

**GROOT  
HANDELS  
GEBOUW**  
Rotterdam

## **HALFJAARVERSLAG 30 JUNI 2015**

# **GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V. ROTTERDAM**



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

# INHOUD

## HALFJAARVERSLAG

VERSLAG VAN DE DIRECTIE	3
<b>GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE</b>	<b>7</b>
VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	8
VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	9
VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN	10
VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	12
TOELICHTING OP DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	13
TOELICHTING OP HET VERKORTE GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	21
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>22</b>
VERKLARING UIT HOOFDE VAN DE WET FINANCIËEL TOEZICHT	22
REGISTER SUBSTANTIËLE DEELNEMINGEN	22
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	22
FINANCIËLE KALENDER	23
BEOORDELINGSVERKLARING	24

**HALFJAARVERSLAG**

*Verslag van de directie*

**EERSTE HALFJAAR 2015: LAGERE HUUROPBRENGSTEN, HOGER RESULTAAT  
DOOR HOGERE WAARDERING**

<b>Kengetallen (in € 1.000)</b>	<b>30.06 2015</b>	<b>30.06 2014</b>	
Huuropbrengsten	6.646	7.351	-9,6%
Bezettingsgraad	71,2%	86,0%	
Direct exploitatieresultaat	2.016	2.366	-14,8%
Indirect exploitatieresultaat	3.064	- 3.551	
Resultaat na belastingen	5.080	- 1.185	
<b>Per gewoon aandeel (in € 1)</b>			
Direct exploitatieresultaat	1,33	1,56	-14,8%
Indirect exploitatieresultaat	2,02	-2,34	
Resultaat na belastingen	3,35	- 0,78	
Eigen vermogen	46,02	43,90	+4,8%
Beurskoers	39,75	38,45	+3,4%

**Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2015 (in € 1.000)**

	30.06 2015	30.06 2014
Huuropbrengsten	6.646	7.351
Doorberekende (service-)kosten	1.205	1.343
	-----	-----
Bruto opbrengsten	7.851	8.694
Exploitatiekosten	2.850	3.279
	-----	-----
<b>Netto-huuropbrengsten</b>	<b>5.001</b>	<b>5.415</b>
Beheerkosten	699	489
Financieringslasten	1.627	1.718
Belastingen	659	842
	-----	-----
Lasten	2.985	3.049
	-----	-----
<b>Direct exploitatieresultaat</b>	<b>2.016</b>	<b>2.366</b>
	=====	=====
Herwaardering beleggingen	3.628	-5.091
Waardemutatie rentederivaten	516	256
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	-1.080	1.284
	-----	-----
<b>Indirect exploitatieresultaat</b>	<b>3.064</b>	<b>-3.551</b>
	=====	=====
	-----	-----
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.080</b>	<b>-1.185</b>
	=====	=====

In het eerste halfjaar 2015 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 9,6% gedaald tot € 6,65 miljoen (eerste halfjaar 2014: € 7,35 miljoen).

Deze daling is met name het gevolg van een afname in de bezetting van het gebouw van 86,0% per 30 juni 2014 tot 71,2% ultimo juni 2015 en lagere opbrengsten uit parkeren.

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2015 € 5.080.000,- tegen € 1.185.000,- negatief over de overeenkomstige periode van 2014.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2015 € 3,35 (eerste halfjaar 2014: € 0,78 negatief).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2015 bedroeg € 2.016.000,- (eerste halfjaar 2014: € 2.366.000,-), hetgeen 14,8% lager is dan over het eerste halfjaar 2014. Deze daling is met name het gevolg van lagere huuropbrengsten. Daarentegen was er sprake van lagere exploitatiekosten die de daling van het direct exploitatieresultaat positief beïnvloedden.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2015 bedraagt € 1,33 (eerste halfjaar 2014: € 1,56).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2015 bedroeg € 3.064.000,- (eerste halfjaar 2014: € 3.551.000,- negatief). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2015 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2014 met € 5,6 miljoen (3,8 %). De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 30 juni 2015 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V.. Tot en met 31 december 2014 taxeerde Troostwijk Taxaties B.V. de vastgoedbeleggingen. Zoals blijkt uit de op bladzijde 16 opgenomen parameters gaat CBRE bij haar taxatie uit van aanzienlijk lagere bruto en netto aanvangsrendementen dan Troostwijk. Daarentegen veronderstelt CBRE een hogere frictie leegstand van het gebouw dan Troostwijk (10% tegen circa 5%).

De negatieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps en rentecaps over het eerste halfjaar 2015 is met € 516.000,- afgenomen. De afname over de vergelijkbare periode van 2014 bedroeg € 256.000,-. Deze vermindering van de negatieve marktwaarde van de renteswaps is met name het gevolg van de kortere resterende looptijd van deze renteswaps.

Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat € 2,02 (eerste halfjaar 2014: € 2,34 negatief).

Per 30 juni 2015 zijn 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (31-12-2014: 1.518.080 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2015 € 46,02 (30 juni 2014: € 43,90) en was daarmee 4,8% hoger dan de intrinsieke waarde per 30 juni 2014.

In het halfjaarverslag is de verwerking van de huurincentives gecorrigeerd. De vergelijkende cijfers over het eerste halfjaar 2014 en de cijfers over het gehele boekjaar 2014 zijn op deze wijziging aangepast.

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

In het eerste halfjaar 2015 is 10.101 m<sup>2</sup> (30-06-2014: 5.477 m<sup>2</sup>) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 6.766 m<sup>2</sup> (30-06-2014: 5.013 m<sup>2</sup>) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 3.425 m<sup>2</sup> (30-06-2014: 464 m<sup>2</sup>) op uitbreidingen van bestaande

huurovereenkomsten en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2015 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 7.067 m<sup>2</sup> (30-06-2014: 3.672 m<sup>2</sup>) een ingangsdatum na afloop van de verslagperiode.

De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte zijn in het eerste halfjaar van 2015 nog niet verbeterd. Het lijkt er wel op dat de bodem van de markt is bereikt en de weg naar (voorzichtig) herstel kan worden ingeslagen. Het beleid van behoud van bestaande huurders is in de verslagperiode voortgezet. Doordat verhoudingsgewijs meer huurders uit het gebouw vertrokken dan er nieuwe ruimten in gebruik werden genomen is de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2015 gedaald tot 71,2% (op 31 december 2014 bedroeg de bezettingsgraad op basis van NEN2580 81,9%). Voormalig huurder LyondellBasell is in maart 2014 daadwerkelijk uit het gebouw vertrokken. LBI huurde circa 12.000 m<sup>2</sup> in het Groot Handelsgebouw. Dit vertrek heeft een negatieve invloed op de bezettingsgraad per 30 juni 2015 van 12,5%.

In april 2015 is de tweede fase van het centrum Kleinhandel in gebruik genomen. De in deze tweede fase gerealiseerde units zijn nagenoeg allemaal verhuurd. Deze verhuur heeft een positieve invloed op de bezettingsgraad per 30 juni 2015 van 1,9%. Een verdere uitbreiding van het centrum 'Kleinhandel' is thans in ontwikkeling.

Op 6 juli 2015 hebben Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL B.V. ("CIC NL") een Letter of Intent getekend voor een gefaseerde verhuur van circa 13.000 m<sup>2</sup>. CIC NL zal in drie fasen kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw huren, waarbij de eerste fase, groot circa 5.200 m<sup>2</sup>, uiterlijk vanaf 1 mei 2016 zal worden gehuurd.

Het Cambridge Innovation Center ("CIC") dat vestigingen heeft in de Verenigde Staten in Boston en St. Louis biedt sedert 1999 startende ondernemingen kantoorruimte aan met een uitgebreid service concept. Deze CIC formule geeft deze start-ups een omgeving om snel te kunnen groeien. Sinds 1999 hebben in totaal 1.400 ondernemingen CIC als hun vestigingsplaats gekozen.

Het Groot Handelsgebouw is de eerste Europese vestiging waar CIC een Innovation Center wil starten. Vanwege de stimulans die het CIC concept zal hebben voor start-ups in Rotterdam zal de gemeente Rotterdam met CIC samenwerken om de locatie in het Groot Handelsgebouw tot een succes te maken.

In het licht van een mogelijke verkoop van het gebouw of de vennootschap heeft Groothandelsgebouwen N.V., indien op de aandelen en certificaten in de vennootschap een vrijwillig openbaar bod gestand wordt gedaan, de mogelijkheid af te zien van het aangaan van een huurovereenkomst met CIC NL. Groothandelsgebouwen N.V. is het laatstgenoemde overeengekomen omdat de verhuur aan CIC NL het profiel van het Groot Handelsgebouw ingrijpend kan wijzigen en Groothandelsgebouwen N.V. meent dat een eventuele nieuwe eigenaar van het Groot Handelsgebouw dan wel de vennootschap vrij moet zijn ter zake te besluiten. Ook CIC NL heeft tot 1 mei 2016 de mogelijkheid om van het aangaan van de huurovereenkomst af te zien. Indien CIC NL of Groothandelsgebouwen N.V. gebruik maken van het recht af te zien van het aangaan van de huurovereenkomst zijn zij geen vergoeding verschuldigd.

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

Op 30 maart 2015 heeft Groothandelsgebouwen N.V. medegedeeld dat het een bod had ontvangen van een goeide marktpartij op het Groot Handelsgebouw. Thans lopen gesprekken met meerdere partijen die de mogelijkheid onderzoeken om een bod uit te brengen

op de aandelen en certificaten van aandelen in Groothandelsgebouwen N.V..

Alhoewel de gesprekken over een mogelijke verkoop al enige tijd gaande zijn is er thans geen concrete uitspraak te doen over de mogelijke uitkomst van dit verkoopproces.

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

### ***Risicomanagement***

Wat betreft het risicomanagement verwijzen wij naar bladzijde 23 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2014. Er hebben zich geen wijzigingen voor gedaan ten opzichte van 31 december 2014.

### ***Verklaring directie***

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'. Het bevat niet alle informatie die vereist is bij een volledige IFRS-jaarrekening. Er wordt echter wel toelichting gegeven op specifieke gebeurtenissen en transacties die van significant belang zijn voor het verkrijgen van inzicht in de veranderingen in de financiële positie en prestaties sinds de vorige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2014.

### ***Verbonden partijen***

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het eerste halfjaar van 2015 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

### ***Vooruitzichten***

Op basis van de in het eerste halfjaar 2015 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2015 handhaaft de vennootschap haar eerder uitgesproken verwachting dat in 2015 de huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw ten opzichte van 2014 duidelijk zullen dalen.

Rotterdam, 21 augustus 2015

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

# GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE



## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

PER 30 JUNI 2015

(in € 1.000)

ACTIVA	Toelichting	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
Vastgoedbeleggingen	1.	154.515	148.890	151.650
Materiële vaste activa		0	0	1.224
		<b>154.515</b>	<b>148.890</b>	<b>152.874</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'- methode		15	15	15
Leningen	2.	470	420	330
Geactiveerde Afsluitprovisie	2.	41	4	209
		<b>526</b>	<b>436</b>	<b>554</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>155.041</b>	<b>149.326</b>	<b>153.428</b>
<b>Vorderingen en vooruitbetaalde kosten</b>				
Huurders	3.	941	2.245	3.271
Belastingen en premies sociale verzekeringen		224	314	-
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	94	111	218
		<b>1.259</b>	<b>2.670</b>	<b>3.489</b>
<b>Liquide middelen</b>		<b>7.856</b>	<b>6.649</b>	<b>6.201</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>9.117</b>	<b>9.319</b>	<b>9.690</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>164.156</b>	<b>158.648</b>	<b>163.118</b>
<b>PASSIVA</b>				
	Toelichting	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
<b>Groepsvermogen</b>		<b>69.866</b>	<b>64.786</b>	<b>66.644</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>				
Uitgestelde belastingverplichtingen	5.	18.671	17.608	19.111
Schulden aan kredietinstellingen	6.	65.100	65.844	66.588
Rentederivaten	7.	1.706	2.222	2.654
		<b>85.477</b>	<b>86.189</b>	<b>88.826</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>				
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers		973	1.306	1.410
Belastingen en premies sociale verzekeringen		430	315	262
Voorzieningen	8.	810	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	9.	5.112	5.079	4.961
		<b>8.813</b>	<b>8.188</b>	<b>8.121</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>94.290</b>	<b>94.377</b>	<b>96.947</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>164.156</b>	<b>158.648</b>	<b>163.118</b>



**VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET  
GEREALISEERDE RESULTATEN**

OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

(in € 1.000)

	Toelichting	2015	2014	2014
		<b>30.06</b>	<b>31.12</b>	<b>30.06</b>
Bruto huuropbrengsten	10.	6.646	14.486	7.351
Servicekosten doorbelast aan huurders		1.205	2.713	1.343
Exploitatiekosten	11.	-2.850	-6.484	-3.279
<b>Netto huuropbrengsten</b>		<b>5.001</b>	<b>10.715</b>	<b>5.415</b>
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	12.	3.628	-10.888	-5.091
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>		<b>8.629</b>	<b>-173</b>	<b>324</b>
<b>Beheerkosten</b>		<b>-699</b>	<b>-1.178</b>	<b>-489</b>
Financieringsbaten	13.	0	36	0
Financieringslasten	13.	-1.627	-3.420	-1.718
Waarde mutatie rentederivaten	13.	516	688	256
<b>Netto financieringslasten</b>		<b>-1.111</b>	<b>-2.696</b>	<b>-1.462</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>6.819</b>	<b>-4.047</b>	<b>-1.627</b>
<b>Belastingen</b>		<b>-1.739</b>	<b>1.003</b>	<b>442</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>5.080</b>	<b>-3.044</b>	<b>-1.185</b>
<i>Resultaat per aandeel</i>				
Aantal uitstaande aandelen		1.518.080	1.518.080	1.518.080
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		1.518.080	1.504.320	1.490.332
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		3,35	-2,01	-0,78
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in € 1)		3,35	-2,02	-0,80

Het 'verkort geconsolideerd overzicht totaal resultaat' over het eerste halfjaar 2015 en 2014 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

**VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN  
OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2015**

(in € 1.000)

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal eigen vermogen
<b>Stand op 1 januari 2014</b>	<b>1.480</b>	<b>703</b>	<b>11.150</b>	<b>52.631</b>	<b>4.612</b>	<b>70.576</b>
Effect wijziging verwerking van de huurincentives	0	0	-1.919	1.919	-1.919	-1.919
<b>Aangepaste stand op 1 januari 2014</b>	<b>1.480</b>	<b>703</b>	<b>9.232</b>	<b>54.550</b>	<b>2.694</b>	<b>68.658</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2014	0	0	0	0	-1.185	1.185
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1.185</i>	<i>-1.185</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	-4.118	4.118	0	0
Resultaatverdeling 2013 (in aandelen)	38	-38	0	0	0	0
<b>Saldo per 30 juni 2014</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>5.114</b>	<b>60.533</b>	<b>-1.185</b>	<b>66.644</b>

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal eigen vermogen
<b>Stand op 1 januari 2014</b>	<b>1.480</b>	<b>703</b>	<b>11.150</b>	<b>52.631</b>	<b>4.612</b>	<b>70.576</b>
Effect wijziging verwerking van de huurincentives	0	0	-1.919	1.919	-1.919	-1.919
<b>Aangepaste stand op 1 januari 2014</b>	<b>1.480</b>	<b>703</b>	<b>9.232</b>	<b>54.550</b>	<b>2.694</b>	<b>68.658</b>
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
<b>Saldo per 31 december 2014</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>964</b>	<b>64.683</b>	<b>-3.044</b>	<b>64.786</b>

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal eigen vermogen
<b>Stand op 1 januari 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>964</b>	<b>64.683</b>	<b>-3.044</b>	<b>64.786</b>
Resultaat na belasting boekjaar 2015	0	0	0	0	5.080	5.080
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5.080</i>	<i>5.080</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	2.824	-2.824	0	0
Resultaatverdeling 2014	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo per 30 juni 2015</b>	<b>1.518</b>	<b>665</b>	<b>3.788</b>	<b>58.815</b>	<b>5.080</b>	<b>69.866</b>

**VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT  
OVER HET HALFJAAR EINDIGEND OP 30 JUNI 2015**

(in € 1.000)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
	<b>30.06</b>	<b>31.12</b>	<b>30.06</b>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>			
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.080</b>	<b>-3.044</b>	<b>-1.185</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Belasting naar de winst	1.739	-1.003	-442
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-3.628	10.888	5.091
Waarde mutatie derivaten	-516	-688	-256
Netto financieringskosten	2.689	3.384	1.462
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal</b>	<b>5.364</b>	<b>9.537</b>	<b>4.670</b>
Mutatie vlottende activa	764	-835	-2.544
Mutatie kortlopende schulden	519	166	-508
Betaalde vennootschapsbelasting	-479	-1.811	374
	<b>804</b>	<b>-2.480</b>	<b>-2.678</b>
Betaalde interest	-1.627	-3.420	-1.718
Ontvangen interest	0	36	0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.541</b>	<b>3.673</b>	<b>274</b>
Investeringen in deelnemingen	0	0	0
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-1.796	-3.429	-1.312
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.796</b>	<b>-3.429</b>	<b>-1.312</b>
Betaald dividend	-	-829	-829
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488	-744
Mutatie leningen	-50	-90	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.538</b>	<b>-2.407</b>	<b>-1.573</b>
Netto toename/afname liquide middelen	1.207	-2.163	-2.611
Liquide middelen per 1 januari	6.649	8.812	8.812
Liquide middelen per 31 december	7.856	6.649	6.201

## TOELICHTING OP DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

### **Verslaggevende entiteit**

Groothandelsgebouwen N.V. ("de Vennootschap") statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de Vennootschap over het halfjaar eindigend op 30 juni 2015 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen (hierna gezamenlijk te noemen: "de Groep").

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

### **Basis voor de presentatie**

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving*. Het bevat niet alle informatie die vereist is bij een volledige IFRS-jaarrekening en moet samen met de jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2014 worden gelezen. Er wordt echter wel toelichting gegeven op specifieke gebeurtenissen en transacties die van significant belang zijn voor het verkrijgen van inzicht in de veranderingen in de financiële positie en prestaties sinds de vorige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2014.

Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 34 tot en met 45 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2014.

De directie van de Vennootschap heeft op 21 augustus 2015 goedkeuring gegeven aan de publicatie van dit tussentijdse bericht.

### **Wijziging verwerking van de huurincentives**

In het halfjaarverslag 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 dubbelstelling. Tot en met de jaarrekening 2014 is ten onrechte geen rekening gehouden met deze dubbelstelling 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 wordt de methode zoals hierboven toegepast bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de herwaardering. Als gevolg van deze wijziging zijn retrospectief de volgende posten gewijzigd ten aanzien van de definitieve jaarrekening 2014:

(in € 1.000)	Voor wijziging	Na wijziging
Vastgoedbeleggingen	148.890	148.890
Financiële vaste activa (huur incentives – Lang lopend)	1.423	4
Overige vorderingen en overlopende activa (huur incentives – Kort lopend)	746	111
Eigen vermogen	66.325	64.786
Overige reserves	65.060	64.683
Herwaarderingsreserve	2.504	964
Herwaarderingsreserve	-3.422	-3.044
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	-11.392	-10.888
Belastinglast	1.192	1.003
Resultaat na belastingen	-3.422	-3.044

	Voor wijziging	Na wijziging
Netto resultaat per aandeel (in € 1)	-2,25	-2,01
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in € 1)	-2,27	-2,02

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

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

De significante oordelen die de directie zich heeft gevormd bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep, alsmede de belangrijke bronnen van schattingonzekerheden, zijn dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014.

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

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

De Vennootschap heeft met betrekking tot het bepalen van de reële waarde een controlekader in het leven geroepen. Dit omvat onder meer een waarderingsteam met algehele verantwoordelijkheid voor het toezicht op alle belangrijke bepalingen van de reële waarde, met inbegrip van reële waarden van niveau 3. Het waarderingsteam brengt direct verslag uit aan de directie. Het waarderingsteam beoordeelt periodiek de significante niet-waarneembare gegevens en 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 waarderungen voldoen aan de vereisten van de IFRS, met inbegrip van het niveau van de hiërarchie van de reële waarden waarin dergelijke waarderungen worden ingedeeld. Bij het bepalen van de reële waarde van een actief of een verplichting maakt de vennootschap zoveel mogelijk gebruik van de op de markt waarneembare gegevens. De reële waarden worden ingedeeld in verschillende niveaus op basis van een hiërarchie die als volgt uitgaat van de input die wordt gebruikt voor de waarderingstechnieken.

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

**Niveau 2:** waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.

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

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

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

Meer informatie over de veronderstellingen voor het bepalen van de reële waarde is opgenomen in de volgende toelichtingen:

Toelichting 1. – vastgoedbeleggingen; en

Toelichting 7. – rente derivaten.

***Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015***

*IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments*

De standaard bevat een nieuwe definitie van de verplichtingen voor het herkennen en bepalen van de waarde van financiële vaste activa en financiële passiva en contracten voor de aan- en verkoop van niet financiële items.

Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap.

***Gepubliceerde 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 (1/1/2017).

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

**1. Vastgoedbeleggingen € 154.515.000,- (31-12-2014: € 148.890.000,-)**

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 30 juni 2015 vastgesteld op € 154.515.000,- marktwaarde kosten koper (k.k.). Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni 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:

(in € 1.000)	2015 30.06	2014 31.12	2014 30.06
<b>Vastgoedbeleggingen:</b>			
Beginstand periode	148.890	156.400	156.400
Investerings	1.796	1.919	541
Reclassificatie van materiële vaste activa	-	1.963	-
Waarde mutatie vastgoedbeleggingen	3.628	-10.888	-5.091
Overige	201	-504	-200
Eindstand periode	154.515	148.890	151.650

In de berekening van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2015 is rekening gehouden met huurincentives ten bedrage van € 2.255.000,-. Hiervan heeft een bedrag van € 584.000,- een looptijd korter dan 12 maanden. Het verloop van de huurincentives is als volgt:

<b>Huurincentives:</b>			
Beginstand periode	2.054	2.558	2.558
Mutaties	201	-504	-200
Eindstand periode	2.255	2.054	2.358

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 marktwaarde k.k. (gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen dat het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

De gehanteerde relevante parameters in de waarderingmethodiek zijn als volgt:

(in € 1.000)	2015 30.06	2014 31.12	2014 30.06
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,99%	8,8%	8,5%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	7,29%	10,1%	9,9%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	7,80%	11,4%	10,7%
IRR	6,9%	7,0%	8,96%
Netto Markthuurwaarde	15.669	14.792	14.133
Totale huurwaarde (excl. Huurincentives)	17.827	17.835	16.981
Marktwaarde (k.k.)	154.515	148.890	151.650



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

Waarderingsmethode	Significante niet-waarneembare input	Onderlinge relatie tussen significante niet-waarneembare input en de bepaling van de reële waarde
<p>De huurwaardekapitalisatiemethode is een waarderingsmethode waarbij voor het bepalen van de marktwaarde van het object de inkomstenbenadering wordt gebruikt. De gedachte van de inkomensbenadering is dat de toekomstige verwachte inkomsten, die gegenereerd kunnen worden, de waarde bepalen. In de inkomstenbenadering wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten toekomstige opbrengsten en kosten. Binnen de inkomensbenadering is gekozen voor de kapitalisatiemethode met behulp van de BAR/NAR-methode. Deze methode houdt in dat de netto huurwaarde gekapitaliseerd wordt tegen een marktconform netto rendement. De netto huurwaarde wordt bepaald door de vaste eigenaarslasten, zoals jaarlijkse onderhoudskosten, beheerskosten en gebouw gebonden belastingen, te verminderen met de bruto markthuurwaarde. Wanneer een object onder of boven de markthuur verhuurd is, wanneer er leegstand is of verwacht wordt of wanneer er bijzondere kosten of opbrengsten te verwachten zijn, wordt hiervoor apart gecorrigeerd door het berekenen van de contante waarde van de correctiepost. Vervolgens wordt er rekening gehouden met de koperskosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarscourtage en notariskosten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periode van leegstand</li> <li>• Renovatiekosten € 50,- per m<sup>2</sup> bij expiratie van ieder huurcontract</li> <li>• Investerings van € 100,- - € 150,- per m<sup>2</sup> voor de nog niet gerenoveerde ruimten van zittende huurders</li> <li>• Huurvrije perioden</li> </ul>	<p>De geschatte reële waarde zal toenemen (afnemen) naar gelang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De renovatiekosten per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De investeringen per m<sup>2</sup> lager (hoger) uitvallen</li> <li>• De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen</li> </ul>

#### Gevoeligheidsanalyse

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

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

(in € 1.000)

Rendement / huurwaarde	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>-0,50 bps</b>	150.910	158.995	166.975	174.785	182.415
<b>-0,25 bps</b>	145.105	152.860	160.520	168.020	175.355
<b>0,00 bps</b>	139.700	147.150	154.515	161.730	168.780
<b>0,25 bps</b>	134.665	141.830	148.910	155.855	162.650
<b>0,50 bps</b>	129.950	136.850	143.670	150.365	156.915

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 € 182.415.000.

**2. Financiële vaste activa € 526.000,- (31-12-2014: € 436.000,-)**

Deze post heeft voornamelijk betrekking op het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V., ad € 15.000,- en de aan deze vennootschap verstrekte lening, ad € 420.000,-, ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737.

In het eerste halfjaar van 2015 is aan de nieuwe huurder Dakbar B.V. een lening verstrekt ad € 50.000,- ten behoeve van de inrichting van het gehuurde. Aflossing vindt plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 5% per jaar. Derhalve bedragen de Leningen per 30 juni 2015 € 470.000,-

**3. Debiteuren € 941.000,- (31-12-2014: € 2.245.000,-)**

In het saldo per 31 december 2014 van de post debiteuren is de in december 2014 gefactureerde vergoeding voor het invoeren van de break-optie waarin de huurovereenkomst voorzag, aan LyondellBasell ad € 918.000,- opgenomen. Deze is in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2015 voldaan.

**4. Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 94.000,- (31-12-2014: € 111.000,-)**

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

**5. Uitgestelde belastingverplichtingen € 18.671.000,- (31-12-2014: € 17.608.000,-)**

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

**6. Schulden aan kredietinstellingen € 65.100.000,- (31-12-2014: € 65.844.000,-)**

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

	2015 30.06	2014 31.12	2014 30.06
Stand per 1 januari	65.844	67.332	67.332
Aflossingen	-744	-1.488	-744
<b>Stand per 30 juni / 31 december / 30 juni</b>	<b>65.100</b>	<b>65.844</b>	<b>66.588</b>

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

In het financieringsarrangement met de banken zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De 'loan to value ratio' (LTV) mag niet hoger zijn dan 60% en de 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 38,0% (31-12-2014: 40,8%) en een ICR van 2,63 (31-12-2014: 2,95) voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

**7. Rentederivaten € 1.706.000,- (31-12-2014: € 2.222.000,-)**

De rentederivaten betreffen per 30 juni 2015 nog uitsluitend renteswaps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. Per 30 juni 2015 is een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000,- afgelopen. De waardering van de renteswaps is gebaseerd op een door ING Bank N.V. opgestelde marktwaarde welke is gebaseerd op bepaalde inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2. Deze instrumenten zijn afgesloten ter afdekking van het renterisico dat wordt gelopen over de langlopende schulden.

	<b>2015 30.06</b>	<b>2014 31.12</b>	<b>2014 30.06</b>
Stand per 1 januari	2.222	2.910	2.910
Mutatie ten gunste van het resultaat	-516	-688	-256
<b>Stand per 30 juni / 31 december / 30 juni</b>	<b>1.706</b>	<b>2.222</b>	<b>2.654</b>

**8. Voorzieningen € 810.000,- (31-12-2014: € -)**

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

**9. Overige schulden en overlopende passiva**

	<b>2015 30.06</b>	<b>2014 31.12</b>	<b>2014 30.06</b>
Te betalen kosten	1.360	1.290	855
Vooruit ontvangen opbrengsten	2.812	3.103	3.563
Waarborgsommen	552	569	542
Overige schulden	388	117	1
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>	<b>5.112</b>	<b>5.079</b>	<b>4.961</b>

**Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

**Investeringsverplichtingen**

Gedurende het eerste halfjaar 2015 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 675.000,- (31-12-2014: € 803.000,-). Verstrekte opdrachten betreffen met name opdrachten in het kader van renovatie van huurdersruimtes.

**Contractuele verplichtingen**

Gedurende het eerste halfjaar 2015 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhoud- en exploitatiekosten ter hoogte van € 655.000,- (31-12-2014: € 464.000,-). Verstrekte opdrachten betreffen opdrachten in het kader van het meerjarenonderhoud onder andere schilderwerk.

**Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2**

Voor een deel van de groepsmaatschappijen heeft de vennootschap zich uit hoofde van Artikel 403 BW 2 Titel 9 hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit rechtshandeling van deze rechtspersonen voortvloeiende schulden. De vermeldingen overeenkomstig Artikel 379 en 414

BW 2 Titel 9 zijn gedeponneerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

***Gebeurtenissen na balansdatum***

Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL B.V. ("CIC NL") hebben een Letter of Intent getekend voor een gefaseerde verhuur van circa 13.000 m<sup>2</sup>. CIC NL zal in drie fasen kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw huren, waarbij de eerste fase, groot circa 5.200 m<sup>2</sup>, uiterlijk vanaf 1 mei 2016 zal worden gehuurd.

Het Cambridge Innovation Center ("CIC") dat vestigingen heeft in de Verenigde Staten in Boston en St. Louis biedt sedert 1999 startende ondernemingen kantoorruimte aan met een uitgebreid service concept. Deze CIC formule geeft deze start-ups een omgeving om snel te kunnen groeien. Sinds 1999 hebben in totaal 1.400 ondernemingen CIC als hun vestigingsplaats gekozen.

Het Groot Handelsgebouw is de eerste Europese vestiging waar CIC een Innovation Center wil starten. Vanwege de stimulans die het CIC concept zal hebben voor start-ups in Rotterdam zal de gemeente Rotterdam met CIC samenwerken om de locatie in het Groot Handelsgebouw tot een succes te maken.

In het licht van de mogelijke verkoop heeft Groothandelsgebouwen N.V., indien op de aandelen en certificaten in de vennootschap een vrijwillig openbaar bod gestand wordt gedaan, de mogelijkheid af te zien van het aangaan van een huurovereenkomst met CIC NL. Groothandelsgebouwen N.V. is het laatstgenoemde overeengekomen omdat de verhuur aan CIC NL het profiel van het Groot Handelsgebouw ingrijpend kan wijzigen en Groothandelsgebouwen N.V. meent dat een eventuele nieuwe eigenaar van het Groot Handelsgebouw dan wel de vennootschap vrij moet zijn ter zake te besluiten. Ook CIC NL heeft tot 1 mei 2016 de mogelijkheid om van het aangaan van de huurovereenkomst af te zien. Indien CIC NL of Groothandelsgebouwen N.V. gebruik maken van het recht af te zien van het aangaan van de huurovereenkomst zijn zij geen vergoeding verschuldigd.

Bij de taxatie is geen rekening gehouden met de met CIC NL overeengekomen Letter of Intent.

In 2015 hebben tot het moment van opmaken van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

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

**10. Huuropbrengsten € 6.646.000,- (30-06-2014: € 7.351.000,-)**

De daling van de huuropbrengsten van de verhuur bedrijfsruimten (-9,2%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2014 wordt met name verklaard door de afgenomen bezettingsgraad en gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten. De daling van de huuropbrengsten van de verhuur parkeergelegenheid (-13,3%) ten opzichte van het eerste halfjaar 2014 is het gevolg van de daling van het aantal uitstaande abonnementen en daling van de kort parkeeropbrengsten. De jaarlijkse indexatie van de huurprijzen had een positief effect op de daling van de huuropbrengsten. De indexering per 1 januari 2015 bedroeg 0,88% (2014: 2,45%).

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
	<b>30.06</b>	<b>31.12</b>	<b>30.06</b>
Verhuur bedrijfsruimten	5.970	13.034	6.571
Verhuur parkeergelegenheid	676	1.452	780
<b>Bruto huuropbrengsten</b>	<b>6.646</b>	<b>14.486</b>	<b>7.351</b>

**11. Exploitatiekosten € 2.850.000,- (30-06-2014 € 3.279.000,-)**

De daling van de exploitatiekosten is met name het gevolg van minder werkzaamheden in het kader van regulier planmatig onderhoud.

De gemeentelijke heffingen over het gehele boekjaar 2015 zijn met ingang van 1 januari 2015 volledig verantwoord in de exploitatiekosten per 30 juni 2015 (1<sup>e</sup> halfjaar 2015: € 435.000,-, 1<sup>e</sup> halfjaar 2014: € 270.000,-).

**12. Waardemutatie vastgoedbeleggingen € 3.628.000,- (30-06-2014: € - 5.091.000,-)**

De waardemutatie vastgoedbeleggingen is de resultante van de mutatie van de reële waarde van de beleggingen van € 148.890.000,- per 31 december 2014 naar € 154.515.000,- per 30 juni 2015 en de in de verslagperiode verrichte investeringen. In het eerste halfjaar 2015 is voor een bedrag van € 1.796.000,- (eerste halfjaar 2014: € 541.000,-) investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardeverhoging bedraagt € 3.628.000,-, waarop een latente schuld uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto waardemutatie van € 2.721.000,- positief.

**13. Financieringslasten € 1.111.000,- (30-06-2014: € 1.462.000,-)**

De daling van de financieringslasten is veroorzaakt, doordat in het eerste halfjaar 2015 sprake was van een hogere bate uit de waardering van de afgesloten renteswaps en -caps van € 516.000,- (eerste halfjaar 2014 een bate van € 256.000,-).

De over het eerste halfjaar 2015 betaalde rente bedroeg € 1.627.000,- tegen € 1.718.000,- over het eerste halfjaar 2014.

	2015	2014
	30.06	30.06
Betaalde interest	1.627	1.718
Waardemutatie rentederivaten	- 516	- 256
Ontvangen interest	-	-
	-----	-----
Per saldo last	1.111	1.462

## OVERIGE GEGEVENS

### VERKLARING UIT HOOFDE VAN DE WET FINANCIËEL TOEZICHT

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

### REGISTER SUBSTANTIËLE DEELNEMINGEN

De Wet Financieel Toezicht (Wft) verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van meldingen. In het betreffende register meldingen substantiële deelnemingen waren ultimo juni 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 %
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08 %	10,08 %
H.W.J. ter Haar	30-05-2008	5,43 %	5,43 %
M.A.D.G. van Leest – Van Iperen	01-06-2008	23,89 %	23,89 %
Dutch Oak Capital B.V.	24-03-2014	5,07 %	5,07 %
A.M. Santegoeds	07-05-2015	3,06 %	3,06 %

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

### GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL B.V. ("CIC NL") hebben een Letter of Intent getekend voor een gefaseerde verhuur van circa 13.000 m<sup>2</sup>. CIC NL zal in drie fasen kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw huren, waarbij de eerste fase, groot circa 5.200 m<sup>2</sup>, uiterlijk vanaf 1 mei 2016 zal worden gehuurd.

Het Cambridge Innovation Center ("CIC") dat vestigingen heeft in de Verenigde Staten in Boston en St. Louis biedt sedert 1999 startende ondernemingen kantoorruimte aan met een uitgebreid service concept. Deze CIC formule geeft deze start-ups een omgeving om snel te kunnen groeien. Sinds 1999 hebben in totaal 1.400 ondernemingen CIC als hun vestigingsplaats gekozen.

Het Groot Handelsgebouw is de eerste Europese vestiging waar CIC een Innovation Center wil starten. Vanwege de stimulans die het CIC concept zal hebben voor start-ups in Rotterdam zal de gemeente Rotterdam met CIC samenwerken om de locatie in het Groot Handelsgebouw tot een succes te maken.

In het licht van de mogelijke verkoop heeft Groothandelsgebouwen N.V., indien op de aandelen en certificaten in de vennootschap een vrijwillig openbaar bod gestand wordt gedaan, de mogelijkheid af te zien van het aangaan van een huurovereenkomst met CIC NL. Groothandelsgebouwen N.V. is het laatstgenoemde overeengekomen omdat de verhuur aan CIC NL het profiel van het Groot Handelsgebouw ingrijpend kan wijzigen en Groothandelsgebouwen N.V. meent dat een eventuele nieuwe eigenaar van het Groot Handelsgebouw dan wel de vennootschap vrij moet zijn ter zake te besluiten. Ook CIC NL

heeft tot 1 mei 2016 de mogelijkheid om van het aangaan van de huurovereenkomst af te zien. Indien CIC NL of Groothandelsgebouwen N.V. gebruik maken van het recht af te zien van het aangaan van de huurovereenkomst zijn zij geen vergoeding verschuldigd.

Bij de taxatie is geen rekening gehouden met de met CIC NL overeengekomen Letter of Intent.

In 2015 hebben tot het moment van opmaken van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

## **FINANCIËLE KALENDER**

<b>13-11-2015</b>	Kwartaalbericht 3e kwartaal 2015 (na beurs)
<b>12-02-2016</b>	Publicatie jaarcijfers 2015 (na beurs)
<b>11-03-2016</b>	Publicatie jaarverslag 2015
<b>15-04-2016</b>	Kwartaalbericht 1e kwartaal 2016 (na beurs)
<b>22-04-2016</b>	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
<b>26-04-2016</b>	Ex dividend notering
<b>27-04-2016</b>	Record date dividend
<b>28-04-2016</b>	Start keuzeperiode
<b>17-05-2016</b>	Einde keuzeperiode
<b>19-05-2016</b>	Betaling dividend en levering aandelen uit hoofde van stockdividend
<b>26-08-2016</b>	Halfjaarcijfers 2016 (na beurs)
<b>18-11-2016</b>	Kwartaalbericht 3e kwartaal 2016 (na beurs)

## **BEOORDELINGSVERKLARING**

Aan: de algemene vergadering van Groothandelsgebouwen N.V.

### **Opdracht**

Wij hebben de in dit halfjaarverslag opgenomen tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2015 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2015, verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, verkort geconsolideerd mutatieoverzicht eigen vermogen en verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### **Werkzaamheden**

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

### **Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2015 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 21 augustus 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA