het door de Groep afgeloste deel van de leningen bedraagt € 8,6 miljoen en staat niet meer ter beschikking van de Groep. Van de rekening courant faciliteit (€ 10 miljoen) is geen gebruik gemaakt. De totaal per 31 december 2015 niet gebruikte faciliteit bedraagt € 10 miljoen.

Blootstelling aan liquiditeitsrisico

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

31-12-2015	BOEK- WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	1-6 MAANDEN	6-12 MAANDEN	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet afgeleide financiële verplichtingen							
Schulden aan kredietinstellingen	65.844	72.829	1.817	1.805	3.573	65.0543	-
Schulden aan leveranciers	883	883	883	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	388	388	388	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.326	5.326	5.326	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen							
Rente derivaten	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	72.441	79.428	8.414	1.805	3.574	65.054	-

31-12-2014	BOEK- WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	1-6 MAANDEN	6-12 MAANDEN	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet afgeleide financiële verplichtingen							
Schulden aan kredietinstellingen	67.322	76.364	1.842	1.829	3.622	69.071	-
Schulden aan leveranciers	1.306	1.306	1.306	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	315	315	315	-	-	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	5.079	5.079	5.079	-	-	-	-
Afgeleide financiële verplichtingen							
Rente derivaten	2.222	1.310	225	224	449	412	-
Totaal	76.244	84.374	8.767	2.053	4.071	69.483	-

De in de voorgaande tabel weergegeven bruto-instroom/ (uitstroom) geeft de niet contant gemaakte contractuele kasstromen weer met betrekking tot de afgeleide financiële verplichtingen die worden aangehouden voor risicobeheerdoel-einden en die doorgaans niet vóór het einde van de contractuele looptijd worden gesloten. De informatie toont de netto kasstroombedragen voor derivaten die netto in contanten worden afgewikkeld en de bruto contante in- en uitstroom voor derivaten die gelijktijdig bruto in contanten worden afgewikkeld.

Management van de groep verwacht niet dat de in de looptijd-analyse genomen kasstromen significant eerder kunnen optreden of tegen significant andere bedragen.

RENTE RISICO

Leningen met een variabele rente stellen de groep bloot aan onzekere rentekosten. Het risico van stijgende rentetarieven

werd deels afgedekt door middel van afgeleide financiële instrumenten.

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

Analyse effectieve rentevoet en rentevoetherzieningen

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

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

2014	EFFECTIEVE RENTE	TOTAAL	< 1 JAAR	JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
Variabel rentende lening I	3,228 %	25.340			■	
Vast rentende lening II	3,350 %	22.625			■	
Variabel rentende lening III	3,228 %	19.367			■	
Rente Swap I (vaste rente)	3,835 %	862		■		
Rente Swap II (vaste rente)	4,490 %	1.338			■	
Rente Cap I (vaste rente)	2,250 %	22	■			
Totaal		69.554				

OVERIGE INFORMATIE

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

De leegstand is in Rotterdam en omgeving (inclusief Capelle aan den IJssel, Schiedam en Drechtsteden) in 2015, en in afwijking van landelijke cijfers, licht opgelopen. Volgens gegevens van DTZ Zadelhoff bedraagt de leegstand in Rotterdam 20,4 % tegen landelijk 15,8 %. De opname is in Rotterdam in 2015 sterk gestegen met maar liefst 117 % tot 152.000 m². Op zich is het goed nieuws dat de Rotterdamse markt meer dynamiek vertoont. Het betreft echter met name verplaatsingen van bedrijven binnen Rotterdam (met uitzondering van de Nationale Politie die 16.500 m² in Alexandrium/Oosterhof gaat huren) zodat dit geen invloed op leegstand en aanbod in de markt zal hebben.

De aanbod/opname verhouding is door de hoge opname in 2015 in Rotterdam nu in overeenstemming met het landelijke beeld. In Nederland bedroeg deze verhouding in 2015 6,8 en in Rotterdam 6,7 welk cijfer weergeeft het aantal m² aanbod dat staat tegenover een opgenomen m² in de markt. In het verleden was dit cijfer in Rotterdam minder gunstig dan het landelijke cijfer. Alhoewel de opname in Rotterdam in 2015 scherp is gestegen (en veel sterker dan landelijk), is het de vraag of deze groei een incidenteel karakter heeft dan wel een langdurige verbetering van de Rotterdamse markt zal blijken.

In het Rotterdamse Central District (RCD) zijn in 2015 2 grote transacties van in totaal circa 13.000 m² geregistreerd waaronder Spaces dat zich zal vestigen in Hofplein 20. In de opnamecijfers van 2015 is CIC dat in 2016 in het Groot Handelsgebouw circa 4.700 m² zal huren nog niet opgenomen. De leegstand in het RCD ligt in 2015 met circa 20 % op het gemiddelde van de Rotterdamse markt, terwijl in de jaren daarvoor dit in het RCD substantieel hoger lag. De marktsituatie in het RCD is dus verbeterd maar 20 % (concurrerend) aanbod is nog steeds hoog. De komst (naar Rotterdam) van Spaces, dat is gespecialiseerd in aanbod van flexibele kantoren, is op zich goed voor de stad maar dit betekent wel dat de concurrentie op het gebied van flexibele, kleine kantoorruimtes steviger wordt. Het Groot Handelsgebouw meent zich in deze concurrentie met het Groot Handelsgebouw Business Center, het centrum Kleinhandel en de komst van CIC goed staande te kunnen houden.

Wat betreft de interne risicobeheersing heeft de accountant, KPMG, geadviseerd om de bij de vennootschap aanwezige functiescheiding in de financiële administratie te verbeteren. De vennootschap zal hier in 2016 verbeteringen aanbrengen. De vennootschap is desalniettemin van mening dat de interne risico beheersingssystemen van de vennootschap adequaat functioneren en dat de externe risicofactoren op een goede wijze worden gevolgd en dat de vennootschap ter zake een adequaat beleid voert.

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2015	31-12-2014 HERZIEN*	01-01-2014 HERZIEN*
Vastgoedbeleggingen	1.	159.415	148.890	156.400
Materiële vaste activa	1.	0	0	453
		159.415	148.890	156.853
Financiële vaste activa				
Deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode	1.	15	15	15
Leningen	1.	630	420	330
Geactiveerde afsluitprovisie	1.	33	4	0
		678	436	345
Totaal vaste activa		160.093	149.326	157.198
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten				
Huurders	2.	874	2.245	1.363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	799	314	120
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	23	111	264
		1.696	2.670	1.747
Liquide middelen	5.	5.525	6.649	8.812
Totaal vlottende activa		7.221	9.319	10.559
Totaal activa		167.314	158.648	167.757

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

* De vergelijkende cijfers per 1 januari 2014 respectievelijk 31 december 2014 zijn herzien in vergelijking met het verslag over 2014. Voor een toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'correctie voorgaande jaren' onder de grondslagen van de financiële verslaggeving.

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2015	31-12-2014 HERZIEN*	01-01-2014 HERZIEN*
Groepsvermogen	6.	74.735	64.786	68.658
Langlopende verplichtingen				
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	20.138	17.608	20.228
Schulden aan kredietinstellingen	8.	64.356	65.844	67.332
Rentederivaten	8.	-	2.222	2.910
		84.494	85.674	90.470
Kortlopende verplichtingen				
Schulden aan kredietinstellingen	9.	1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	883	1.306	1.078
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	388	315	444
	9.	763	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	9.	4.563	5.079	5.619
		8.085	8.188	8.629
Totaal verplichtingen		92.579	93.862	99.099
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		167.314	158.648	167.757

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

* De vergelijkende cijfers per 1 januari 2014 respectievelijk 31 december 2014 zijn herzien in vergelijking met het verslag over 2014. Voor een toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'correctie voorgaande jaren' onder de grondslagen van de financiële verslaggeving.

GECONSOLIDEERD OVER- ZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000)

TOELICHTING	2015	2014 HERZIEN*
Bruto huuropbrengsten	10. 12.513	14.486
Servicekosten doorbelast aan huurders	2.332	2.713
Exploitatiekosten	11. -5.697	-6.484
Netto huuropbrengsten	9.148	10.715
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1. 7.533	-10.888
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	16.681	-173
Beheerkosten	12. -1.391	-1.178
Financieringsbaten	13. 16	36
Financieringslasten	13. -4.178	-3.420
Waarde mutatie rentederivaten	13. 2.222	688
Netto financieringslasten	-1.940	-2.696
Resultaat voor belastingen	13.350	-4.047
Belastingen	14. 3.329	1.003
Resultaat na belastingen	10.021	3.044
<i>Resultaat per aandeel</i>		
Aantal uitstaande aandelen op 31 december 2015/2014	1.518.080	1.518.080
Netto resultaat per aandeel (in € 1)	6,60	-2,01
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in € 1)	6,60	-2,02

Het totaal 'comprehensive income' over 2015 en 2014 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

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

* De vergelijkende cijfers 2014 zijn herzien in vergelijking met het verslag over 2014. Voor een toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'correctie voorgaande jaren' onder de grondslagen van de financiële verslaggeving.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000)

	2015	2014 HERZIEN*
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	10.021	-3.044
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belasting naar de winst	3.329	-1.003
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-7.533	10.888
Waarde mutatie derivaten	-2.222	-688
Netto financieringskosten	4.162	3.384
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal	7.757	9.537
Mutatie vlottende activa	1.619	-835
Mutatie kortlopende schulden	-192	166
Betaalde vennootschapsbelasting	-1.599	-1.811
	-172	-2.480
Betaalde interest	-4.178	-3.420
Ontvangen interest	16	36
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.423	3.673
Investerings in deelnemingen	0	0
Investerings in vastgoedbeleggingen	-2.849	-3.429
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.849	-3.429
Betaald dividend	0	-829
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488
Mutatie leningen	-210	-90
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.698	-2.407
Netto afname liquide middelen	-1.124	-2.163
Liquide middelen per 1 januari	6.649	8.812
Liquide middelen per 31 december	5.525	6.649

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576
Effect correctie voorgaande jaren	0	0	-1.919	1.919	-1.919	-1.919
Aangepaste stand op 1 januari 2014	1.480	703	9.232	54.550	2.694	68.658
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.044	-3.044
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.044</i>	<i>-3.044</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	2.694	-2.694	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.268	8.268	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	964	64.683	-3.044	64.786

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

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000)

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2015 vastgesteld op € 159.415.000,- marktwaaarde kosten koper (k.k.). Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2015 uitgevoerde volledige waardering door een externe deskundige. Deze waardering is uitgevoerd in lijn met de RICS taxatie standaarden.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2015	2014
Stand per 1 januari	148.890	156.400
Investeringsen	2.849	1.919
Reclassificatie van materiële vaste activa	-	1.963
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	7.533	-10.888
Overige	143	-504
Stand per 31 december	159.415	148.890

In de berekening van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2015 is rekening gehouden met huurincentives ten bedrage van € 2.197.000,-. Hiervan heeft een bedrag van € 577.000,- een looptijd korter dan 12 maanden. Het verloop van de huurincentives is als volgt:

HUURINCENTIVES	2015	2014
Stand per 1 januari	2.054	2.558
Mutaties	143	-504
Stand per 31 december	2.197	2.054

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

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

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

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

Gezien de waarderingmethodiek is sprake van een level-3 waardering. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaaarde k.k. (gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen dat het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

De gehanteerde relevante parameters in de waarderingmethodiek zijn als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	2015	2014
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,89%	8,8%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	7,17%	10,1%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	7,67%	11,4%
IRR	6,6%	7,0%
Netto Markthuuraarde	15.647	14.792
Totale huuraarde (excl. Huurincentives)	17.842	17.835
Marktwaaarde (k.k.)	159.415	148.890

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

WAARDERINGSTECHNIEK

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

SIGNIFICANTE NIET-WAARNEEMBARE INPUT

- Periode van leegstand
- Renovatiekosten € 50,- per m² bij expiratie van ieder huurcontract
- Investerings van € 100,- - € 150,- per m² voor de nog niet gerenoveerde ruimten van zittende huurders
- Huurvrije perioden
- Rendement
- Verwachte groei van de markthuur
- Gemiddelde aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst

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

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

- De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen
- De renovatiekosten per m² lager (hoger) uitvallen
- De investeringen per m² lager (hoger) uitvallen
- De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen
- Rendementsverwachtingen hoger uitvallen
- Verwachte groei van de markthuur (hoger/lager) uitvallen
- Het gemiddeld aantal maanden leegstand na beëindiging van een huurovereenkomst (hoger) wordt

GEVOELIGHEIDSANALYSE

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

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

RENDEMENT / HUURWAARDE	-10%	-5%	0%	5%	10%
-0,50 bps	156.115	164.320	172.395	180.285	188.045
-0,25 bps	150.055	157.920	165.665	173.240	180.695
0,00 bps	144.425	151.975	159.415	166.695	173.860
0,25 bps	139.180	146.440	153.590	160.595	167.490
0,50 bps	134.280	141.260	148.150	154.900	161.540

Wij merken op dat in het geval van een verslechtering van het rendement met 50 basispunten en een daling van ca. 10% van de huurwaarde, de waarde van de vastgoedbeleggingen circa 16% minder zal zijn dan de huidige marktwaarde. In het gunstige geval wanneer het rendement met 50 basispunten verbetert en de huurwaarde met 10% stijgt zal de waarde van het object stijgen naar € 188.045.000.

MATERIËLE VASTE ACTIVA	2015	2014
Stand per 1 januari	0	453
Investerings	0	1.510
Reclassificatie naar vastgoedbeleggingen	0	-1.963
Stand per 31 december	0	0

In september 2013 is gestart met de verbouwing en inrichting van Parkeergarage P4. Eind juli 2014 is de Parkeergarage P4 in gebruik genomen. De parkeerplaatsen in parkeergarage P4 maken deel uit van de taxatie van het Groot Handelsgebouw aangezien deze, op grond van de gesloten huurovereenkomst met de Gemeente Rotterdam, uitsluitend gebruikt kunnen worden door huurders van het Groot Handelsgebouw. Derhalve heeft in 2014 een reclassificatie naar de post vastgoedbeleggingen plaatsgevonden.

DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE 'EQUITY'-METHODE	2015	2014
Stand per 1 januari	15	15
Stortingen	0	0
Opnamen	0	0
Stand per 31 december	15	15

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

EIGEN VERMOGEN	31-12-2015	31-12-2014
Stand per 1 januari	-80	0
Resultaat 2015	7	-80
Stand per 31 december	-73	-80

LENINGEN	2015	2014
Stand per 1 januari	420	330
Verstrekte leningen	210	90
Aflossingen op verstrekte leningen	0	0
Stand per 31 december	630	420

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

Aflossing van de lening door Groot Handelsgebouw Business Center B.V. vindt plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 3,5% per jaar gedurende de gehele looptijd indien er sprake is van een positief operationeel resultaat. Aflossing van de lening door Dakbar B.V. vindt lineair plaats en de rente bedraagt 5% per jaar gedurende de gehele looptijd. Op deze leningen is in 2015 niet afgelost. De reële waarde van de leningen per 31 december 2015 bedraagt € 630.000,-. Op basis van het in 2015 behaalde positieve resultaat door Groot Handelsgebouw Business Center B.V. zal er in 2016 een aflossing ad € 48.000,- plaats gaan vinden.

	31-12-2015	31-12-2014	01-01-2014
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	33	4	0
	33	4	0

2. VORDERINGEN EN VOORUITBETAALDE KOSTEN

	31-12-2015	31-12-2014
Huurders	874	2.245

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 155.000,- (2014: € 134.000,-). Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2015	2014
Stand per 1 januari	134	150
Dotatie	21	28
Afgeboekt ten laste van de voorziening	0	0
Vrijval	0	44
Stand per 31 december	155	134

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 56.000,- (2014: € -4.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 111 dagen (2014: 135 dagen). De voorziening dubieuze debiteuren is op individuele basis bepaald.

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2015	31-12-2014
31- 60 dagen	3	-21
61- 90 dagen	30	18
> 90 dagen	162	133

De overige posten zijn nog niet vervallen per 31 december 2015.

3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2015	31-12-2014
Vennootschapsbelasting	799	314

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 788.000,-. Gedurende 2015 is reeds een bedrag van € 1.598.500,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor 2015.

4. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014	01-01-2014
Overige vorderingen	23	111	264
	23	111	264

5. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2015	31-12-2014
Banksaldo	5.522	6.647
Kas	3	2
	5.525	6.649

De banksaldi betreffen de banktegoeden, die vrij opneembaar zijn.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VORDERINGEN

De vennootschap heeft bezwaarschriften ingediend tegen de aanslagen gemeentelijke heffingen 2015. Over de uitkomsten van deze bezwaarschriften zijn thans nog geen uitkomsten bekend. Verder zijn er geen niet uit de balans blijken vorderingen.

PASSIVA

6. GROEPSVERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2014: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk). Ultimo 2015 zijn 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2014: 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

	31-12-2015	31-12-2014
Uitstaand op 1 januari	1.518.080	1.480.318
Uitgegeven	0	37.762
Uitstaand per 31 december	1.518.080	1.518.080

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576
Effect correctie voorgaande jaren	0	0	-1.919	1.919	-1.919	-1.919
Aangepaste stand op 1 januari 2014	1.480	703	9.232	54.550	2.694	68.658
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.044	-3.044
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.044</i>	<i>-3.044</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	2.694	-2.694	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.268	8.268	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	964	64.683	-3.044	64.786

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

Herwaarderingsreserve

Dit betreft een wettelijke herwaarderingsreserve, die verband houdt met de positieve herwaardering van het onroerend goed, rekening houdend met latente belasting- verplichtingen. Het betreft hier een niet uitkeerbare reserve.

Overige reserves

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

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.518.080	1.480.318
Uitgegeven aandelen per 31 december	1.518.080	1.518.080
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.518.080	1.504.320
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	10.021	-3.044
Resultaat per aandeel (in €)	6,60	-2,01
Verwaterde resultaat per aandeel (in €)	6,60	-2,02

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

Kapitaalbeheer

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

7. UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN

De uitgestelde belastingverplichtingen omvatten de belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van de vastgoedbeleggingen en de fiscale behandeling van IFRS-posten waaronder de huurincentives en rentederivaten. De verplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	1-1-2015	31-12-2014
Uitgestelde belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	20.130	17.597	18.151
Uitgestelde belastingvordering uit hoofde van overige verschillen	8	11	-28
	20.138	17.608	18.123

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

	2015	2014
Stand per 1 januari (tegen 25%)	17.608	20.868
Toename door verschil in afschrijvingskosten	59	59
Toename door waarde mutatie vastgoedbeleggingen	1.919	0
Toename door waarde mutatie rentederivaten	556	172
	2.534	231
Afname door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	0	-125
Afname door waarde mutatie vastgoedbeleggingen	0	-2.848
Afname als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	7	-4
Correctie voorgaande jaren	-11	0
Saldo per 31 december (tegen 25%)	20.138	18.123

8. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN EN DERIVATEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan kredietinstellingen	64.356	65.844
Rente derivaten	-	2.222
	64.356	68.066

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

Ultimo 2015 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V., Nationale-Nederlanden Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2015 is € 24.780.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2015 is € 3.220.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2015 bedraagt € 24.780.000,-.

Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2015 is € 22.125.000,- 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 2015 is € 2.875.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2018. De reële waarde van lening per 31 december 2015 bedraagt € 22.125.000,-.

Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2015 is € 18.939.000,- opgenomen. De rente bedraagt 2,0389%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2014 is € 2.033.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020. De reële waarde van lening per 31 december 2015 bedraagt € 18.939.000,-.

Ultimo 2015 bedragen de schulden aan kredietinstellingen in totaal € 64.356.000,-. De aflossingsverplichting ad € 1.488.000,- is verantwoord onder de kortlopende verplichtingen.

Een rekeningcourant faciliteit in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De rente over de rekeningcourant bedraagt drie maands Euribor + 1,75% per jaar. Per 31 december 2015 wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:

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

In het financieringsarrangement met de banken zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De 'loan to value ratio' (LTV) mag niet hoger zijn dan 60% en de 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 37,8% (31-12-2014: 40,8%) en een ICR van 2,79 (31-12-2014: 2,95) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's. De vennootschap heeft voorzien dat met de extra betaling op de

afwikkeling van de renteswaps mogelijk de met de banken overeengekomen ICR ratio van minimaal 2 doorbroken zou kunnen worden. Vooraf is met de banken overeengekomen om deze eenmalige betaling groot € 1.479.000,- niet in aanmerking te nemen bij de bepaling van de ICR ratio over het boekjaar 2015.

Financiële derivaten:

De waardering van de rentederivaten werd door de vennootschap bepaald op basis van door ING Bank N.V. gemaakte inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer de verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie vond waardering van de rentederivaten plaats op level 2. De opgave van de ING Bank N.V. werd periodiek op redelijkheid gecontroleerd door discontering van kasstromen op basis van de marktrente op de waarderingsdatum voor een vergelijkbaar instrument. De reële waarde bevatte een afspiegeling van het kredietrisico van het instrument en omvatte waar nodig aanpassingen die rekening houden met het kredietrisico van de groep en de tegenpartij.

In augustus 2015 heeft de vennootschap een overeenkomst gesloten met ING Bank N.V. voor aanpassing van de rente op 2 van de 3 leningen. Onderdeel van deze overeenkomst was het vervroegd afwikkelen van de twee nog lopende renteswaps. Met de afkoop van de swaps worden in de toekomst schommelingen in het resultaat als gevolg van waarde wijzigingen van rente instrumenten geëlimineerd.

De mutaties in 2015 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2015	2014
Saldo per 1 januari	2.222	2.910
Mutatie ten gunste van het resultaat	-2.222	-688
Saldo per 31 december	0	2.222

9. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	61	596
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	822	710
Schulden aan leveranciers	883	1.306
Omzetbelasting	346	269
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	42	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	388	315
Te betalen kosten	620	1.290
Vooruit ontvangen opbrengsten	2.845	3.103
Waarborgsommen	637	569
Voorzieningen	763	0
Overige schulden	461	117
Overige schulden en overlopende passiva	5.326	5.079

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2015 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 296.000,- (2014: € 803.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

Contractuele verplichtingen

Ultimo 2015 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 444.000,- (2014: € 464.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Huurverplichtingen huur hal parkeergarage P4

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

< 1 jaar	96
1 - 5 jaar	482
> 5 jaar	844

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

Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL Operations B.V. (CIC NL) hebben eind januari 2016 een huurovereenkomst getekend voor een periode van 15 jaar en 4 maanden voor de verhuur van 4.764 m² kantoor- en bedrijfsruimte in het Groot Handelsgebouw. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 april 2016. Partijen zijn overeengekomen dat CIC NL het recht heeft de gehuurde ruimte in 2 fasen uit te breiden met in totaal 8.228 m², zodat CIC NL, indien zij van deze opties volledig gebruik maakt, 12.992 m² vloeroppervlak in het Groot Handelsgebouw zal huren. CBRE heeft de vennootschap medegedeeld dat indien zij bij de taxatie ultimo 2015 rekening had gehouden met de in januari 2016 afgesloten huurovereenkomst met CIC de taxatiewaarde van het gebouw ultimo 2015 circa € 1,5 miljoen hoger zou zijn geweest.

Zoals in eerdere persberichten is medegedeeld voert de vennootschap gesprekken die er toe kunnen leiden dat een openbaar bod op de aandelen in Groothandelsgebouwen N.V. kan worden uitgebracht. De vennootschap is benaderd door verschillende bidders die ook in 2016 interesse hebben getoond in een overname van de aandelen van de vennootschap. Een uitspraak over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces is nog niet te doen. Gezien de onzekerheid van het verkoopproces is de jaarrekening opgesteld op basis van de veronderstelling van de zelfstandige voortzetting van de activiteiten van de vennootschap.

In 2016 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN OVER 2015

(in € 1.000)

10. BRUTO HUROPBRENGSTEN

	2015	2014
Verhuur bedrijfsruimten	11.211	13.034
Verhuur parkeergelegenheid	1.302	1.452
	12.513	14.486

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

Algemene beschrijving van de huurovereenkomsten

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

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

	2015	2014
< 1 jaar	10.337	10.639
1 - 5 jaar	20.796	19.934
> 5 jaar	3.169	4.135
	34.302	34.708

11. EXPLOITATIEKOSTEN

	2015	2014
Servicekosten	3.541	3.578
Onroerende-zaakbelasting	356	445
Verzekeringen	139	136
Overige kosten	1.660	2.325
	5.697	6.484

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

12. BEHEERKOSTEN

	2015	2014
Personeelskosten	576	577
Advieskosten	475	342
Taxatiekosten	46	14
Overige kosten	294	245
	1.391	1.178

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2015	2014
Lonen en salarissen	444	409
Sociale lasten	60	63
Pensioenkosten	59	107
Overige personeelskosten	13	-2
	576	577

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2015: € 169.000,-, 2014: € 170.000,-).

De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioen-regeling 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 8 personen (6,8 fte) werkzaam (2014: 10 personen en 8,3 fte), ingedeeld als volgt:

	2015	2014
Directie	1	1
Administratie	1	2
Techniek	4	5
Receptie	1	1
Commercie	1	1
	8	10

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 65.000,-. (2014: € 47.500,-). Het betreft hier de kosten die de vennootschap verwacht van de controle over boekjaar 2015.

13. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2015	2014
Interest langlopende schulden	4.178	3.420
Waarde mutatie rentederivaten	-2.222	-688
Interest baten	-16	-36
Per saldo last	1.940	2.696

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

14. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2015	2014
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	13.350	-4.551
Af: Fiscale afschrijvingen	-237	-237
Af: Mutatie reële waarde rentederivaten	-2.222	-688
	10.891	-5.476
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	-7.533	11.392
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	-143	498
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	-29	16
Bij: niet-aftrekbare gemengde kosten	5	0
Belastbaar resultaat	3.191	6.430

BELASTINGEN	2015	2014
Acute belastinglast over fiscaal resultaat (20% over € 200 + 25% over restant)	-788	-1.599
Mutatie uitgestelde belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € 7.913 respectievelijk 25% van € -11.155)	-1.978	2.789
	-2.766	1.190
In verband met waarde mutatie rentederivaten	-556	-172
In verband met waarde mutatie huurincentives en afsluitprovisie	-7	129
Correctie voorgaande jaren	0	-18
Per saldo last respectievelijk bate	-3.329	1.129

Afgezien van de toepassing van het verlaagde tarief over de eerste schijf van € 200.000,- en de correctie voorgaande jaren is de belastingdruk conform het nominale tarief.

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

	2015	2014
Direct exploitatieresultaat	-788	-1.599
Indirect exploitatieresultaat	-2.541	2.746
Correctie voorgaande jaren	0	-18
	-3.329	1.129

15. VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partijen zijn aan te merken: de vennootschap en haar dochters, haar raad van commissarissen, directieleden en aandeelhouders.

Transacties met verbonden partijen zijn op zakelijke grondslagen geprijsd.

Belangen grote beleggers

Krachtens de Wet melding zeggenschap in ter beurze genoteerde vennootschappen zijn meldingen ontvangen van houders van gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 3% in de vennootschap. Voor een overzicht van de meest recente meldingen verwijzen wij naar bladzijde 74 van dit verslag.

Commissarissen en directieleden

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

Beloningen bestuurders en commissarissen

Voor een overzicht van de beloningen van bestuurders en commissarissen verwijzen wij u naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening op bladzijde 66 van dit verslag.

ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2015	31-12-2014 HERZIEN*	01-01-2014 HERZIEN*
Vastgoedbeleggingen	16.	156.716	146.264	155.737
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	17.	15.173	14.068	12.411
Geactiveerde afsluitprovisie		33	4	20
Leningen		630	420	330
Totaal vaste activa		15.836	14.492	12.761
		172.552	160.756	168.498
Vorderingen				
Huurders	2.	874	2.245	1.364
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	799	314	120
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	91	89	740
		1.764	2.648	2.224
Liquide middelen		5.478	6.599	8.764
Totaal vlottende activa		7.242	9.247	10.988
Totaal activa		179.794	170.003	179.486

* De vergelijkende cijfers per 1 januari 2014 respectievelijk 31 december 2014 zijn herzien in vergelijking met het verslag over 2014. Voor een toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'correctie voorgaande jaren' onder de grondslagen van de financiële verslaggeving.

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2015	31-12-2014 HERZIEN*	01-01-2014 HERZIEN*
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	18.	1.518	1.518	1.480
Agioreserve	18.	665	665	703
Wettelijke herwaarderingsreserve	18.	6.507	964	9.232
Overige reserves	18.	51.003	64.683	54.550
Onverdeeld resultaat	18.	10.021	-3.044	2.694
		74.735	64.786	68.658
Langlopende verplichtingen				
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.	20.138	18.123	20.868
Schulden aan kredietinstellingen	8.	64.356	65.844	67.332
Rentederivaten	8.	0	2.222	2.910
		84.494	86.189	91.110
Kortlopende verplichtingen				
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	9.	880	1.291	728
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.	12.664	11.583	11.616
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.	388	315	503
Voorzieningen		763	0	0
Overige schulden en overlopende passiva		4.382	4.351	5.383
Totaal verplichtingen		20.565	19.028	19.718
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		179.794	170.003	179.486

* De vergelijkende cijfers per 1 januari 2014 respectievelijk 31 december 2014 zijn herzien in vergelijking met het verslag over 2014. Voor een toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'correctie voorgaande jaren' onder de grondslagen van de financiële verslaggeving.

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000)

	2015	2014
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	8.916	-4.323
Resultaat deelnemingen	1.105	1.279
Resultaat na belastingen	10.021	-3.044

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PER 31 DECEMBER 2015

(in € 1.000)

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake financiële verslaggeving. Overeenkomstig artikel 402, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, laat de winst-en-verliesrekening van de vennootschap alleen de resultaten van de dochtervennootschappen na belasting als aparte post zien.

Bij het opstellen van de enkelvoudige jaarrekening is gebruik gemaakt van artikel 362 lid 8 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent dat de uitgangspunten voor verwerking en waardering van activa en passiva en resultaatbepalingen zoals beschreven in de geconsolideerde jaarrekening ook van toepassing zijn op de enkelvoudige jaarrekening, tenzij anders vermeld. Verwezen wordt naar pagina 32 tot en met 43 voor een beschrijving van de grondslagen. Voor zover verplichte toelichtingen reeds zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening, zijn deze hier niet opnieuw opgenomen.

CORRECTIE VOORGAANDE JAREN

In 2015 heeft de Groep geconstateerd dat de waardering van de huurincentives in het kader van de vastgoedbeleggingen dubbel zijn verantwoord. Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bij de berekening rekening gehouden met gekapitaliseerde huurincentives en huurvrijperiodes bij het bepalen van de herwaardering. Dit ter voorkoming van dubbeltelling. Tot en met de jaarrekening 2014 is ten onrechte geen rekening gehouden met deze dubbeltelling en zijn de huurincentives separaat gepresenteerd op de balans en niet gecorrigeerd bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

De impact op het vermogen per 31 december 2014 bedraagt € 2.054.000,- negatief en de impact op het resultaat over het boekjaar 2014 bedraagt € 378.000,-.

De tabellen op de volgende pagina geven een overzicht van de effecten hiervan op de enkelvoudige balans van de vennootschap per 31 december 2014 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Vastgoedbeleggingen	146.264	0	146.264
Financiële vaste activa (huur incentives langlopend)	1.405	-1.401	4
Overige vorderingen (huur incentives kortlopend)	724	-635	89
Totale Activa	172.039	-2.036	170.003

PASSIVA

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Groepsvermogen	66.325	-1.539	64.786
Overige reserves	65.060	-377	64.683
Herwaarderingsreserve	2.504	-1.540	964
Onverdeeld resultaat 2014	-3.422	378	-3.044
Uitgestelde Belastingverplichtingen	18.123	-515	17.608
Totale passiva	172.039	-2.036	170.003

	EERDER GERAPPORTEERD	AANPAS- SINGEN	HERZIEN
Waardemutatie vastgoedbeleggingen	-11.392	504	-10.888
Belastinglast	1.129	-126	1.003
Resultaat na belastingen	-3.422	378	-3.044

ACTIVA

16. VASTGOEDBELEGGINGEN

Het verschil van € 2,7 miljoen met de geconsolideerde balans per 31 december 2015 wordt verklaard door de vastgoedbelegging in Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam.

17. DEELNEMINGEN

De vennootschap staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Geconsolideerde deelnemingen (in groepsmaatschappijen) betreffen de belangen in:

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

Overige deelnemingen (Joint venture) betreft het belang in:

- Groot Handelsgebouw Business Center B.V. te Rotterdam (50 %).

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en joint ventures worden gewaardeerd tegen de 'net-equity'-methode. Om de netto vermogenswaarde te bepalen zijn met toepassing van de faciliteit van artikel 362 lid 8 laatste zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek alle activa, passiva en winsten en verliezen onderworpen aan de grondslagen die van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening.

Deze deelnemingen, met uitzondering van R.E.P. Groot Goed B.V. en Groot Handelsgebouw Business Center B.V. welke zelfstandig belastingplichtig zijn, maken deel uit van de fiscale eenheid Groothandelsgebouwen N.V.

De mutaties in deelnemingen zijn als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Stand op 1 januari	14.068	12.411
Resultaten deelnemingen	1.105	1.279
Overige mutaties	0	378
Stand op 31 december	15.173	14.068

	31-12-2015	31-12-2014
Kostprijs op 31 december	2.029	2.029
Cumulatieve resultaten deelnemingen	13.144	12.039
Stand op 31 december	15.173	14.068

PASSIVA

18. EIGEN VERMOGEN

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

	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Stand op 1 januari 2014	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576
Effect correctie voorgaande jaren	0	0	-1.919	1.919	-1.919	-1.919
Aangepaste stand op 1 januari 2014	1.480	703	9.232	54.550	2.694	68.658
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-3.044	-3.044
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.044</i>	<i>-3.044</i>
Winstbestemming 2013	0	0	0	2.694	-2.694	0
Uitgekeerd dividend over 2013	0	0	0	-829	0	-829
Herwaarding huidig boekjaar	0	0	-8.268	8.268	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2014	1.518	665	964	64.683	-3.044	64.786

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

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

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

Dividend

In verband met de onzekerheid over de afloop van de lopende overnamegesprekken doet de vennootschap geen dividendvoorstel over 2015. Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar het directieverslag op pagina 27.

19. SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

	31-12-2015	31-12-2014
Stand op 1 januari	11.583	11.616
Betalingen door vennootschap	0	-1.590
Afdracht omzet door vennootschap	1.088	1.557
Stand op 31 december	12.671	11.583

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Ultimo 2015 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 296.000,- (2014: € 803.000,-). Deze investeringen hebben betrekking op renovatie van huurdersruimten.

CONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

Ultimo 2015 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 444.000,- (2014: € 464.000,-). Deze verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

TOELICHTING OP HET ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2015

(in €)

Beloningen bestuurders

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

	2015	2014
Salaris (inclusief bonus)	241.466	246.833
Pensioen	23.881	59.833
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	267.747	309.066
Salaris	92.746	86.800
Pensioen	7.747	10.283
Overige	1.392	1.378
G. Voorhout	101.885	98.461

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 2015 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2015 een bonus toegewezen gekregen van 75,5% 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 2015, waaronder de bezettingsgraad van het gebouw en het gerealiseerde bedrijfsresultaat. De raad heeft gekozen voor een kwalitatieve beoordeling van de criteria voor de beoordeling van de bonus en zij stelt de bonus discretionair vast. De bonus wordt betaalbaar gesteld in het jaar van vaststelling. Voor de adjunct-directeur geldt geen bonusregeling. De vennootschap heeft geen optieplan.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

	2015	2014
Ir. P.O. Vermeulen	21.000	21.000
Ir. J.M. Kwak	16.000	16.000
Ing. J. Th. Blok	16.000	16.000
	53.000	53.000

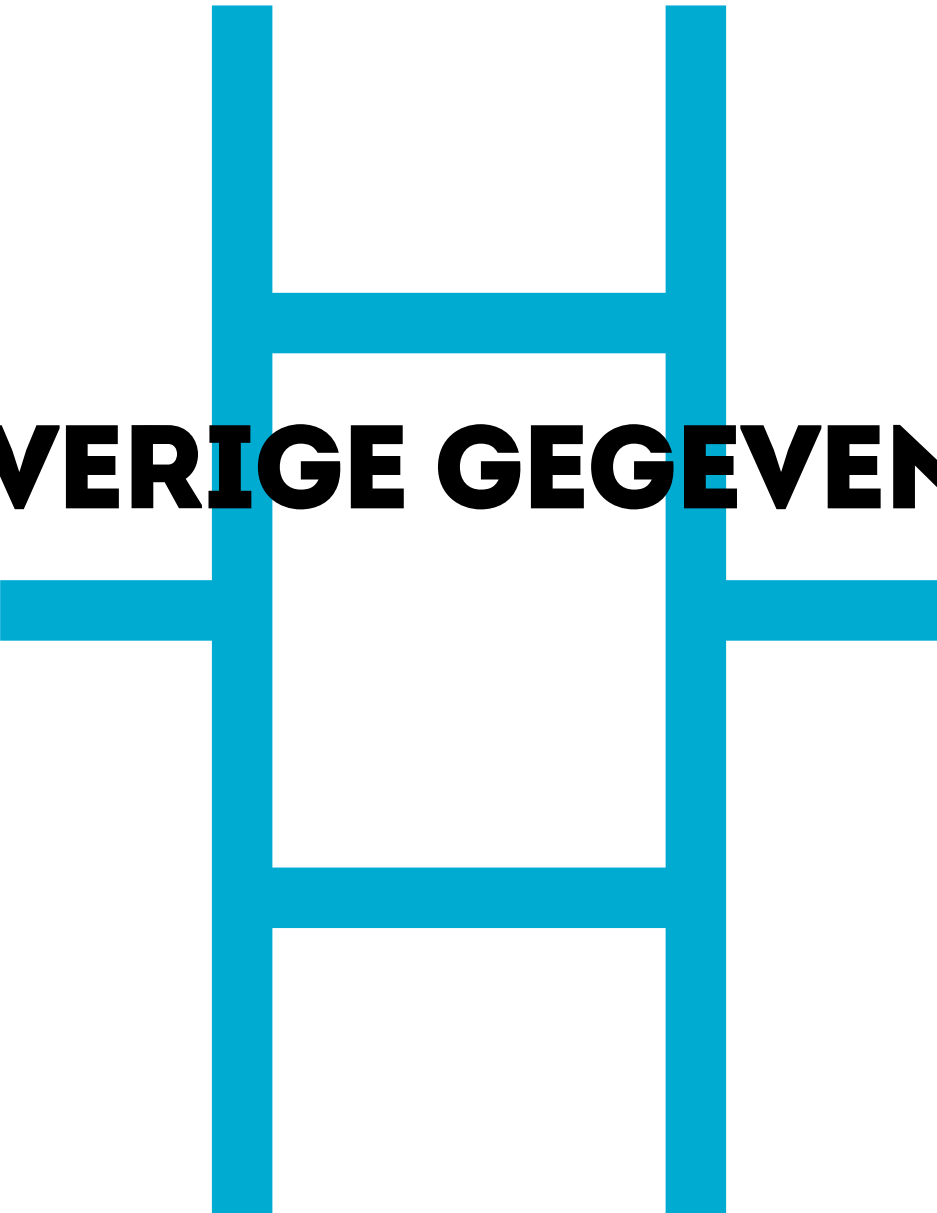
Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie

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

Rotterdam, 11 maart 2016

DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout



OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2015

Oordeel

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2015 en van het resultaat en de kasstromen over 2015, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).
- geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. op 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Wat we gecontroleerd hebben

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

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde balans per 31 december 2015;
- 2 de volgende geconsolideerde overzichten over 2015: het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen van de financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- 1 de enkelvoudige balans per 31 december 2015 ;
- 2 de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Controleaanpak

Samenvatting



Materialiteit

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 719.000 (2014: EUR 650.000). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van 1% van het groepsvermogen. Wij beschouwen het groepsvermogen als de meest geschikte benchmark, gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van

Groothandelsgebouwen N.V. en de relevantie van de betreffende benchmark voor de gebruikers van de jaarrekening. Vanwege de waardeveranderingen in de vastgoedbeleggingen is het resultaat inherent volatiel en daardoor een minder geschikte benchmark voor de materialiteit. Daarnaast hebben wij gekozen voor deze benchmark, omdat het groepsvermogen een gebruikelijke benchmark is in de vastgoedsector.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 35.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Omschrijving

De post vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2015 95,3% van het balanstotaal van Groothandelsgebouwen N.V.. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde wat vereist dat de directie schattingen en veronderstellingen maakt en daarmee inherent een zekere mate van subjectiviteit kennen. De reële waarde wordt, zoals toegelicht in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V., bepaald aan de hand van een taxatie van een onafhankelijke externe taxateur. Voor de waardering is een inschatting gemaakt van verwachte toekomstige kasstromen en risico's. Aangezien de waardering van de vastgoedbeleggingen complex is en sterk afhankelijk van schattingen en veronderstellingen (onder andere markthuur, leegstand, huurvrije perioden, rendementen en status van onderhoud) beschouwen wij de waardering van de vastgoedbeleggingen als kernpunt voor onze controle.



Onze aanpak

Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en deskundigheid van de externe taxateur geëvalueerd. Wij hebben de geschiktheid van de aan vastgoedbeleggingen gerelateerde en in de taxaties opgenomen gegevens met inbegrip van schattingen (onder andere markthuur, leegstand, huurvrije perioden, rendementen en status van onderhoud) geëvalueerd aan de hand van onder andere referentie transacties. Wij hebben de juistheid van de door de directie van Groothandelsgebouwen N.V. aan de taxateur aangeleverde vastgoeddata onder andere gecontroleerd aan de hand van huurovereenkomsten. De uitkomsten van de taxatie hebben wij geanalyseerd en de hierboven genoemde factoren die van invloed zijn op de taxatiewaarde besproken met de directie en de taxateur. Aanvullend hebben wij interne waarderingsspecialisten ingeschakeld welke ons hebben bijgestaan bij de analyse van de onderliggende veronderstellingen, de juiste toepassing van de gehanteerde waarderingsmethodiek en de waardeontwikkeling. Tevens hebben wij de toereikendheid van de toelichting in de jaarrekening geëvalueerd.



Waardering van de vastgoedbeleggingen

Onze observatie

Op basis van onze procedures zijn wij van mening dat de gehanteerde veronderstellingen tot een evenwichtige uitkomst hebben geleid. De toelichtingen over de waardering van de vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in onderdeel 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans van Groothandelsgebouwen N.V. voldoen aan de vereisten die IFRS stelt.



Monitoring van schuld- en liquiditeitspositie is relevant voor de continuïteit van de vennootschap

Omschrijving

Zoals uiteengezet in onderdeel 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans bewaakt de directie periodiek de naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's ten aanzien van de Loan to Value Ratio en de Interest Coverage Ratio. Toekomstige naleving van deze ratio's is belangrijk voor onze controle aangezien deze een grote invloed kunnen hebben op de continuïteitsveronderstelling op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld en de toekomstige naleving van de in de kredietvoorwaarden opgenomen ratio's van nature gebaseerd zijn op onzekere veronderstellingen over toekomstige markt en/of economische omstandigheden. De gebruikte veronderstellingen omvatten prognoses en aannames.



Onze aanpak

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

Zoals toegelicht in onderdeel 8 van de toelichting op de geconsolideerde balans is bij de berekening van de Interest Coverage Ratio over 2015 met de banken overeengekomen dat de afkoopsom van de renteswaps ad EUR 1.479.000 niet in aanmerking wordt genomen. Wij hebben dit gecontroleerd aan de hand van de getekende overeenkomst.

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



Onze observatie

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

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



Voortzetting van de activiteiten**Omschrijving**

In het verslag van de Raad van Commissarissen en in het directieverslag is weergegeven dat in 2015 een aantal externe partijen belangstelling heeft getoond voor de koop van het Groothandelsgebouw en/of de aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. Wij zijn door de directie van Groothandelsgebouwen N.V. geïnformeerd dat gesprekken met verschillende geïnteresseerde partijen nog niet zijn afgerond en dat geen concrete uitspraak gedaan kan worden over de mogelijke uitkomst van de verkoop van het Groothandelsgebouw en/of de aandelen van Groothandelsgebouwen N.V.

Aangezien deze gebeurtenissen belangrijk zijn voor de voortzetting van de activiteiten van Groothandelsgebouwen N.V., en de classificatie van het Groothandelsgebouw in de balans beschouwen wij de toelichting in het directieverslag over de mogelijke verkoop en de presentatie van het gebouw in de balans een kernpunt voor onze controle.

**Onze aanpak**

Wij hebben de door de directie opgenomen toelichting geëvalueerd aan de hand van de liquiditeitsprognose en de notulen. Wij hebben de status van het proces rondom de mogelijke verkoop besproken met de directie en de Raad van Commissarissen. Tevens hebben wij aandacht besteed aan de toereikendheid van de toelichting en de juiste presentatie van de vastgoedbeleggingen conform de IFRS vereisten.

**Onze observatie**

Wij kunnen ons verenigen met de toelichting over de voortzetting van de activiteiten zoals opgenomen door de directie in het directieverslag. De presentatie van het Groothandelsgebouw inclusief de toelichting voldoet aan de IFRS vereisten.

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle fouten en fraude ontdekken.

Voor een nadere beschrijving van onze verantwoordelijkheid ten aanzien van een controle van de jaarrekening verwijzen wij naar de website van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). www.nba.nl/standaardteksten-controleverklaring.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Verklaring betreffende het directieverslag en de overige gegevens

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het directieverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Benoeming

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

Amstelveen, 11 maart 2016

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

ARTIKEL 33

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

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

RESULTAATBESTEMMING 2015

In verband met de onzekerheid over de afloop van de lopende overnamesprekken zal geen dividend worden uitgekeerd en zal het gerealiseerde resultaat ad € 10.021.000,- volledig worden toegevoegd aan de overige reserves.

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2015 bedroegen in totaal € 16.800,-, 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.

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 2015 de onderstaande meldingen opgenomen:

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

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL Operations B.V. (CIC NL) hebben eind januari 2016 een huurovereenkomst getekend voor een periode van 15 jaar en 4 maanden voor de verhuur van 4.764 m² kantoor- en bedrijfsruimte in het Groot Handelsgebouw. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 april 2016. Partijen zijn overeengekomen dat CIC NL het recht heeft de gehuurde ruimte in 2 fasen uit te breiden met in totaal 8.228 m², zodat CIC NL, indien zij van deze opties volledig gebruik maakt, 12.992 m² vloeroppervlak in het Groot Handelsgebouw zal huren. CBRE heeft de vennootschap medegedeeld dat indien zij bij de taxatie ultimo 2015 rekening had gehouden met de in januari 2016 afgesloten huurovereenkomst met CIC de taxatiewaarde van het gebouw ultimo 2015 circa € 1,5 miljoen hoger zou zijn geweest.

Zoals in eerdere persberichten is medegedeeld voert de vennootschap gesprekken die er toe kunnen leiden dat een openbaar bod op de aandelen in Groothandelsgebouwen N.V. kan worden uitgebracht. De vennootschap is benaderd door verschillende bidders die ook in 2016 interesse hebben getoond in een overname van de aandelen van de vennootschap. Een uitspraak over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces is nog niet te doen. Gezien de onzekerheid van het verkoopproces is de jaarrekening opgesteld op basis van de veronderstelling van de zelfstandige voortzetting van de activiteiten van de vennootschap.

In 2016 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

ADVISEURS

Fiscaal: Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
Taxateur: CBRE Valuation Advisory B.V.
Betaalkantoor: ABN AMRO Bank N.V.

BIJLAGE

KENGETALLEN

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bruto huuropbrengsten (in € 1.000)	14.845	17.199	17.955	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272	12.705	10.718
Investerings (in € 1.000)	2.849	1.919	1.446	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702	4.541	337
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	10.021	-3.044	4.599	3.084	4.245	8.003	1.781	-257	12.643	8.276
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 €)	49,23	43,69	47,67	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95	39,12	30,58
Resultaat na belastingen (in €)	6,60	-2,01	3,11	2,08	2,87	5,41	1,20	-0,17	8,54	5,59
Dividend (in €)	-	-	1,55	1,55	1,40	1,25	1,00	0,75	-	-
Beurskoers jaar ultimo (in €)	39,50	33,00	37,30	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90	47,90	35,95
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,45	0,41	0,41	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35	0,36	0,31
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	1,01	0,87	0,89	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66	0,75	0,54
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	13,4%	-5,2%	6,5%	4,5%	6,3%	12,3%	3,1%	-0,4%	21,8%	18,3%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	71,2%	82,3%	88,6%	89,4%	89,1%	87,9%	90,3%	90,1%	81,5%	63,0%

COLOFON

ONTWERP

Smidswater

FOTOGRAFIE

Ossip van Duivenbode, Vermaat Groep, Jesaja Hizkia

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Bezoekadres:

Stationsplein 45, Unit A2.191

3013 AK Rotterdam

Postadres:

Postbus 29057

3001 GB Rotterdam

TEL. +31 (0)10 240 34 34

FAX +31 (0)10 240 34 30

info@groothandelsgebouw.nl

www.groothandelsgebouw.nl

