Halfjaarrekening
30 juni 2011

Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam 2011

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
Internet: www.groothandelsgebouw.nl

Inhoud

	Blz.
HALFJAARREKENING	3
BEKNOPTE BALANS	5
BEKNOPTE WINST –EN VERLIESREKENING	7
BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN	9
BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT	10
TOELICHTING	11
BEOORDELINGSVERKLARING	12

HALFJAARREKENING

Ontwikkelingen

EERSTE HALFJAAR 2011: HOGERE HUUROPBRENGSTEN, STABIELE BEZETTINGSGRAAD EN LAGER RESULTAAT

- ***Huuropbrengsten + 1,7% (van € 7,08 naar € 7,20 miljoen)***
- ***Bezetting per 30 juni 2011 88,1% (30 juni 2010: 89,1%)***
- ***Resultaat € 2.929.000 (eerste halfjaar 2010: € 3.405.000)***
- ***Winst per aandeel € 1,98 (eerste halfjaar 2010: € 2,30)***

Kengetallen (* € 1.000)	**2011 30.06**	**2010 30.06**	
Huuropbrengsten	7.198	7.075	+1,7%
Bezettingsgraad	88,1%	89,1%	
Direct exploitatieresultaat	3.597	1.759	+104,5%
Indirect exploitatieresultaat	-668	1.646	
Resultaat na belastingen	2.929	3.405	-14,0%
Per gewoon aandeel			
Direct exploitatieresultaat	2,43	1,19	+104,5%
Indirect exploitatieresultaat	-0,45	1,11	
Resultaat na belastingen	1,98	2,30	-14,0%
Eigen vermogen	44,54	40,70	+9,4%
Beurskoers	39,75	41,90	

In het eerste halfjaar 2011 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 1,7% gestegen tot € 7,20 miljoen (eerste halfjaar 2010: € 7,08 miljoen). De bezetting van het gebouw is gedaald van 89,1% per 30 juni 2010 tot 88,1% ultimo juni 2011. Op 31 december 2010 bedroeg de bezetting van het gebouw 87,9%.

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2011 € 2.929.000,-- tegen € 3.405.000,-- over de overeenkomstige periode van 2010.
Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2011 € 1,98 (eerste halfjaar 2010: € 2,30).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2011 bedroeg € 3.597.000,-- (eerste halfjaar 2010: € 1.759.000,--), hetgeen 104,5% hoger is dan over het eerste halfjaar 2010. Deze stijging is met name het gevolg van lagere financieringslasten. De lagere financieringslasten zijn veroorzaakt, doordat de marktwaarde van de afgesloten renteswaps en rentecaps over het eerste halfjaar 2011 zijn gestegen ten opzichte van de vergelijkbare periode van 2010 alsmede door lagere betaalde rente.
Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2011 bedraagt € 2,43 (eerste halfjaar 2010: € 1,19).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2011 bedroeg € 668.000,-- negatief (eerste halfjaar 2010: € 1.646.000,--). De taxatiewaarde van het gebouw per 30 juni 2011 bleef in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2010 ongewijzigd, waarbij er in het eerste halfjaar van 2010 nog sprake was van een waardestijging van het gebouw van € 2,8 miljoen. Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat € 0,45 negatief (eerste halfjaar 2010: € 1,11).

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2011 € 44,54 (30 juni 2010: € 40,70) hetgeen een stijging is van 9,4% ten opzichte van de intrinsieke waarde per 30 juni 2010.

Op basis van de in het eerste halfjaar 2011 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2011 handhaaft de vennootschap haar eerder uitgesproken verwachting dat de huuropbrengsten en de bezettingsgraad in 2011 ten opzichte van 2010 zullen stijgen.

Gezien de invloed van de IFRS regelgeving op de resultaten is een prognose van de resultaten over 2011 niet verantwoord te geven.

Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille

In het eerste halfjaar 2011 is 7.280 m² (30-06-2010: 8.403 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 5.809 m² (30-06-2010: 6.402 m²) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 1.471 m² (30-06-2010: 2.001 m²) op uitbreidingen en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2011 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 6.558 m² (30-06-2010: 6.349 m²) een ingangsdatum na 30 juni 2011.

De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte waren in het eerste halfjaar van 2011 niet gunstig. De concurrentie op de verhuurmarkt is hevig. Het beleid van behoud van bestaande huurders is in de verslagperiode verder geïntensiveerd. Mede doordat verhoudingsgewijs weinig huurders uit het gebouw vertrokken en doordat de vennootschap er in is geslaagd in het eerste halfjaar van 2011 nog behoorlijk wat m² te verhuren kon de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2011 fractioneel stijgen tot 88,1% (op 31 december 2010 bedroeg de bezettingsgraad 87,9%).

BEKNOPTE BALANS

Balans per 30 juni 2011 (* € 1.000)

De geconsolideerde balans per 30 juni 2011 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2011	*31-12-2010*
Activa		
Beleggingen	159.900	159.900
Materiële vaste activa	49	67
Financiële vaste activa	2.731	2.964
Debiteuren	1.588	983
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	846	1.110
Liquide middelen	6.007	6.139
Totaal activa	171.121	171.163
Passiva		
Groepsvermogen	65.930	64.851
Voorzieningen	22.295	21.319
Langlopende schulden	71.052	71.796
Rentederivaten	2.893	4.061
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	808	650
Belastingen en premies sociale verzekeringen	530	578
Overige schulden en overlopende passiva	6.125	6.420
Totaal passiva	171.121	171.163

Beleggingen € 159.900.000 (31-12-2010: € 159.900.000)
Het onroerend goed is per 30 juni 2011 gewaardeerd op € 159.900.000. Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni 2011 uitgevoerde globale toetsing door een extern deskundige.

Financiële vaste activa € 2.731.000 (31-12-2010: € 2.964.000)

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

Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 846.000 (31-12-2010: € 1.110.000)

Deze post heeft voor € 683.000 (31-12-2010: € 723.000) betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

Voorzieningen € 22.295.000 (31-12-2010: € 21.319.000)
De voorzieningen betreffen voor het overgrote deel een latente belastingverplichting met betrekking tot de fiscaal lagere waardering van de beleggingsportefeuille.
De waardering van de voorziening voor latente belastingen vindt plaats tegen het nominale tarief van 25%.

Langlopende schulden € 71.052.000 (31-12-2010: € 71.796.000)
De afname van de langlopende schulden bestaat uit de in 2009 overeengekomen aflossingsverplichting van de financiering van de vennootschap welke is verstrekt door ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. / Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.

Rentederivaten € 2.893.000 (31-12-2010: € 4.061.000)

De rentederivaten betreffen renteswaps en -caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. De waardering van de renteswaps en -caps is gebaseerd op een door ING Bank N.V. opgestelde indicatieve marktwaarde. Deze instrumenten zijn afgesloten ter afdekking van het renterisico dat wordt gelopen over de langlopende schulden.

BEKNOPTE WINST –EN VERLIESREKENING

Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2011 (* € 1.000)

	2011 30.06	*2010 30.06*
Huuropbrengsten	7.198	7.075
Doorberekende (service-)kosten	1.449	1.458
Bruto opbrengsten	8.647	8.533
Exploitatiekosten	2.655	2.379
Netto-huuropbrengsten	5.992	6.154
Beheerkosten	485	552
Financieringslasten	711	3.242
Belastingen	1.199	601
Lasten	2.395	4.395
Direct exploitatieresultaat	3.597	1.759
Waardemutaties	- 891	2.210
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	223	- 564
Indirect exploitatieresultaat	- 668	1.646
Resultaat na belastingen	2.929	3.405

Huuropbrengsten € 7.198.000 (2010: € 7.075.000)

De stijging van de huuropbrengsten (1,7%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2010 wordt met name verklaard door de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen. De indexering per 1 januari 2011 bedroeg 1,58% (2010: 0,38%).

Exploitatiekosten € 2.655.000 (2010 € 2.379.000)

De stijging van de exploitatiekosten is met name het gevolg van hogere gemeentelijke belastingen.

Financieringslasten € 711.000 (2010: € 3.242.000)

De daling van de financieringslasten is veroorzaakt, doordat er in het eerste halfjaar 2011 sprake was van een bate uit de waardering van de afgesloten renteswaps en -caps van € 1.167.000 (eerste halfjaar 2010 een last van € 1.244.000) alsmede door lagere betaalde rente. De over het eerste halfjaar 2011 betaalde rente bedroeg € 1.878.000 tegen € 1.998.000 over het eerste halfjaar 2010.

Indirect exploitatieresultaat € - 668.000 (2010: € 1.646.000)

Het indirect exploitatieresultaat is de resultante van de bruto-toename van de waarde van het onroerend goed minus verrichte investeringen. In het eerste halfjaar 2011 is voor een bedrag van € 891.000 (eerste halfjaar 2010: € 590.000) investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardedaling bedraagt € 891.000, waarop een latente vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto indirect exploitatieresultaat van € 668.000 negatief.

BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen € 65.930.000 (31-12-2010: € 64.851.000)

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. is als volgt:

(*€ 1.000)

Eigen vermogen per 31 december 2010		64.851
Uitkering dividend boekjaar 2010		-1.850
Direct exploitatieresultaat		3.597
Waardemutatie onroerend goed	-891	
Belasting over indirect exploitatieresultaat	223	

Indirect exploitatieresultaat		- 668

Eigen vermogen per 30 juni 2011		65.930
		======

BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 30 juni 2011 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2011	*30-06-2010*
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	2.929	3.405
Aanpassingen voor:		
Belastingen naar de winst	976	1.165
Waardemutaties onroerend goed	891	- 2.210
Afschrijvingen materiële vaste activa	19	14
Waardemutatie rentederivaten	-1.167	1.244
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	3.648	3.618
Mutatie vlottende activa	-341	98
Mutatie kortlopende schulden	-187	-1.564
Mutatie financiële activa	233	310
Betaald dividend	-1.850	-1.480
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.503	982
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in onroerend goed	-891	- 590
Investeringen in materiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-891	- 590
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen rentedragende schulden	-	-
Aflossing rentedragende schulden	- 744	- 744
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 744	- 744
Netto afname / toename liquide middelen	- 132	- 352
Liquide middelen per 1 januari	6.139	668
Liquide middelen per 30 juni	6.007	316

TOELICHTING

Grondslagen van de financiële verslaggeving
Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 33 tot en met 37 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2010.

Verklaring directie
De directie verklaart hierbij dat, voor zover haar bekend, de halfjaarrekening, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “Interim Financial Reporting”, een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van Groothandelsgebouwen N.V. en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie vereist krachtens art. 5:25d leden 8 en 9 van de Wet op het financieel toezicht.

Verbonden partijen
Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het eerste halfjaar van 2011 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 2011 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2011 handhaaft de vennootschap haar eerder uitgesproken verwachting dat de huuropbrengsten en de bezettingsgraad in 2011 ten opzichte van 2010 zullen stijgen.

Ten aanzien van het in 2011 verwachte resultaat kan de vennootschap geen voorspelling doen in verband met de onvoorspelbaarheid van de invloed van de IFRS regelgeving op deze resultaten.

Rotterdam, 19 augustus 2011

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

BEOORDELINGSVERKLARING

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

Opdracht
Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen (verkorte) geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 30 juni 2011, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2011 tot en met 30 juni 2011 beoordeeld. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken 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 verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2400, "Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens. Door de aard en de omvang van onze werkzaamheden kunnen deze slechts resulteren in een beperkte mate van zekerheid omtrent de getrouwheid van de halfjaarrekening. Deze mate van zekerheid is lager dan die welke aan een controleverklaring kan worden ontleend.

Conclusie
Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de halfjaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 30 juni 2011 en van het resultaat over de periode 1 januari 2011 tot en met 30 juni 2011 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Rotterdam, 19 augustus 2011

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

C. Alblas RA