JAARVERSLAG GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V., ROTTERDAM 2007

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

JAARVERSLAG

Bericht van de Raad van Commissarissen 5
Gegevens van de Raad van Commissarissen en directie 7
Verslag van de directie 9
Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen 23

JAARREKENING

Grondslagen van de financiële verslaggeving 28
Geconsolideerde balans per 31 december 2007 32
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007 34
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2007 35
Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen 2007 36
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2007 38
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007 45

Vennootschappelijke balans per 31 december 2007 50
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2007 52
Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2007 54
Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2007 55

OVERIGE GEGEVENS

Accountantsverklaring 58
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst 59
Voorstel winstbestemming 2007 59
Prioriteitsaandelen 59
Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
en Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen 60
Wet Melding Zeggenschap 60

BIJLAGEN

Kengetallen 62

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2007, alsmede de jaarrekening 2007 van Groothandelsgebouwen N.V..

De jaarrekening 2007 is door BDO CampsObers Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. De accountantsverklaring treft u aan op pagina 58 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 18 april 2008 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2007 vast te stellen.

De raad stelt met genoegen vast dat in het boekjaar 2007 het in 2006 ingezette herstel van de resultaten van de vennootschap zich verder heeft voortgezet, zij het dat het resultaat in 2007 evenals dat in 2006 sterk in positieve zin is beïnvloed als gevolg van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Ook in 2007 is een aanzienlijk aantal nieuwe huurcontracten gesloten, waardoor de bezetting van het gebouw verbeterde van 63% ultimo 2006 tot 81,5 % ultimo 2007. Op basis van de verwachtingen van de directie kan de ultimo 2007 gerealiseerde bezetting in 2008 nog duidelijk stijgen.

Het verder herstel van de resultaten in 2007, dat mede dankzij een betere exploitatie kon worden bereikt, heeft ook de solvabiliteit van de vennootschap verder versterkt. De raad is het met de directie eens dat de vermogenspositie eind 2007 weer een aanvaardbaar niveau heeft bereikt.

De liquiditeit was in 2007 nog beperkt als gevolg van aanzienlijke investeringen, die in 2007 zijn gepleegd in renovaties van ruimten ten behoeve van nieuwe huurders. De raad stelt met tevredenheid vast, dat het grote aantal huurders dat in 2007 haar intrek heeft genomen in het Groot Handelsgebouw, dit op een goed georganiseerde wijze heeft kunnen doen.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2007 geen dividend uit te keren. De raad acht het verstandig beleid om de binnen de vennootschap beperkt aanwezige liquide middelen in te zetten om het verhuurbeleid verder te ondersteunen en de in dat kader te verrichten investeringen en te maken kosten hiermee financieel mogelijk te maken. Eveneens ondersteunt de raad de verwachting van de directie dat over het boekjaar 2008 - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - de betaling van dividend kan worden hervat.

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij adviseren u décharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2007 gevoerde beleid, alsmede aan de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

Volgens het rooster van aftreden zullen de heren Ch. B. Aptroot en S. Kolthek aftreden als lid van de raad. De heer Aptroot is reeds enige tijd van mening dat hij, mede vanuit overwegingen van corporate governance, al te lang aan de raad is verbonden. Daarom acht hij het verstandig, en mede ook in het licht van de verbeterde resultaten van de vennootschap verantwoord, om in de eerstkomende Algemene Vergadering van Aandeelhouders als lid van de Raad van Commissarissen terug te treden. De raad dankt de heer Aptroot voor zijn waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap, voor zijn grote mate van betrokkenheid bij de vennootschap en zijn inzet.

In zijn plaats stelt de raad voor de heer drs. ing. D.J. Kras te benoemen. De heer Kras is thans algemeen directeur van Arcadis Nederland B.V.. Daarnaast vervult hij in Rotterdam enkele toezichthoudende functies in de zakelijke en culturele sector. De heer Kras zal na zijn benoeming fungeren als voorzitter van de raad.

De heer S. Kolthek stelt zich beschikbaar voor herbenoeming. De raad draagt de heer Kolthek voor ter herbenoeming tot lid van de raad.

De raad heeft voorts besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot (her)benoeming van de heren Kras en Kolthek geen gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten van de vennootschap toegekende recht tot het doen van een zogenoemde bindende voordracht.

Zoals reeds in jaarverslagen over eerdere boekjaren is vermeld, acht de Raad van Commissarissen, gezien de omvang van de onderneming, een remuneratiebeleid voor de vennootschap niet relevant. De remuneratie van de directeur treft u aan op pagina 55 van dit jaarverslag. Ook kent de raad geen afzonderlijke commissies.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk III.2 van de Corporate Governance Code, merkt de raad het volgende op.

Een lid van de Raad van Commissarissen, de heer drs. Th. G. der Kinderen, heeft de afgelopen vijf jaar gefungeerd als interim directeur en tijdelijk bestuurder (van april 2000 tot augustus 2002) van de vennootschap en als projectleider van de revitalisatie van het Groot Handelsgebouw (van juni 2002 tot juni 2005).

In 2007 heeft de Raad van Commissarissen 5 reguliere vergaderingen gehouden. De raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken: verhuurbeleid, financiering, Corporate Governance, de ontwikkelingen inzake Rotterdam Centraal Station, begroting 2008, meerjaren prognoses en vaststellen van de strategie van de vennootschap, de liquiditeitspositie en financiering, dividendbeleid, de aanvraag voor een vergunning tot beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 van de Wet financieel toezicht, functioneren van de directeur en het eigen functioneren van de raad, aanpassen van de beloning van de leden van de raad, alsmede het in gang zetten van de opvolging van de voorzitter van de raad. De leden van de raad hebben in 2007 alle vergaderingen van de raad bijgewoond.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directeur en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2007.

Rotterdam, 20 maart 2008

RAAD VAN COMMISSARISSEN

	(Her)benoemingen AVA
Ch.B. Aptroot (1950)	1984, 1988, 1992, 1996, 2000, 2004-2008
S. Kolthek (1940)	2004-2008
Ir. J.M. Kwak (1949)	2005-2009
Drs. Th. G. der Kinderen(1949)	2005-2009

GEGEVENS VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ch.B. Aptroot (M/1950)
Nationaliteit: Nederlandse
Huidige functie: Lid van de Tweede Kamer der Staten Generaal (VVD), 's-Gravenhage
Voormalige functie: Directeur Jonco Groep, Rotterdam
Nevenfuncties: Voorzitter Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Dierenzorg, Wassenaar; Voorzitter St. Additie, Wassenaar; Buitengewoon ambtenaar Burgerlijke Stand, Wassenaar
Commissariaten: Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Macroscoop BV, Den Haag; Lid Raad van Commissarissen Proformance BV, Amsterdam
Eerste benoeming: 1984
Lopende termijn: tot 2008

Ir. J.M. Kwak (M/1949)
Nationaliteit: Nederlandse
Huidige functie: Directeur Boer Hartog Hooft Makelaardij B.V., Amsterdam
Voormalige functie: Hoofd Grondzaken Stadhuis Gemeente Amsterdam
Nevenfuncties: Deskundige erfpachtcanonherziening; Bestuurslid Stichting Stenen Hoofd, Amsterdam; Lid Amsterdamsche Vereeniging van Makelaars en Experts in Onroerende Goederen, Amsterdam; Secretaris/Penningmeester Stichting Vrienden van het Amsterdamse Gemeentearchief, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in het Vastgoed, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Post HBO Commercieel Vastgoed, Utrecht; Bestuurslid Stichting Felix Meritis Beheer, Amsterdam; lid Raad van Advies van de opleiding Real Estate Quality Hanze Hogeschool, Groningen
Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam
Eerste benoeming: 2005
Lopende termijn: tot 2009

S. Kolthek (M/1940)
Nationaliteit: Nederlandse
Huidige functie: Zelfstandig adviseur
Voormalige functies: Directeur Gerrichhauzen en Partners, Dordrecht; Projectdirecteur Zuidas, Amsterdam
Nevenfuncties: Voorzitter Stichting Architectuur Instituut, Rotterdam; Lid Raad van Toezicht Stichting Berlage Instituut, Rotterdam; Adviseur Kunst en Bedrijf b.v., Amsterdam; Voorzitter Kwaliteitsteam Stadswerven, Dordrecht; Voorzitter Kwaliteitsteam Zuidas, Amsterdam
Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen VESTIA, Rotterdam
Eerste benoeming: 2004
Lopende termijn: tot 2008

Drs. Th.G. der Kinderen (M/1949)
Nationaliteit: Nederlandse
Huidige functie: Aandeelhouder / partner Re-Vise B.V., Breda
Voormalige functie: n.v.t.
Nevenfuncties: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder AWL Techniek Holding, Harderwijk; Bureau de Gruyter, Zwolle/ Almere; Korade Holding, Veenendaal; Witlox VCS, Breda; Financiële Servicedesk B.V., Breda; Lid van Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam
Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen AAE Holding B.V., Helmond; Voorzitter Raad van Commissarissen Fisser Holding B.V., Valkenburg
Eerste benoeming: 2005
Lopende termijn: tot 2009

DIRECTIE

Drs. M.C. Meurs (M/1952)
Nationaliteit: Nederlandse
Huidige functie: directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; directeur Falcon Street Consultancy & Investments B.V., Rotterdam
Voormalige functie: directeur WS Vastgoed Management B.V.

7 informatie

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

Het jaar 2007 was voor Groothandelsgebouwen N.V. een jaar van verder herstel. Het resultaat verbeterde van € 8.276.000,-- in 2006 tot € 12.643.000,-- in 2007, de bezettingsgraad van het gebouw steeg van 63,0 % eind 2006 tot 81,5 % eind 2007 en de solvabiliteit van de vennootschap verbeterde van 31,3 % eind 2006 tot 36,5 % eind 2007.

De verbetering van de resultaten van de vennootschap kon mede worden gerealiseerd door een behoorlijke vraag naar kantoorruimte in 2007, welke vraag echter achterbleef bij die in 2006.

Doordat er echter nog steeds een goede vraag is naar kantoorlocaties die gelegen zijn in het centrum van de stad, bleef de marktpositie van het Groot Handelsgebouw goed.

Het aanbod van kantoorruimte blijft landelijk gezien - en zeker ook in Rotterdam - echter op een hoog niveau.

Door een actief verhuurbeleid en als gevolg van de goede marktsituatie werden in 2007 21.968 vierkante meters verhuurd (2006: 29.083 m²). Doordat in 2007 verhoudingsgewijs weinig huurders zijn vertrokken (5 huurders die in totaal 4.656 m² huurden) kon de bezetting van het gebouw in 2007 sterk groeien.

DE ECONOMIE

Het jaar 2007 was een “topjaar” voor de Nederlandse economie. De economische groei bedroeg 3,5 % en dit was de grootste toename van het bruto binnenlands product sinds het jaar 2000. In 2006 bedroeg de economische groei nog ca. 2,9 %, hetgeen toen ook al als een hoge groei werd gekwalificeerd. In het vierde kwartaal van 2007 groeide de Nederlandse economie zelfs met 4,4 %, hetgeen betekent dat de economische groei in de loop van 2007 zelfs een hoger tempo kreeg.

Ten gevolge van de economische groei daalde de werkloosheid in 2007 verder van ca. 5% van de beroepsbevolking in 2006 naar ca. 4% in 2007.

De inflatie die in 2006 een historisch laag niveau had van 1,1 % steeg in 2007 wel tot 1,9 %, maar bleef hiermee verhoudingsgewijs laag. Alles bij elkaar bleef de Nederlandse economie in een gezond groeispoor, ondanks de in 2007 uitgebroken en in dat jaar steeds verder voortwoekerende kredietcrisis en een aanhoudend hoge olieprijs en andere hoge grondstofprijzen.

Begin 2007 waren de wereldwijde economische vooruitzichten nog goed. De groei van de Aziatische landen met China als motor leek ook in 2007 ongewijzigd door te kunnen gaan. In Europa bleven de verwachtingen ook gunstig en in de Verenigde Staten leek de verwachte afvlakking van de economische groei zich (nog) niet voor te doen. Destijds waren er echter al

dreigende signalen zoals de aanhoudend hoge grondstoffenprijzen met als gevolg daarvan wereldwijd te verwachten stijgende inflatie. Het algemene gevoel was echter dat deze bedreigingen het gunstige economische perspectief niet fundamenteel zouden behoeven te verstoren.

In de zomer van 2007 verstoorde de toen uitgebroken "hypotheken crisis" het gunstige economische beeld echter drastisch. Deze crisis ontwikkelde zich snel tot een "kredietcrisis", waarbij het vertrouwen in de gehele financiële wereld in gevaar kwam. Ten gevolge van deze negatieve ontwikkelingen kwam de wereldwijde economische groei onder druk. Als gevolg van stijgende inflatie ontstond, ondanks maatregelen van centrale banken om het tij te keren, het gevaar van "stagflatie".

Ten gevolge van de zeer volatiele financiële markten stegen zowel de korte- als de lange termijn rentetarieven in 2007 om later in het jaar weer te dalen. De korte termijn rente, het zogenoemde 3 maanden Euribor tarief, steeg van circa 3,8 % ultimo 2006 tot ca. 4,3 % ultimo 2007. De rente op 10 jarige Nederlandse staatsobligaties steeg van circa 3,8 % ultimo 2006 tot ca. 4 %.

De algemeen economische verwachtingen voor 2008 zijn zowel voor Nederland als voor Europa en de rest van de wereld onzeker. De kredietcrisis zal zeker een negatief effect hebben op de groei, zij het dat Nederland, dat economisch gezien een relatief sterke positie heeft, daar (vooralsnog) niet heel sterk door geraakt lijkt te gaan worden.

De inflatie zal in 2008 in Europa relatief hoog blijven en ook in Nederland naar verwachting verder toenemen. Ten aanzien van de rentetarieven zal de Europese Centrale Bank in 2008 de rentetarieven willen verlagen om de economische groei op peil te houden, maar de vraag is of zij hiertoe in staat zal zijn met het oog op de in Europa hoge inflatie.

NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2007

Het herstel op de Nederlandse kantorenmarkt heeft zich in 2007 voortgezet. De daling van het aanbod dat in het tweede halfjaar van 2006 inzette heeft zich in 2007 voortgezet. Naar schatting bedroeg het aanbod van kantoorruimte ultimo 2007 circa 5,4 miljoen m².

Landelijk gezien bedroeg de leegstand circa 12 % van de totale kantorenvoorraad. De leegstand is nog steeds met name geconcentreerd in satellietsteden als Capelle aan den IJssel en Zoetermeer, in verouderde kantoorgebouwen en op minder gunstige locaties. Geleidelijk aan begint het besef door te dringen dat er nu echt werk moet worden gemaakt van het wijzigen van functies, en zonodig slopen, van de zogenoemde "kansarme kantoorruimte", omdat toekomstige commerciële verhuur van dit soort kantoren geen optie meer is.

In nieuwe, moderne gebouwen op centrumlocaties is de leegstand verhoudingsgewijs laag.

In 2007 is in Nederland naar schatting 2,1 miljoen m² kantoorruimte verhuurd, hetgeen een gelijk niveau is ten opzichte van 2006.

Alhoewel de opname van kantoorruimte in 2006 en 2007 een aanzienlijk niveau had en in die jaren verhoudingsgewijs een beperkt aantal nieuw ontwikkelde vierkante meters op de markt kwam, ligt het aanbod van kantoorruimte nog steeds op een hoog niveau. Thans zijn er weer behoorlijk wat nieuwe kantoren in ontwikkeling. In 2007 is voor circa 1,2 miljoen m² aan bouwvergunningen afgegeven, hetgeen een stijging betekent van 30 % ten opzichte van 2006. Naar verwachting zal van de totale – forse – Nederlandse planvoorraad van circa 11 miljoen m² in de komende vijf jaar circa 4,4 miljoen m² op de markt komen.

Onzeker is hoe de kantorenmarkt zich in 2008 zal ontwikkelen. Enerzijds zal de Nederlandse economie zich in 2008 nog redelijk ontwikkelen, anderzijds zal zij zich niet kunnen onttrekken aan de verwachte groeivertraging in Europa en de rest van de wereld. Doordat in 2008 weer behoorlijk wat nieuwe kantoorruimte op de markt zal komen is het de vraag of de markt in 2008 zal verbeteren.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De situatie op de Rotterdamse kantorenmarkt (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) is in 2007 niet verder verbeterd. De leegstand bedroeg circa 13 % van de kantorenvoorraad en deze ligt daarmee iets boven het landelijk gemiddelde. Het totale aanbod (inclusief nog te bouwen/ontwikkelen kantoorruimte) bedraagt circa 650.000 m².

In 2007 is naar schatting 150.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, hetgeen aanzienlijk lager is dan in 2006 toen naar schatting 200.000 m² werd opgenomen, maar desalniettemin nog een behoorlijk hoog niveau. In 2007 waren er minder grote transacties dan in 2006. De grootste transactie in 2007 was ROC Zadkine met 13.500 m², terwijl dat in 2006 nog een transactie was van 25.000 m² van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. In 2007 werden er in Rotterdam twee transacties gedaan van meer dan 10.000 m², in 2006 waren dat er vier. In 2007 betroffen deze grote transacties ca. 24.000 m², in 2006 circa 67.000 m². Conclusie is dat de afname van de markt met name bepaald is door minder grote (>10.000 m²) transacties.

De Rotterdamse kantorenmarkt volgt redelijk het landelijke marktbeeld, met dien verstande dat de Rotterdamse markt goeddeels een verplaatsingsmarkt is, hetgeen tot gevolg heeft dat gebruikers die een nieuw kantoor betrekken elders

in de stad - meestal moeilijk verhuurbare - vierkante meters achterlaten. Door het relatief grote aantal ontwikkelingen van nieuwe kantoorruimte kan het herstel van het marktevenwicht worden bemoeilijkt.

SITUATIE RONDOM HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2007 is verder gebouwd aan de projecten die rondom het Groot Handelsgebouw worden gerealiseerd.

In september 2007 is het tijdelijk Centraal Station in gebruik genomen, hetgeen de sloop van het oude Centraal Station mogelijk maakte. Met de sloop hiervan is begin 2008 een aanvang gemaakt.

Ten aanzien van het project van de verbreding van de Weenatunnel is in 2007 de zuidelijke tunnelbuis goeddeels gereedgekomen en zal in 2008 worden begonnen met de vernieuwing van de noordelijke (reeds bestaande) tunnelbuis. De noordelijke tunnelbuis zal naar verwachting begin 2010 gereed zijn. Aan het project RandstadRail, de nieuwe railverbinding van Rotterdam metrostation Slinge via Rotterdam Centraal Station naar Den Haag Centraal Station, is in 2007 verder gebouwd. Ondanks de vertragingen die dit project eerder heeft ondervonden lijken in 2007 hiermee goede vorderingen te zijn gemaakt.

Helaas moet worden vastgesteld dat de huurders en bezoekers van het Groot Handelsgebouw in 2007 van de (bouw-)activiteiten geregeld aanzienlijke hinder hebben ondervonden. In goed overleg met de bouwdirectie is er wel steeds naar gestreefd deze overlast zo mogelijk te beperken.

Er moet worden vastgesteld dat het gehele project ernstige vertraging ondervindt. Een concrete totaalplanning voor het project ontbreekt nog steeds. De vennootschap gaat ervan uit dat er rekening mee moet worden gehouden, dat het totale project (inclusief een nieuwe fietsenkelder voor 5.000 fietsen onder het Stationsplein) pas in de loop van 2013 gereed zal zijn. Over het bouwen van een parkeergarage voor circa 750 auto's onder het Kruisplein is in het verslagjaar door de Gemeente Rotterdam nog geen beslissing genomen.

Zoals in het verslag over het boekjaar 2006 reeds is gemeld, is in dat jaar een claim ingediend bij de Gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal'. De ingediende claim bedroeg (tenminste) € 715.863,-- exclusief BTW. In 2007 is in overleg met de Gemeente Rotterdam deze claim herzien en is voor de jaren tot en met 2006 een claim ingediend groot € 567.191,--. Over de uitkomst van een toe te kennen bedrag van deze claim kan nog geen uitspraak worden gedaan. De vennootschap behoudt het recht om ook in de jaren na 2006, indien zij schade lijdt, deze onder de nadeelcompensatieregeling te claimen.

Met de Gemeente Rotterdam is een regeling overeengekomen, waarbij de directe schade die de vennootschap lijdt in de vorm van extra onderhoudskosten aan het gebouw, wordt vergoed door de gemeente. De uitvoering van deze regeling, inclusief de betaling door de gemeente van de schade, verloopt naar tevredenheid.

In december 2007 is op het Stationsplein dichtbij het Groot Handelsgebouw, een ondergrondse lekkage ontstaan in de nieuwe damwand van de uitbreiding van het ondergrondse deel van het metrostation. Ten gevolge hiervan is onder het Stationsplein een ernstige grondverzakking ontstaan. De vóór het Groot Handelsgebouw gelegen ondergrondse bronnen, die dienen voor de koeling en de verwarming van het gebouw, hebben hierdoor ernstige schade opgelopen. De omvang van de schade kon nog niet worden vastgesteld. Gelukkig heeft het gebouw zelf geen schade opgelopen.

De Gemeente Rotterdam is voor de schade aan de bronnen aansprakelijk gesteld. De vennootschap heeft overigens met de Gemeente Rotterdam een schadeovereenkomst voor dit soort gebeurtenissen. De vennootschap gaat ervan uit dat de Gemeente Rotterdam de geleden schade volledig zal vergoeden.

STATIONSKWARTIER EN "GLOCAL CITY DISTRICT"

Zoals reeds gemeld in het jaarverslag van 2006 is in februari 2006 het '(concept) voorontwerp bestemmingsplan Stationskwartier', waarin een voorstel tot bestemming van het Groot Handelsgebouw en de omgeving is opgenomen, openbaar gemaakt. Het Stationskwartier is het gebied waarbinnen het Groot Handelsgebouw is gelegen. Het Groot Handelsgebouw is thans nog niet in een bestemmingsplan opgenomen.

De in het gebied gevestigde partijen bleken tijdens de discussie over dit plan zeer ontevreden over de invulling die de Gemeente Rotterdam aan het plangebied wenste te geven. De gemeente zag het gebied teveel als een doorgangsgebied naar het centrum en te weinig als een verblijfsgebied waar de verschillende functies (werken, wonen en recreatie) zouden kunnen samengaan. De vennootschap was het eens met deze kritiek.

De gemeente heeft in 2007 een extern bureau opdracht gegeven een advies uit te brengen voor een nieuw ontwikkelingsconcept voor het Stationskwartier. Dit heeft geleid tot een nieuw concept, het zogenoemde "Glocal City concept". Dit concept komt er op neer dat het Stationskwartier moet worden ontwikkeld tot een modern kantorengebied, waar het lokale en internationale zakenleven samenkomen en waar wonen en recreatie eveneens een belangrijke plaats zullen krijgen. De Gemeente Rotterdam en de in het plangebied gevestigde partijen zijn het met elkaar over dit nieuwe concept eens. Deze partijen hebben met elkaar een convenant gesloten, waarin zij afspreken er naar te streven de uitvoering van dit concept te ondersteunen. Uit deze overeenkomst vloeien voor de vennootschap geen financiële risico's voort. Hieronder zijn een aantal kernpunten uit het concept weergegeven.

Begin 2008 heeft de Gemeente Rotterdam besloten de naam van het Stationskwartier te wijzigen in "Centraal District Rotterdam".

HET GLOCAL CITY DISTRICT IN HET KORT

CENTRAAL DISTRICT ROTTERDAM

De nieuwe naam van het nieuwe stationsgebied in Rotterdam. En een nieuwe identiteit voor de stad die met ruim een half miljoen inwoners en 172 nationaliteiten altijd leeft.

- EEN INTERNATIONAAL MOBILITEITSKNOOPPUNT

- Met de komst van de HSL in Rotterdam is Luchthaven Schiphol bereikbaar in 19 minuten, Antwerpen en Amsterdam in 30 minuten en Parijs in tweeënhalf uur;
- aansluitingen op Rotterdam Airport en RandstadRail;
- 75 miljoen reizigers per jaar in 2015; 35 miljoen meer dan in 2005.

- GLOCAL: GLOBAAL ÉN LOKAAL

- 'Glocal City District': globalisering zichtbaar in vestiging van (hoofd)kantoren van multinationals, gecombineerd met lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- een omgeving waarin grote en kleine ondernemingen elkaar vinden;
- in de ruimte op straatniveau maken ondernemingen hun activiteiten zichtbaar aan het publiek.

- FYSIEKE EN MENTALE RUIMTE VOOR AMBITIE

- Van doorgangsgebied naar een platform van expressie;
- werken, wonen, architectuur, kunst en cultuur, winkelen, en uitgaan; alle gebieden waarop Rotterdam trendsettend is zijn vertegenwoordigd.

- HET CENTRUM VAN EUROPA

- Toplocatie voor nationale en internationale kantoren en zakelijke dienstverlening;
- met haven, vliegveld en HSL-station zal deze functie in de toekomst worden versterkt.

- EEN PRETTIG VESTIGINGS- EN WERKKLIMAAT

- Wandelboulevard voor het station met forse bomenrijen en natuurstenen bestrating;
- autoverkeer grotendeels ondergronds;
- parkeren ondergronds mogelijk.

De homepage van Rotterdam, het visitekaartje voor bezoekers en de huiskamer voor Rotterdammers.

Bron: brochure Centraal District Rotterdam, Gemeente Rotterdam

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

Ook in 2007 is de vennootschap er in geslaagd een aanzienlijk aantal vierkante meters te verhuren.

In 2007 werden 69 contracten (2006: 71 contracten) afgesloten, goed voor 21.968 m² (2006: 29.083 m²), terwijl in 2007 8 contracten (2006: 18 contracten) afliepen voor in totaal 4.656 m² (2006: 5.356 m²).

In onderstaande grafieken zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten weergegeven van 2003 tot en met 2007:

Uit bovenstaande grafieken blijkt dat in 2007 een aanzienlijk aantal huurcontracten is gesloten en een aanzienlijke hoeveelheid vierkante meters is verhuurd, maar minder dan in 2006.

De belangrijkste reden hiervoor is dat naarmate het gebouw voller raakt, de verhuur van nieuwe ruimte minder eenvoudig wordt. Immers, nieuwe huurders zijn vaak minder gemakkelijk in het gebouw "te passen" naarmate in een

gebouw meer vierkante meters zijn verhuurd. Een eventueel minder gunstige markt in 2007 heeft bij het lager aantal gecontracteerde m² geen (significante) rol gespeeld.

Van de in 2007 verhuurde m² heeft 11.844 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2006: 16.905 m²), 5.736 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2006: 4.031 m²) en 4.388 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2006: 8.147 m²).

In totaal werden 69 nieuwe huurcontracten gesloten en bestaande contracten verlengd. Van dit totaal betreft het 27 contracten met nieuwe huurders (2006: 36), 22 contractuitbreidingen met bestaande huurders (2006:15) en 20 verlengingen van aflopende huurcontracten (2006:20).

Van de in 2007 totaal verhuurde 21.968 m² heeft 17.080 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in 2007 (2006: 18.169 m²) en 4.888 m² op 2008 of latere jaren (2006: 10.914 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang in m² bedroeg in 2007 circa 455 m² tegen 410 m² in 2006. Deze stijging is met name veroorzaakt doordat in 2006 4 nieuwe huurcontracten werden afgesloten van meer dan 1.000 m² per contract, waaronder de huurcontracten met Marsh en Mercer welke twee contracten (gezamenlijk circa 6.200 m²) het gemiddelde in 2007 aanmerkelijk gunstig beïnvloedden.

De bezetting van het gebouw steeg van 62.627 m² per 31 december 2006 tot 80.982 m² per 31 december 2007, ofwel van 63,0 % tot 81,5 %.

In het eerste halfjaar van 2007 is een 10 jarige huurovereenkomst met ingangsdatum 1 oktober 2007 gesloten met Marsh & McLennan Companies (MMC) voor circa 6.200 m² kantoorruimte.

De in december 2006 voor circa 6.900 m² gesloten huurovereenkomst met Lyondell Chemie Nederland B.V. is in 2007 uitgebreid tot circa 9.000 m². Deze huurovereenkomst is eind oktober 2007 ingegaan.

Met MMC en Lyondell heeft de vennootschap kans gezien twee internationaal bekende grote huurders binnen te halen, die het imago van het Groot Handelsgebouw als modern en internationaal kantorengebouw versterken.

OVER MARSH & MCLENNAN COMPANIES (MMC)

- Wereldwijd opererende aanbieder van advies en oplossingen in risicomanagement, strategie en 'human capital';
- in meer dan 100 landen gevestigd;
- telt 55.000 medewerkers;
- een jaaromzet van circa USD 11 miljard;
- beursgenoteerd aan de beurzen van New York, Chicago en Londen;
- vijf dochterondernemingen: Marsh, Mercer, Kroll, Guy Carpenter en Oliver Wyman.

OVER MARSH

- **Marsh is de wereldwijde marktleider als het gaat om diensten die gericht zijn op verzekeringen en risicomanagement en:**
  - telt 26.000 medewerkers;
  - heeft een jaaromzet van circa USD 5 miljard;
  - verstrekt advies en transactiemogelijkheden aan klanten in meer dan 100 landen.

OVER MERCER

- **Mercer is de mondiale leider in HR en daarmee samenhangend financieel advies, producten en diensten en:**
  - telt meer dan 17.000 werknemers;
  - opereert in meer dan 180 steden en 41 landen;
  - heeft een jaaromzet van circa USD 3,2 miljard.

In het kader van het verbeteren van het imago en de faciliteiten van het Groot Handelsgebouw streeft de vennootschap naar verbreding en verbetering van het aanbod van horeca in het gebouw. Dit streven past ook in het gemeentelijk beleid om in het stationsgebied ontwikkeling van horeca te stimuleren. De vennootschap is verheugd te kunnen melden dat zich in 2007 twee nieuwe horecabedrijven in het gebouw hebben gevestigd.

Dit beleid om meer horeca aan te trekken was voor huurder Engels B.V. reden tegen de vennootschap een kort geding aan te spannen, omdat zij van mening was dat uitbreiding van horeca in het Groot Handelsgebouw in strijd zou zijn met de betreffende concurrentiebepalingen in het huurcontract tussen Engels B.V. en de vennootschap. De vennootschap heeft het kort geding weliswaar verloren, maar op basis van de uitspraak van de voorzieningenrechter blijven de twee nieuw afgesloten contracten onaangetast. De vennootschap dient in de toekomst, bij nieuwe verhuur aan horecabedrijven, Engels B.V. beter in de gelegenheid te stellen de betreffende ruimte tegen gelijke voorwaarden als aangeboden aan het nieuwe horecabedrijf, aan te huren. De vennootschap is van mening dat zij met inachtneming van het voorgaande kan blijven streven naar uitbreiding van horeca. Zij is eveneens van mening dat deze uitbreiding in het belang is van alle in het gebouw gevestigde bedrijven.

Naast het sluiten van een aantal contracten met grote huurders is de vennootschap er in 2007 (evenals in 2006) in geslaagd 19 (2006: 23) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven. Deze markt is aanzienlijk en in het Centrum-Weena-gebied zijn voor kleinere huurders beperkte huurmogelijkheden. Het Groot Handelsgebouw beschikt wel over deze kleinere ruimten. Bovendien heeft het gebouw dankzij de variaties in beschikbare metrages flexibele doorgroeimogelijkheden voor deze categorie huurders.

De verdeling van de verhuurde ruimten naar oppervlakte is als volgt:

GROOTTE IN M²	ULTIMO 2006	NIEUWE HUURDERS	OPZEGGINGEN BESTAANDE HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2007
< 250 m²	76	19	1	-1	93
250 – 500 m²	19	2	2	1	20
500 – 1.000 m²	17	-	1	-1	15
> 1.000 m²	16	5	1	1	21
TOTAAL	128	26	5		149

Het gemiddeld verhuurd oppervlak per huurder bedroeg in 2007 544 m² (2006: 489 m²). Deze stijging is met name veroorzaakt door het aantrekken van de nieuwe huurder MMC die 6.200 m² heeft gehuurd.

In 2007 zijn 26 nieuwe huurders aangetrokken (2006:33) en waren er 5 opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen. (2006: 7)

Onderstaand treft u een grafiek aan met expiratiedata van de verhuurde m²:

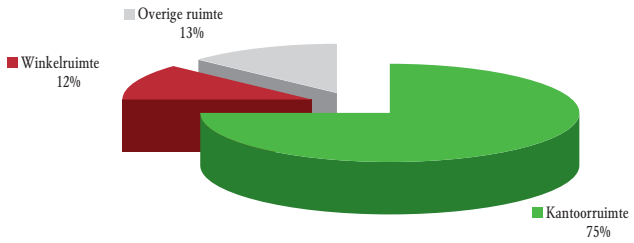
Ultimo 2007 verhuurde m² gerelateerd aan de expiratiedata van de huurcontracten

In 2008 zijn er verhoudingsgewijs weinig expirerende contracten. Dit in tegenstelling tot 2009 waar relatief veel contracten aflopen. Van de in 2009 aflopende contractmeters heeft een aanzienlijk deel een relatief lage huuropbrengst per vierkante meter. De vennootschap voert een actief beleid om in een vroegtijdig stadium op marktconforme voorwaarden een contractverlenging te realiseren.

Van de in 2008 expirerende contracten is 471 m² door de betreffende huurders opgezegd. Deze contracten zullen naar verwachting niet worden verlengd. Voor 2008 verwacht de vennootschap weinig nieuwe opzeggingen.

Ultimo 2007 bedroeg het aantal verhuurbare m² 99.393 (ultimo 2006 eveneens 99.393 m²). De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2007:

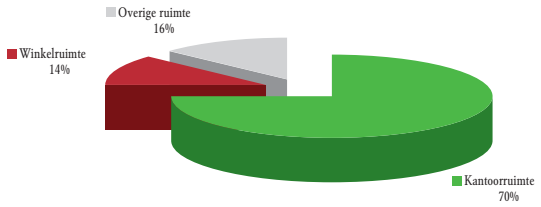
Verhuurbare m² naar soort ruimte ultimo 2007



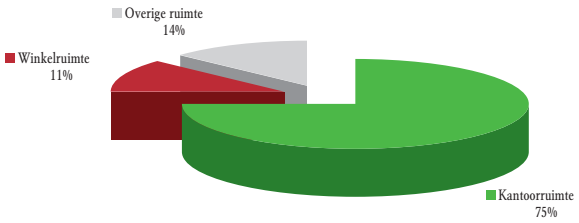
In 2007 is relatief veel kantoorruimte verhuurd, waardoor het aandeel kantoorruimte in de verhuurde m² in 2007 is gegroeid.

Eind 2006 respectievelijk ultimo 2007 was het werkelijk aantal verhuurde m² als onderstaand verdeeld:

Verhuurde m² naar soort ruimte ultimo 2006



Verhuurde m² naar soort ruimte ultimo 2007



PARKEREN IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2007 zijn de opbrengsten uit parkeren zowel met betrekking tot abonnementen voor huurders als kort parkeren aanzienlijk gestegen. In 2007 bedroegen de opbrengsten € 996.000,-- (2006: € 816.000,--), hetgeen een stijging betekent van 22,1 %.

In 2007 is het aantal parkeerplaatsen binnen het gebouw met 30 uitgebreid. In 2008 zal door de ingebruikname van een nieuw mechanisch parkeersysteem dit aantal nog eens met 20 worden vergroot. Met de uitbreiding van deze in totaal 50 plaatsen zijn de mogelijkheden om binnen het gebouw nieuwe parkeerplaatsen te creëren praktisch uitgeput.

Uitbreiding van de parkeercapaciteit buiten het Groot Handelsgebouw is essentieel om in de toekomst de beschikbare ruimten te kunnen verhuren met een bijbehorende marktconforme parkeernorm. Over mogelijkheden hiertoe worden gesprekken gevoerd met de Gemeente Rotterdam. Of de Gemeente Rotterdam hier haar medewerking aan wil verlenen is onzeker.

DE ORGANISATIE

In 2007 heeft de organisatie grote inspanningen moeten leveren om niet alleen het grote aantal gesloten huurcontracten goed te verwerken. Ook was het noodzakelijk voor nieuwe huurders circa 6.000 m² kantoorruimte te renoveren en diende de organisatie ervoor zorg te dragen dat circa 20.000 m² kantoorruimte door huurders kon worden ingericht. Dit alles is zonder al te grote problemen verlopen.

De vennootschap is er tevreden over dat de organisatie deze klus goed heeft geklaard en stelt daarmee vast op haar taak berekend te zijn. Gebleken is dat de organisatie adequaat en flexibel kan omgaan met een hoge werkdruk.

De organisatie bestond in 2007 evenals in 2006 uit gemiddeld 7 personen.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2007 aan de vennootschap medegedeeld, dat zij van mening is dat Groothandelsgebouwen N.V. zich kwalificeert als beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht. In nader overleg met AFM heeft de vennootschap besloten de betreffende vergunningsaanvraag in te dienen en heeft zij deze aanvraag eind 2007 ook daadwerkelijk gedaan. De vennootschap verwacht in 2008 duidelijkheid over het verloop van deze aanvraag.

RISICOMANAGEMENT

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. Ten aanzien van de beheersing van de interne risico's is in het verslagjaar vooral aandacht gegeven aan het debiteurenbeheer, de beheersing van de uitvoering van het investeringsbeleid en het liquiditeitsmanagement. Bij de externe risicobeheersing was de focus gericht op externe economische omstandigheden als marktontwikkeling in de vraag naar te verhuren ruimten en op de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.

Ten aanzien van het debiteurenbeheer is het beleid verder verscherpt. Er wordt direct actie genomen op ontstane huurachterstanden en, indien deze niet binnen een redelijke termijn worden opgelost, tracht de vennootschap te komen tot contractbeëindiging om snel de betreffende ruimte in de wederverhuur te kunnen zetten. Overigens bleek dit in 2007 maar eenmaal nodig bij een kleinere huurder. De huurachterstanden waren in 2007 zeer beperkt. Het was in het verslagjaar slechts nodig om een afschrijving op debiteuren te plegen van circa € 32.000,--.

In 2007 heeft de vennootschap voor circa € 4,5 miljoen in het gebouw geïnvesteerd. Veel aandacht is gegeven aan de opstelling van het investeringsplan, het monitoren van het verloop van de diverse investeringen, een actuele verplichtingenadministratie en de financiële afwikkeling van de investeringen, waaronder de beoordeling of de investeringen bij de uitvoering binnen het budget zijn gebleven.

Omdat de liquiditeit van de vennootschap beperkt was heeft dit in 2007 ook bijzondere aandacht gekregen. Het liquiditeitsverloop wordt continu gevolgd evenals het monitoren van de betalingsverplichtingen.

Ten aanzien van de externe risico's is in 2007 (evenals in 2006) weer intensief gekeken naar de factoren die het verhuurbeleid bepalen zoals economische omstandigheden, ontwikkeling van de landelijke en lokale kantorenmarkt, en concurrerende ontwikkelingen waaronder bestemmingsmogelijkheden rond het Centraal Station.

Dit alles bevestigde de conclusie van de vennootschap, dat tempo in de nieuwe verhuur belangrijk blijft en het realiseren van een goede spreiding in de mix van huurders essentieel is.

De renteontwikkelingen en de invloed hiervan op de resultaten van de vennootschap kregen mede als gevolg van de in 2007 ontstane kredietcrisis voortdurende aandacht. Op basis hiervan heeft de vennootschap eind 2007 besloten de kortlopende renterisico's verder te beperken door het afsluiten van een tienjarige renteswap ter grootte van € 10 miljoen.

Door het afsluiten van deze swap is de gevoeligheid van de vennootschap voor korte termijn rentefluctuaties verder verminderd. Indien het meest gangbare kortlopende rentetarief van 3 maanden Euribor met 1%-punt wijzigt, wordt het direct exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting met circa € 100.000,-- beïnvloed. De vennootschap acht deze beperkte invloed belangrijk met het oog op de liquiditeitspositie.

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

CORPORATE GOVERNANCE

In het verslagjaar heeft de aandacht van de vennootschap voor corporate governance zich met name gericht op het beoordelen of er nog aanleiding is om de corporate governance gedragsregels binnen de vennootschap te wijzigen of aan te scherpen. Hierbij is met name aandacht besteed aan de bevindingen van de Monitoring Commissie Corporate Governance Code ('Commissie Frijns'). De conclusie van de vennootschap is dat er geen aanleiding is om de eerder ingenomen standpunten terzake te herzien.

Zoals reeds gemeld in het jaarverslag over 2006 zijn in het verslagjaar de administratievoorwaarden van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen aangepast en op de website van de vennootschap geplaatst.

In 2007 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders besloten tot wijziging van de statuten van de vennootschap. De belangrijkste wijziging betrof de intrekking van de prioriteitsaandelen. Deze wijziging van de statuten van de vennootschap is in 2007 doorgevoerd en heeft ook geleid tot ontbinding van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen.

Met het verdwijnen van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen en het reeds in 2005 genomen besluit van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen om in een Vergadering van Aandeelhouders aan de aldaar aanwezige certificaathouders het stemrecht op de aandelen over te dragen, is naar de mening van de vennootschap op adequate wijze voldaan aan hetgeen de Corporate Governance Code noodzakelijk acht terzake zeggenschap van aandeel(certificaat)houders.

Ook aan de externe gevoeligheidsanalyse zoals genoemd in de Code hoofdstuk II.1.5 is in 2007 aandacht besteed. Hierover is gerapporteerd in het hierboven opgenomen hoofdstuk 'Risicomanagement'.

RESULTATEN IN 2007

De financiële cijfers van de vennootschap zijn opgesteld conform International Financial Reporting Standards (IFRS).

Winst- en verliesrekening 2007 (in € 1.000)	**2007**	**2006**
Huuropbrengsten	10.848	9.070
Doorberekende (service-)kosten	1.857	1.648
Bruto-huuropbrengsten	12.705	10.718
Exploitatiekosten	3.935	3.709
Netto-huuropbrengsten	8.770	7.009
Beheerkosten	927	731
Financieringslasten	- 228	1.257
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.246	- 601
Lasten	1.945	1.387
Direct exploitatieresultaat	6.825	5.622
Waardemutaties	7.809	3.562
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	- 1.991	- 908
Indirect exploitatieresultaat	5.818	2.654
Resultaat na belastingen	**12.643**	**8.276**

RESULTAAT NA BELASTINGEN

Het resultaat na belastingen is in 2007 52,8 % hoger dan het resultaat over 2006.

Alhoewel de exploitatie van de vennootschap in 2007 verder is verbeterd, dient te worden aangetekend dat dit resultaat, evenals het resultaat over 2006, sterk positief is beïnvloed door IFRS effecten in huuropbrengsten en financieringsresultaat. Zo bedraagt de invloed van het financieringsresultaat € 4.701.000,-- (2006 € 3.052.000,--) en dat van de huuropbrengsten € 613.000,--, zodat de positieve invloed van deze beide componenten op het (direct exploitatie)resultaat € 5.314.000,-- bedraagt.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2007 € 8,54 (2006: € 5,59).

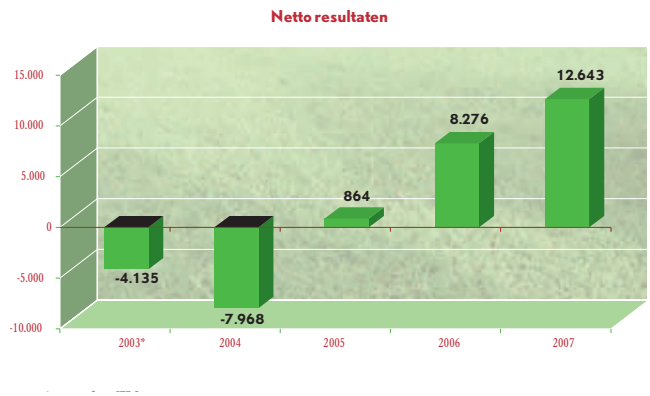
Het direct exploitatieresultaat over 2007 steeg tot € 6.825.000,-- tegen € 5.622.000,-- in 2006 (+ 21,4 %) mede door aanzienlijk gestegen huuropbrengsten (+ 19,6%), lagere (zelfs positieve) financieringslasten als gevolg van IFRS effecten en een bij de stijging van de huuropbrengsten achterblijvende toename van de kosten.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2007 bedraagt € 4,61 (2006: € 3,80).

Het indirect exploitatieresultaat over 2007 bedroeg € 5.818.000,-- tegen € 2.654.000,-- in 2006. Deze verbetering is het gevolg van de waardestijging van het pand in 2007. Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2007 € 3,93 tegen € 1,79 in 2006.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2007 € 39,12 tegen € 30,58 op 31 december 2006, hetgeen een stijging betekent van 27,9%.

Onderstaand is een vijfjaren overzicht van de resultaten na belasting weergegeven (in € 1.000,--):



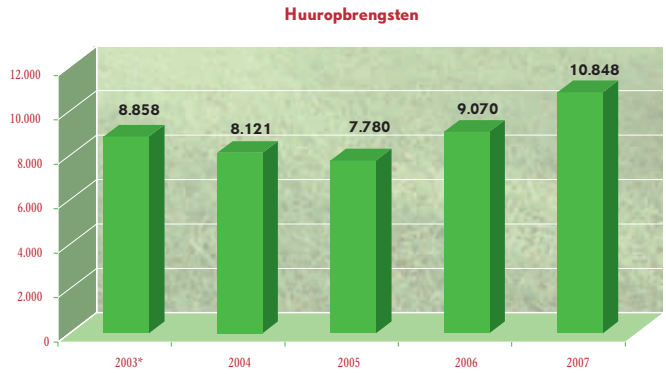
* niet conform IFRS (inclusief indirect resultaat)

Na de jaren 2003 en 2004, waar tengevolge van de renovatie van het gebouw de resultaten ernstig onder druk hebben gestaan, zijn deze verliezen (meer dan) gecompenseerd.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

De huuropbrengsten zijn in 2007 met 19,6 % gestegen tot € 10.848.000,-- (2006: € 9.070.000,--). Deze stijging is het gevolg van een stijging van de bezettingsgraad van 63,0 % ultimo 2006 naar 81,5 % per 31 december 2007 en de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen.

In de onderstaande grafiek is een vijfjaren overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de huuropbrengsten (in € 1.000,--) minus doorberekende servicekosten.



* niet conform IFRS

Na de daling van de huuropbrengsten ten gevolge van de renovatie van het gebouw tonen deze opbrengsten vanaf 2006 weer een opgaande lijn.

De doorberekende (service-) kosten waren in 2007 met name hoger door een betere bezetting van het pand, waardoor meer servicekosten zijn doorberekend. Tevens was er sprake van een stijging van de servicekosten tengevolge van stijging van de energieprijzen.

De exploitatiekosten waren in 2007 met name hoger door stijging van de onroerende zaakbelasting en stijgende onderhoudskosten.

De beheerkosten waren in 2007 hoger dan in 2006 door hogere advieskosten en overige kosten.

De daling van de financieringslasten in 2007 is veroorzaakt door een bate van € 4.701.000,-- (2006: € 3.052.000,--) als gevolg van een gunstiger marktwaarde van de afgesloten renteswaps. De over het boekjaar 2007 verschuldigde rente over de opgenomen financieringen bedroeg € 4.473.000,-- (2006: € 4.309.000,--). De hogere verschuldigde rentelasten zijn veroorzaakt door de gestegen 3-maands Euribor rente, alsmede door in 2007 hoger opgenomen financiering noodzakelijk vanwege in 2007 verrichte investeringen in het gebouw.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

Het indirect exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting is de resultante van de bruto-toename van de waarde van het onroerend goed minus verrichte investeringen. Ultimo 2007 bedroeg de waarde van het pand € 155.250.000,-- tegen ultimo 2006 € 142.900.000,-- . Derhalve steeg de waarde met € 12.350.000,--. In 2007 zijn voor € 4.541.000,-- investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardestijging bedraagt € 7.809.000,-- waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25,5%, hetgeen resulteert in een netto indirect exploitatieresultaat van € 5.818.000,--.

DE VERMOGENSPOSITIE

Eind 2007 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 36,5 % (ultimo 2006: 31,3 %).
In vergelijking met eind 2006 is de solvabiliteit aanzienlijk verbeterd. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van tenminste 40 % noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren.

Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur ook de latente voorziening voor vennootschapsbelasting van belang. Deze voorziening is thans aanzienlijk (ultimo 2007 11,8 % van het balanstotaal). Deze voorziening kan (analoog aan opvattingen terzake in het verleden) voor een deel als vermogensbestanddeel worden gekenmerkt. Immers werkelijke betaling van vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst.

Kijkend ultimo 2007 naar het zichtbare eigen vermogen in combinatie met de verhoudingsgewijs aanzienlijke belastinglatentie brengt de vennootschap tot de conclusie dat de solvabiliteit ultimo 2007 als voldoende kan worden beoordeeld.

INVESTERINGEN IN HET GEBOUW

In 2007 zijn voor € 4.541.000,-- investeringen in het gebouw verricht. Begin 2007 is besloten om in verband met de goede perspectieven van de verhuur van ruimten circa 10.000 m² in 2007 leegstaande en beschikbaar komende nog niet gerenoveerde ruimten te renoveren. In totaal betreft het een investering van circa € 6 miljoen. In 2007 is ongeveer 60 % van deze ruimten gerenoveerd. In 2008 zal dit gebeuren voor de overige 40 %. Deze renovatie was nodig, omdat de ruimten in de oorspronkelijke staat niet verhuurbaar waren. Voor de renovatie van deze ruimten is in 2007 een additionele financiering aangetrokken van € 4 miljoen. Het overige benodigde deel financiert de vennootschap uit eigen middelen.

In 2007 is besloten tot de vervanging van het Toegangs Controle Systeem (TCS). Dit systeem is ten tijde van de revitalisatie nieuw opgesteld, maar heeft nooit goed gefunctioneerd. Daarom is besloten dit systeem te vervangen. Met de leverancier van het niet functionerende systeem is een schaderegeling overeengekomen. Het nieuwe TCS zal in de loop van 2008 in gebruik worden genomen.

In 2007 is het volledige parkeersysteem inclusief betaalautomaten vervangen. Zowel de software als de hardware was aan vervanging toe. Het nieuwe systeem was ultimo 2007 in bedrijf.

Eind 2007 is een inventarisatie opgestart van in de komende jaren noodzakelijke investeringen in het pand. Gedeeltelijk betreft het zaken die nog dienen te geschieden, omdat deze niet in de in de jaren 2002/2005 uitgevoerde revitalisatie waren opgenomen. Voor een ander deel betreft het investeringen die moeten worden verricht om het gebouw blijvend aan moderne eisen te laten voldoen. Op basis van deze inventarisatie verwacht de vennootschap in 2008 een lange termijn investeringsplan te kunnen opstellen.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De waardebepaling van het gebouw is zowel per 30 juni 2007, door een waardeactualisering, als per 31 december 2007, met een volledige taxatie, uitgevoerd door Troostwijk Taxaties B.V.

Per 30 juni 2007 is de waarde bepaald op € 148.600.000,-- en per 31 december 2007 op € 155.250.000,-- (31 december 2006: € 142.900.000,--).

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

(in € 1.000,--)	Ultimo 2007	Ultimo 2006
Bruto Markthuurwaarde	16.484	15.830
Netto Markthuurwaarde	13.707	13.047
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	173.817	163.941
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	9.091	12.351
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	164.726	151.590
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	155.250	142.900

De Bruto Markthuurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft, afgezet tegen de werkelijke huuropbrengst in 2007, het opbrengstpotentieel aan. De Netto Markthuurwaarde is de Bruto Markthuurwaarde verminderd met de ingeschatte exploitatiekosten van het gebouw.

Conclusie van de uitkomsten van de taxatie ultimo 2007 is een verdere verbetering van de taxatiewaarde door een betere bezetting van het gebouw alsmede een hogere huurwaarde.

UITKERING DIVIDEND OVER 2007 EN HET TOEKOMSTIG DIVIDENDBELEID

Groothandelsgebouwen N.V. heeft besloten om over het boekjaar 2007 geen dividend uit te keren, dit vanwege de beperkte liquiditeitspositie van de vennootschap.

In verband met de snelle groei van de bezetting van het gebouw diende in 2007, zoals eerder in dit jaarverslag vermeld, een aantal nog niet gerenoveerde ruimten te worden gerenoveerd, hetgeen voor de vennootschap aanmerkelijke investeringen met zich meebracht. Bovendien diende een aantal aanpassingen in het gebouw te worden aangebracht met het oog op de komst van enkele nieuwe (grotere) huurders. In 2008 zullen nog investeringen noodzakelijk zijn om de renovatie van te verhuren ruimten af te ronden.

De directie, daarbij ondersteund door de Raad van Commissarissen, is van oordeel dat de beperkt beschikbare liquide middelen in 2008 dienen te worden ingezet om het verhuurbeleid te ondersteunen.

De vennootschap gaat er echter van uit dat - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - over het boekjaar 2008 de betaling van dividend zal kunnen worden hervat.

In 2007 heeft de vennootschap haar toekomstig dividendbeleid geformuleerd. In grote lijnen komt het dividendbeleid er op neer dat de vennootschap bij uitkering van dividend in eerste instantie uitgaat van een dividend in contanten (en mogelijk een keuze dividend).

De solvabiliteit van de vennootschap dient voldoende te zijn, waarbij een percentage van tenminste 40 % van het balanstotaal wordt aangehouden. Uiteraard dient daarbij de liquiditeit van de vennootschap voldoende te zijn om dividenduitkering mogelijk te maken.

Bij de bepaling van de hoogte van het dividend is het direct exploitatieresultaat voor Groothandelsgebouwen N.V. geen goede maatstaf, vanwege de grote invloed van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie op dit resultaat. Er dient bij de vennootschap meer te worden gekeken naar de “echte kasstroom”.

Bij de hoogte van het dividend per aandeel zal de vennootschap aansluiting trachten te zoeken bij het dividendrendement van vergelijkbare (vastgoed) beursgenoteerde fondsen. Het ligt echter in de verwachting dat het vergelijkbare uitkeringsniveau van deze fondsen door de vennootschap pas na verloop van enkele jaren kan worden bereikt.

TOEKOMSTIGE STRATEGIE

Zoals reeds gemeld in het jaarverslag over 2006 stonden de voorafgaande jaren in het teken van het herstel van de financiële resultaten van de vennootschap. De vennootschap is van mening dat in 2007 een grote stap voorwaarts is gemaakt bij het herstel en dat in 2008 en 2009 dit herstel zal zijn afgerond, nadat een bij dit herstel horende adequate kasstroom is gerealiseerd.

De vennootschap heeft, met de voorgaande doelen in het zicht, zich beraden over haar toekomstige strategie.

Alhoewel slechts eigenaresse van één object is er wel een aanzienlijke spreiding in aantal en soort huurders en is er derhalve een beperkt risicoprofiel in de opbrengsten van het fonds. Desalniettemin lijkt het de vennootschap verstandig beleid om in de toekomst te streven naar uitbreiding van de portefeuille. In deze visie zal het Groot Handelsgebouw "de kurk blijven waar de portefeuille op drijft". De vennootschap acht de uitbreiding van de portefeuille noodzakelijk om in de toekomst op voldoende schaal zelfstandig te kunnen blijven voortbestaan, om de risico's van de vastgoedexploitatie voldoende te kunnen spreiden en de resultaten voor de aandeelhouders verder te verbeteren.

De vennootschap wil uitsluitend investeren in, in Nederland gelegen kantoor- en gemengde gebouwen en wellicht in bedrijfsgebouwen. Woningen en winkels komen slechts in aanmerking als onderdeel van gemengde gebouwen. De uiteindelijke doelstelling is om de vennootschap om te vormen tot een algemeen vastgoedbeleggingsfonds met een gespreide beleggingsportefeuille.

De feitelijke uitvoering van deze strategie is afhankelijk van goede marktomstandigheden, waarbij vastgoed tegen redelijke prijzen kan worden verworven. De uitvoering van deze strategie is een langjarig traject, waarbij er geen druk ligt om op korte termijn de portefeuille te vergroten. De vennootschap dient echter wel gereed te zijn voor uitbreiding van de portefeuille, zodra de goede marktkansen zich voordoen.

Een gespreide portefeuille geeft voor de aandeelhouders van de vennootschap de beste waarborg voor een solide belegging op lange termijn, met een marktconform dividendrendement en indirect rendement als gevolg van een positieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

De vennootschap wijst er op dat het in de rede ligt dat voor groei van de portefeuille, uitgifte van nieuwe aandelen noodzakelijk zal zijn. In een dergelijk geval zal uiteraard met de belangen van de bestaande aandeelhouders rekening worden gehouden.

De vennootschap is voornemens aan de op 18 april 2008 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders dit beleid ter goedkeuring voor te leggen.

VERWACHTINGEN VOOR 2008

De vennootschap gaat ervan uit dat de economische omstandigheden in 2008 onzeker zullen zijn. Het beeld in Nederland zal relatief gunstig zijn, maar Nederland zal zich wellicht niet kunnen onttrekken aan een internationale vertraging in de economische groei.

Op basis hiervan is het onzeker hoe de kantorenmarkt zich in 2008 zal ontwikkelen. De vennootschap verwacht dat het aanbod in 2008 op een hoog niveau blijft en dat van een marktevenwicht vooralsnog geen sprake zal zijn. Dit geldt zeker voor de Rotterdamse kantorenmarkt.

De vennootschap meent dat zij op basis van haar goede locatie relatief goede verhuurkansen heeft.

Het gevoerde verhuurbeleid en het aantrekken van de markt hebben in 2006 en 2007 geleid tot een duidelijk betere bezetting van het gebouw en een sterk gegroeid niveau van verhuringen. De directie verwacht dat deze positieve ontwikkeling in 2008 kan worden voortgezet.

Op basis van de tot op heden afgesloten nieuwe huurcontracten en huurverlengingen en verwachtingen hieromtrent in 2008, gaat de vennootschap ervan uit dat, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, de bezettingsgraad van het gebouw in 2008 duidelijk zal stijgen. De vennootschap verwacht dat de huuropbrengsten in 2008 belangrijk zullen stijgen.

Ten aanzien van het in 2008 verwachte resultaat kan de directie geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie op deze resultaten. Een prognose – ook ten aanzien van het direct exploitatieresultaat – is dan ook niet verantwoord te geven. Ten aanzien van het direct exploitatieresultaat is met name het financieringsresultaat onzeker in verband met de onzekere verwachtingen over de rentestand.

Rotterdam, 20 maart 2008

Directie:
Drs. M.C. Meurs

RAPPORT VAN DE STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 11 van de Voorwaarden van de Administratie van Certificaten van gewone Aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. berichten wij u als volgt.

Gedurende het verslagjaar 2007 zijn 1.169 aandelen gecertificeerd waardoor het op 31 december 2007 in administratie zijnde aantal aandelen 1.413.071 (95,5 % van het geplaatste aandelenkapitaal) is. Het nominaal bedrag van de op 31 december 2007 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.413.071,--.

De stichting heeft in 2007 tweemaal vergaderd. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, standpuntbepaling terzake de agendapunten in de op 27 april 2007 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V., de Corporate Governance Code, de gewijzigde administratievoorwaarden van de stichting, alsmede de samenstelling van het bestuur en in het bijzonder de opvolging van de heer Laan. De heer Laan is met ingang van 1 januari 2008 afgetreden als lid van het bestuur. De heer Laan komt niet voor herbenoeming in aanmerking vanwege de in de statuten van de stichting opgenomen leeftijdsgrens terzake (her)benoeming van bestuurders. Twee leden van het bestuur van de stichting hebben op 27 april 2007 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond.

In 2007 zijn de administratievoorwaarden van de Stichting gewijzigd en op de website van Groothandelsgebouwen N.V. geplaatst.

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, één en ander als bedoeld in bijlage X van het Fondsenreglement van Euronext Amsterdam N.V..

Rotterdam, 20 maart 2008

Het bestuur:
Drs. J. Huisjes (voorzitter)
Drs. J. Laan (tot 1 januari 2008)
Mr. R. Pfeiffer
Drs. Th. G. der Kinderen

GEGEVENS VAN DE LEDEN VAN DE STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

Drs. J. Huisjes (M/1939)
Huidige functie: gepensioneerd
Voormalige functie: Concerndirecteur/Algemeen Regiodirecteur Amsterdam ABN AMRO
Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam;
Penningmeester Nijbakker Morra Stichting, Amsterdam
Eerste benoeming: 1998
Lopende termijn: tot 2008

Drs. J. Laan (M/1936)
Huidige functie: Directeur ROM-Rijnmond, Rotterdam
Voormalige functies: Burgemeester, Gemeente Nieuwegein;
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Gemeente Rotterdam
Nevenfuncties: Lid Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam (tot 1 januari 2008); Voorzitter Stichting Uitfeest Gemeente Utrecht; Vice-voorzitter Stichting Hoogbouw; Lid Raad van Ruimtelijk, Milieu en Natuur Onderzoek RMNO, 's-Gravenhage; Voorzitter bestuur Scapino Ballet; Voorzitter RvC Woningbouwcorporatie Union, Oud Beijerland; Voorzitter Nationale Commissie Verkeersinformatie; Voorzitter Bibliografieën en Oeuvrelijsten van Nederlandse Architecten en Stedenbouwers (BONAS); Voorzitter Landelijke Adviescommissie Mobiliteitsmanagement; Lid Expertteam Grote Steden Beleid; Eigenaar Laan Consult, Rotterdam
Eerste benoeming: 2004
Lopende termijn: tot 1 januari 2008

Mr. R. Pfeiffer (M/1945)
Huidige functies: Notaris en advocaat, Rotterdam;
lid van het Bestuur van Loyens & Loeff N.V. Rotterdam
Voormalige functie: Lid van het dagelijks bestuur Loyens & Loeff N.V.
Nevenfuncties: Secretaris Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Consul van IJsland, Rotterdam; Voorzitter/enig bestuurslid 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 Geschillencommissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid algemeen bestuur Leids Universiteits Fonds, Leiden; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk; Lid Rotterdams Philharmonisch Fonds, Rotterdam; Lid Eduard Flipse Fonds, Rotterdam
Eerste benoeming: 2003
Lopende termijn: tot 2010

Drs. Th.G. der Kinderen (M/1949)
Huidige functie: Aandeelhouder / partner Re-Vise B.V., Breda
Voormalige functie: n.v.t.
Nevenfuncties: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder AWL Techniek Holding, Harderwijk; Bureau de Gruyter, Zwolle / Almere; Korade Holding, Veenendaal; Witlox VCS, Breda; Financiële Servicedesk B.V., Breda;
Lid van Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam
Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen AAE Holding B.V., Helmond; Voorzitter Raad van Commissarissen Fisser Holding B.V., Valkenburg
Eerste benoeming: 2006

FOTO BOVEN

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

HET ARCHITECTUURJAAR WERD OP 5 APRIL 2007 GEOPEND IN HET GROOT HANDELSGEBOUW VANWAAR DE GASTEN UITZICHT HADDEN OP EEN SPECTACULAIRE VERRASSINGSACT. PUJA!, EEN ARGENTIJNS-SPAANS GEZELSCHAP, LIET EEN KOSMISCHE DANS ZIEN. GEBRUIK MAKEND VAN 'LA BOLA', EEN CONSTRUCTIE WAARMEE DE ACHT MAN STERKE FORMATIE HOOG BOVEN HET STATIONSPLEIN ZWEEFDE, LIET PUJA! HAAR ACT K@OSMOS AAN HET ROTTERDAMSE PUBLIEK ZIEN.

FOTO ONDER

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

HET GROOT HANDELSGEBOUW WAS ÉÉN VAN DE GEBOUWEN DIE DE HOOFDROL SPEELDEN IN HET PROGRAMMA VAN SITES & STORIES EN STOND ONDER ANDERE DAARDOOR HET GEHELE JAAR IN DE SCHIJNWERPERS. HET PROJECT CLIFFHANGERS VOORZAG DE VEERTIG MEEST MARKANTE GEBOUWEN VAN ROTTERDAM, DIE ALLEMAAL ONDERDEEL UITMAAKTEN VAN SITES & STORIES, VAN PAARSE ACCENTEN. DE RAMEN VAN HET GROOT HANDELSGEBOUW WERDEN DEELS BEPLAKT MET PAARSE FOLIE.

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 jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. is zowel vennootschappelijk als geconsolideerd conform de Europese regelgeving op basis van International Financial Reporting Standards (IFRS) opgesteld.

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

GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van:

- Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam;
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

BELEGGINGEN

Beleggingen in onroerend goed worden gewaardeerd tegen marktwaarde onder aftrek van verkoopkosten. De marktwaarde is gebaseerd op de toekomstige huuropbrengsten verminderd met exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand, staat van onderhoud en noodzakelijke toekomstige investeringen en ontwikkelingen.

De marktwaarde wordt jaarlijks door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Waardemutaties ten opzichte van de waardering vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en rekening houdend met latente belastingverplichtingen, verantwoord in de winst- en verliesrekening onder het indirect exploitatieresultaat. Op als belegging aangehouden onroerend goed wordt niet afgeschreven omdat in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden met technische en economische veroudering.

DEELNEMINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie verslaggevingsregels in de vennootschappelijke balans gewaardeerd op de kostprijs.

VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen, bestaande uit banksaldi, worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

AANDELENKAPITAAL

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

VOORZIENINGEN

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

De nominale waarde van de latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op 25,5 %. De belasting op het directe exploitatieresultaat is gebaseerd op het fiscale resultaat. Latente belastingverplichtingen inzake herwaarderingen worden in mindering gebracht op het indirecte exploitatieresultaat.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden. De langlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De kosten van het aangaan van financieringen worden geactiveerd en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht. De derivaten worden opgenomen tegen reële waarde. Mutaties in de reële waarde van de derivaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Hedge accounting wordt niet toegepast.

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

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

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht.

Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

HUUROPBRENGSTEN

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

EXPLOITATIEKOSTEN

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

BEHEERKOSTEN

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

FINANCIERINGSLASTEN

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

BELASTINGEN

De belasting is berekend tegen 25,5 % voor wat betreft de latente belastingvorderingen en de latente belastingverplichtingen. De belasting op het directe exploitatieresultaat is berekend over het resultaat volgens de geconsolideerde winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

KASSTROOMOVERZICHT

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

FOTO BOVEN

FOTOGRAAF: RUUD PEIJNENBURG

VAN 25 MEI TOT 1 JULI 2007 WAS BRICK: THE EXHIBITION TE ZIEN IN HET GROOT HANDELSGEBOUW IN HET KADER VAN ROTTERDAM 2007 CITY OF ARCHITECTURE. EEN TENTOONSTELLING VAN DE EXPERIMENTEN DIE ARCHITECTEN, ONTWERPERS EN BEELDEND KUNSTENAARS UIT BINNEN- EN BUITENLAND AANGINGEN MET DE BAKSTEEN ALS UITGANGSPUNT. SPECIAAL VOOR BRICK: THE EXHIBITION ONTWIERP KIKI VAN EIJK EEN SPECTACULAIR TAPIJT VAN BAKSTENEN IN ALLERLEI KLEUREN EN MATEN UIT DE OMVANGRIJKE COLLECTIE VAN WIENERBERGER.

FOTO ONDER

FOTOGRAAF: RUUD PEIJNENBURG

EEN UNIEKE TENTOONSTELLING DIE BINNEN HET GROTE AANBOD VAN ROTTERDAM 2007 ALS ENIGE INGING OP DE MATERIALISATIE VAN ARCHITECTUUR, MET TACTIELE WERKEN OP MENSELIJKE SCHAAL. BRICK: THE EXHIBITION WAS GEEN SHOWROOM MET PRODUCTEN, MAAR EEN BIJZONDERE, DOOR HET STIJLINSTITUUT AMSTERDAM VORMGEGEVEN PRESENTATIE VAN ZOWEL WARE KUNSTWERKEN GEÏNSPIREERD OP DE BAKSTEEN ALS NIEUWE, COMMERCIËLE ONTWERPEN GESCHIKT VOOR DOORONTWIKKELING BINNEN DE BAKSTEENINDUSTRIE.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2007

(IN € 1.000, VOOR WINSTBESTEMMING)

ACTIVA	TOELICHTING	31-12-2007	31-12-2006
Beleggingen			
Onroerend goed	1.	155.250	142.900
Materiële vaste activa	1.	124	0
		155.374	**142.900**
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	2.	487	554
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	2.723	991
		3.210	**1.545**
Liquide middelen		**53**	**45**
		158.637	**144.490**

(IN € 1.000)

PASSIVA	TOELICHTING	31-12-2007	31-12-2006
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	1.480	1.480
Agioreserve	4.	703	703
Overige reserves	4.	43.089	34.813
Onverdeeld resultaat	4.	12.643	8.276
		57.915	**45.272**
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	5.	**18.631**	**15.393**
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6.	**73.109**	**75.647**
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7.	4.879	4.974
Schulden aan leveranciers	7.	1.561	791
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.	412	338
Overige schulden en overlopende passiva	7.	2.130	2.075
		8.982	**8.178**
		158.637	**144.490**

GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING OVER 2007

(IN € 1.000)

	TOELICHTING	2007	2006
Huuropbrengsten	8.	12.705	10.718
Exploitatiekosten	9.	3.935	3.709
Opbrengsten uit exploitatie in onroerend goed		**8.770**	**7.009**
Beheerkosten	10.	927	731
Financieringslasten	11.	-228	1.257
Lasten		**699**	**1.988**
Direct exploitatieresultaat vóór belastingen		**8.071**	**5.021**
Belastingen over direct exploitatieresultaat	12.	-1.246	601
Direct exploitatieresultaat		**6.825**	**5.622**
Waardemutatie onroerend goed	1.	7.809	3.562
Mutatie latente belastingen	12.	-1.991	-908
Indirect exploitatieresultaat		**5.818**	**2.654**
Resultaat na belastingen		**12.643**	**8.276**
Winst per aandeel			
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		1.480.328	1.480.333
Netto resultaat per aandeel		8,54	5,59

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2007

(IN € 1.000, VOOR WINSTBESTEMMING)

	2007	2006
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	12.643	8.276
Aanpassingen voor:		
Belastingen naar de winst	3.237	307
Waardemutaties onroerend goed	-7.809	-3.562
Afschrijvingen materiële activa	24	0
Netto financieringskosten	-228	1.257
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	**7.867**	**6.278**
Mutatie vlottende activa	-1.665	-911
Mutatiekortlopende schulden	804	474
	7.006	5.841
Betaalde interest (per saldo)	-4.473	-4.309
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2.533**	**1.532**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in onroerend goed	-4.541	-338
Investeringen in materiële activa	-147	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-4.688**	**-338**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen rentedragende schulden	-3.410	0
Aflossing rentedragende schulden	-1.247	-1.180
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**2.163**	**-1.180**
Netto toename / afname liquide middelen	8	14
Liquide middelen per 1 januari	45	31
Liquide middelen per 31 december	**53**	**45**

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT EIGEN VERMOGEN 2007

(IN € 1.000) VOOR WINSTBESTEMMING

	2007	2006
Eigen vermogen per 1 januari	**45.272**	**36.496**
Direct exploitatieresultaat	**6.825**	**5.622**
Waardemutatie onroerend goed	7.809	3.562
Mutatie latente belastingen	-1.991	-908
Indirect exploitatieresultaat	**5.818**	**2.654**
Mutatie tarief latente belastingen	0	500
Overige mutaties	**0**	**500**
Eigen vermogen per 31 december	**57.915**	**45.272**

FOTO BOVEN

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

IN HET KADER VAN ROTTERDAM 2007 CITY OF ARCHITECTURE WERD OP 14 MEI 2007 HET BOMBARDEMENT OP ROTTERDAM HERDACHT MET EEN VISUALISERING VAN DE BRANDGRENS. DEZE GRENS MARKEERT HET GEBIED DAT ALS GEVOLG VAN HET BOMBARDEMENT EN DE DAAROPVOLGENDE BRANDEN WERD VERWOEST.

FOTO ONDER

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

128 LAMPEN VAN 7000 WATT WIERPEN HUN STRALEN DE HEMEL IN OM ZO DE GRENS TE MARKEREN, WAARDOOR DE IMPACT VAN DEZE INGRIJPENDE GEBEURTENIS VOOR IEDEREEN ZICHTBAAR WERD. KUNSTPRODUCENT MOTHERSHIP LICHTTE DE BIJNA 12 KILOMETER LANGE BRANDGRENS ALS GEHEEL AAN.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DEC. 2007

(IN € 1.000)

1. ACTIVA

Beleggingen

Onroerend goed

Stand per 1 januari 2007	142.900
Investeringen	4.541
Waardemutatie onroerend goed	7.809
Stand per 31 december 2007	**155.250**

De waarde van het onroerend goed per 31 december 2007 is door een onafhankelijk taxateur getaxeerd. De waardemutatie onroerend goed in het verslagjaar is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van het totale onroerend goed per 31 december 2007 (€155.250.000) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2006 (€142.900.000), alsmede de in 2007 verrichte investeringen (€4.541.000) en inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage. De investeringen in onroerend goed (€4.541.000) zijn gedaan in het bestaande onroerend goed. Er is geen onroerend goed aangekocht in 2007.

Materiële activa

Stand per 1 januari 2007	0
Investeringen	147
Afschrijvingen	23
Stand per 31 december 2007	**124**

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

2. VORDERINGEN

	31-12-2007	31-12-2006
Huurders	487	554

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 300.000 (2006: €268.000).
Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

Dubieuze debiteuren

	31-12-2007	31-12-2006
Stand per 1 januari	268	255
Dotatie	32	13
Afboeking	0	0
Stand per 31 december	**300**	**268**

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 56.000 (2006: € 10.000). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 79 dagen (2006: 87 dagen).

Overzicht vervallen openstaande posten naar ouderdom

	31-12-2007	31-12-2006
31-60 dagen	74	8
61-90 dagen	-3	15
> 90 dagen	326	295

3. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2007	31-12-2006
Geactiveerde incentives en courtages	1.623	376
Geactiveerde huurvrije perioden	935	322
Overige vorderingen	165	293
Overige vorderingen	2.723	991

In het saldo van de overige vorderingen is begrepen de vordering op ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. inzake te restitueren rente-opslag voor een bedrag van € 62.000 als gevolg van de gerealiseerde huuropbrengsten.

Niet uit de balans blijkende vorderingen

Aanvraag nadeelcompensatieregeling

Groothandelsgebouwen N.V. heeft in 2006 een aanvraag voor de nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal ingediend bij de Gemeente Rotterdam. De totaal door Groothandelsgebouwen N.V. te claimen schade bedraagt exclusief een tweetal PM posten € 715.863 exclusief omzetbelasting.
In 2007 is naar aanleiding van overleg met de Gemeente Rotterdam de claim herzien in verband met de beperking van de schadeperiode (van 2003) tot en met 2006 tot een bedrag van € 567.191.
De claim is thans in behandeling bij de Gemeente Rotterdam. In welke mate de claim zal worden toegewezen is onzeker.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2006: verdeeld in 15 prioriteitsaandelen van € 1,- elk en 6.748.810 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk).

In 2007 zijn geen (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2006: geen (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst in het kader van stockdividend. In 2007 zijn de 15 prioriteitsaandelen ad € 1,- door de vennootschap ingetrokken. Ultimo 2007 zijn 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2006: 15 prioriteitsaandelen ad € 1,- en 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

MUTATIE-OVERZICHT VAN DE RESERVES

	Agio reserve	Overige-reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 1 januari 2007	703	34.813	8.276	43.792
Resultaatverdeling 2006	0	8.276	-8.276	0
Direct exploitatieresultaat 2007	0	0	6.825	0
Indirect exploitatieresultaat 2007	0	0	5.818	0
Saldo per 31 december 2007	**703**	**43.089**	**12.643**	**56.435**

WINST PER AANDEEL

	2007	2006
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.480.333	1.480.333
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.480.328	1.480.333
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x €1.000)	12.643	8.276
Winst per aandeel (in €)	8,54	5,59

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

5. VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingen omvat de latente belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van het beleggingspand, de fiscale behandeling van IFRS-posten, de latente belastingvorderingen op grond van de voorwaartse verliescompensatie. De verwachte looptijd van de latente belastingvorderingen is korter dan de verwachte looptijd van de latente belastingverplichtingen. De voorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2007	31-12-2006
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	-6.208	-6.112
Latente belastingverplichting uit hoofde van IFRS posten	1.778	435
Latente belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	23.061	21.070
	18.631	**15.393**

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

	2007	2006
Saldo per 1 januari (tegen respectievelijk 25,5% / 29,6%)	**15.393**	**15.587**
Toename door verschil in afschrijvingskosten	0	1.385
Toename als gevolg van indirect beleggingsresultaat	1.991	1.054
Toenamen door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	461	122
Toename door waardemutaties renteswaps	942	0
	3.394	**2.561**
Afname door fiscale behandeling onderhoudskosten	-60	-70
Afname in verband met voorwaartse verliescompensatie	-555	0
	-615	**-70**
Belasting fiscaal resultaat 2007 / 2006 (tegen respectievelijk 25,5% / 29,6%)	459	-209
Saldo per 31 december (tegen respectievelijk 25,5% / 29,6%)	**18.631**	**17.869**
Transport	*18.631*	*17.869*

Transport	*18.631*	*17.869*
Afname door aanpassing van het acute belastingtarief via het eigen vermogen	0	-500
Afname door aanpassing van het acute belastingtarief via de winst- en verliesrekening	0	-1.976
	0	**-2.476**
Saldo per 31 december (tegen respectievelijk 25,5% / 25,5%)	**18.631**	**15.393**

De latente belastingvordering kan als volgt worden gespecificeerd:

	VERREKENBAAR VERLIES	LATENTIE
t/m 2002	-1.248	-318
2003	-4.561	-1.163
2004	-10.431	-2.660
2005	-5.219	-1.331
2006	-2.885	-736
	-24.344	**-6.208**

De carry-backtermijn voor voorwaartse verliesverrekening bedraagt 8 jaar.

6. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2007	31-12-2006
Langlopende schulden	76.810	74.700
Reële waarde financiële derivaten	-3.694	1.007
Af: Geactiveerde afsluitprovisie	-7	-60
	73.109	75.647

De langlopende schulden zijn verstrekte leningen van ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. aan Groothandelsgebouwen N.V., Groothandelsgebouwen Parking B.V., Ghg Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V.. De vennootschappen zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de geldgever.

Ultimo 2007 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. verstrekt:

- Een lening in hoofdsom groot € 53.000.000. Per 31 december 2007 is € 53.000.000 opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,90%. Aflossing zal tot en met 1 januari 2010 niet plaatsvinden.
- Een lening in hoofdsom groot € 9.500.000 op te nemen in tranches. Per 31 december 2007 is € 8.300.000 opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een variabele opslag van minimaal 1,00% en maximaal 1,50%. De huidige opslag bedraagt 1,00%. Vanaf 1 april 2007 wordt per kwartaal € 300.000 afgelost.

- Een multipurpose faciliteit in hoofdsom groot € 15.000.000. Per 31 december 2007 is opgenomen als kasgeldlening € 10.000.000. De rente over de kasgeldlening bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,75%. Een rekening-courant van € 5.000.000 maakt deel uit van deze faciliteit. De rente over de rekening-courant bedraagt één maands Euribor + 0,90% per jaar.
- Een Euroflexlening in hoofdsom groot € 5.000.000. Per 31 december 2007 is € 4.600.000 opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een variabele opslag van minimaal 1,00% en maximaal 1,50%. De huidige opslag bedraagt 1,00%. Vanaf 1 januari 2007 wordt per kwartaal € 100.000 afgelost.
- Een Geldlening Lineair in hoofdsom groot € 4.000.000. Per 31 december 2007 is € 3.010.000 opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,90%. Vanaf 1 juli 2008 zal per kwartaal € 400.000 worden afgelost.

De hierboven vermelde krediet faciliteiten hebben een looptijd tot 2010
Medio 2009 zal de tarifering opnieuw worden besproken.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:
• Een eerste concernhypotheek ad € 73.000.000 op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
• Een tweede hypotheek en tweede pandrecht ad. € 18.000.000.
• Een stil pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
• Compte joint en mede aansprakelijkheidsovereenkomst tussen Groothandelsgebouwen N.V., Groothandelsgebouwen Parking B.V., Ghg Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V..

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:
- Een SWAP in hoofdsom groot € 23.000.000. Per 31 december 2007 bedraagt de dekking € 21.390.000. De faciliteit wordt ingeperkt met € 230.000 per kwartaal. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 5,68% en omvat mede een opslag ter afwikkeling van de voormalige kredietfaciliteit. De SWAP heeft een looptijd tot en met 1 april 2012.
  De reële waarde van de renteswap per 31 december 2007 bedraagt € 5.000 positief.
- Een SWAP in hoofdsom groot € 28.000.000. Per 31 december 2007 bedraagt de dekking € 21.600.000. De faciliteit wordt ingeperkt met € 800.000 per kwartaal. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,03%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 1 januari 2011.
  De reële waarde van de renteswap per 31 december 2007 bedraagt € 719.000 positief.
- Een SWAP in hoofdsom groot € 15.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 3,835%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 2 april 2016.
  De reële waarde van de renteswap per 31 december 2007 bedraagt € 1.966.000 positief.
- Een SWAP in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,49%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 3 december 2017.
  De reële waarde van de renteswap per 31 december 2007 bedraagt € 1.004.000 positief.
- Een CAP op 5% in hoofdsom groot € 7.000.000. Per 31 december 2007 bedraagt de dekking € 5.400.000. De faciliteit wordt ingeperkt met € 200.000 per kwartaal. De CAP heeft een looptijd tot en met 1 januari 2011.

Reële waarde financiële derivaten:
De mutaties in 2007 kunnen als volgt worden weergegeven:

Saldo per 1 januari 2007	1.007
Mutatie ten gunste van het resultaat	4.701
Saldo per 31 december 2007	**-3.694**

7. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2007	31-12-2006
Schulden aan kredietinstellingen	4.879	4.974
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	951	302
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	610	489
	1.561	791
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	305	300
Loonheffing	41	-4
Premies sociale verzekeringen	0	42
Pensioenpremies	66	0
	412	338

	31-12-2007	31-12-2006
Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen kosten	687	680
Vooruitontvangen opbrengsten	722	810
Waarborgsommen	305	251
Onroerendezaakbelasting	30	42
Overige schulden	386	292
	2.130	2.075

Door de vennootschap voor het eerst toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

In het huidige boekjaar heeft Groothandelsgebouwen N.V. 'IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures' toegepast, welke standaard effectief is met ingang van 1 januari 2007, en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in IAS 1 Presentation of Financial Statements.

De invloed van de toepassing van IFRS 7 en de veranderingen in IAS 1 zijn een uitbreiding van de toelichting op de financiële instrumenten van de vennootschap.

In de huidige periode zijn vier interpretaties, uitgegeven door de International Financial Reporting Interpretations Committee, van kracht geworden. Dit zijn: IFRIC 7 Applying the Restatement Approach under IAS 29, Financial Reporting in Hyperinflationary Economies; IFRIC 8 Scope of IFRS 2; IFRIC 9 Reassessment of Embedded Derivatives en IFRIC 10: Interim Financial Reporting and Impairment. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot veranderingen in de grondslagen van de vennootschap.

Door de vennootschap nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

Op de datum van goedkeuring van deze jaarrekening waren de volgende interpretaties reeds uitgegeven, maar niet toegepast door de vennootschap, omdat deze niet van toepassing zijn of geen effect zullen hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

- IAS 23 (Revised) Borrowing Costs (verplicht met ingang van 1 januari 2009)
- IFRS 8 Operating Segments (verplicht met ingang van 1 januari 2009)
- IFRIC 11 IFRS 2: Group and Treasury Share Transactions (verplicht met ingang van 1 maart 2007)
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements (verplicht met ingang van 1 januari 2008)
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes (verplicht vanaf 1 juli 2008)
- IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and Their Interactions (verplicht met ingang van 1 januari 2008)

Risicoparagraaf

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. Ten aanzien van de beheersing van de interne risico's is in het verslagjaar vooral aandacht gegeven aan het debiteurenbeheer, de beheersing van de uitvoering van het investeringsbeleid en het liquiditeitsmanagement.

Bij de externe risicobeheersing was de focus gericht op externe economische omstandigheden als marktontwikkeling in de vraag naar te verhuren ruimten en op de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.

Ten aanzien van het debiteurenbeheer is het beleid verder verscherpt. Er wordt direct actie genomen op ontstane huurachterstanden en, indien deze niet binnen een redelijke termijn worden opgelost, tracht de vennootschap te komen tot contractbeëindiging om snel de betreffende ruimte in de wederverhuur te kunnen zetten. Overigens bleek dit in 2007 maar eenmaal nodig bij een kleinere huurder. De huurachterstanden waren in 2007 zeer beperkt. Het was in het verslagjaar slechts nodig om een afschrijving op debiteuren te plegen van circa € 32.000,--.

In 2007 heeft de vennootschap voor circa € 4,5 miljoen in het gebouw geïnvesteerd. Veel aandacht is gegeven aan de opstelling van het investeringsplan, het monitoren van het verloop van de diverse investeringen, een actuele verplichtingenadministratie en de financiële afwikkeling van de investeringen, waaronder de beoordeling of de investeringen bij de uitvoering binnen het budget zijn gebleven.

Omdat de liquiditeit van de vennootschap beperkt was heeft dit in 2007 ook bijzondere aandacht gekregen. Het liquiditeitsverloop wordt continu gevolgd evenals het monitoren van de betalingsverplichtingen.

Ten aanzien van de externe risico's is in 2007 (evenals in 2006) weer intensief gekeken naar de factoren die het verhuurbeleid bepalen zoals economische omstandigheden, ontwikkeling van de landelijke en lokale kantorenmarkt, en concurrerende ontwikkelingen waaronder bestemmingsmogelijkheden rond het Centraal Station. Dit alles bevestigde de conclusie van de vennootschap, dat tempo in de nieuwe verhuur belangrijk blijft en het realiseren van een goede spreiding in de mix van huurders essentieel is.

De renteontwikkelingen en de invloed hiervan op de resultaten van de vennootschap kregen mede als gevolg van de in 2007 ontstane kredietcrisis voortdurende aandacht. Op basis hiervan heeft de vennootschap eind 2007 besloten de kortlopende renterisico's verder te beperken door het afsluiten van een tienjarige renteswap ter grootte van € 10 miljoen. Door het afsluiten van deze swap is de gevoeligheid van de vennootschap voor korte termijn rentefluctuaties verder verminderd. Indien het meest gangbare kortlopende rentetarief van 3 maanden Euribor met 1 % wijzigt, wordt het direct exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting met circa € 100.000,-- beïnvloed. De vennootschap acht deze beperkte invloed belangrijk met het oog op de liquiditeitspositie.

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2007 zijn geen verplichtingen van belang aangegaan welke niet in de balans zijn opgenomen.

Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2008 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

8. HUUROPBRENGSTEN

	2007	2006
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	10.848	9.070
Doorberekende servicekosten	1.857	1.648
	12.705	**10.718**

Aangezien sprake is van één opbrengstensegment, exploitatie onroerend goed, kan omzetsegmentatie buiten beschouwing worden gelaten.

9. EXPLOITATIEKOSTEN

	2007	2006
Servicekosten	2.680	2.604
Onroerendezaakbelasting	337	235
Verzekeringen	131	197
Overige kosten	787	673
	3.935	**3.709**

10. BEHEERKOSTEN

	2007	2006
Personeelskosten	403	367
Advieskosten	211	142
Taxatiekosten	32	17
Overige kosten	281	205
	927	731

De personeelskosten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

Lonen en salarissen	308	325
Sociale lasten	36	33
Pensioenkosten	59	9
	403	**367**

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2007: € 124.000, 2006: € 124.000).
De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen die kwalificeert als een toegezegde bijdrage regeling. De verplichtingen van de vennootschap gaan niet verder dan het betalen van een jaarlijkse bijdrage aan een verzekeringsmaatschappij.
Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 7 personen werkzaam (2006:7), ingedeeld als volgt:

	2007	2006
Directie	1	1
Administratie	2	2
Techniek	2	2
Receptie	1	1
Commercie	1	1
	7	7

11. FINANCIERINGSLASTEN

	2007	2006
Betaalde interest	4.475	4.311
Mutatie reservering rente swap	-4.701	-3.052
Ontvangen interest	2	2
Per saldo bate / last	-228	1.257

12. BELASTINGEN

	2007	2006
Het fiscale resultaat is als volgt berekend:		
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	15.880	1.385
Af: Mutatie reële waarde financiële derivaten	4.701	1.054
	11.179	4.147
Af: Mutatie reële waarde beleggingen	-7.809	-4.680
Bij: Fiscale onderhoudskosten	237	237
	7.572	-4.443
	3.607	**-296**
Bij: Vrijval geactiveerde afsluitprovisie	53	120
Af: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	-1.859	-531
	-1.806	-411
Belastbaar resultaat	**1.801**	**-707**

(IN € 1.000)

BELASTINGEN

	2007	2006
Mutatie latente belastingverplichtingen:		
In verband met verschil tussen commerciële en fiscale lasten beleggingspand		
(25,5% van € 0 respectievelijk 29,6% van € 4.680)	0	-1.385
Mutatie latente belastingvorderingen als gevolg van resultaat		
(25,5% van € 1.800 respectievelijk 29,6% van € 707)	-459	209
Mutatie latente belastingvorderingen al gevolg van voorwaartse verlies verrekening		
(25,5% van € 2.178 respectievelijk 29,6% over nihil)	555	0
Mutatie latente belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale lasten beleggingspand		
(25,5% van € 7.809 respectievelijk 29,6% van € 3.562)	-1.991	-1.054
	-1.895	**-2.230**
In verband met waardemutatie renteswaps	-942	0
In verband met IFRS aanpassingen	-400	-51
Als gevolg van aanpassing tarief vennootschapsbelasting	0	1.976
Per saldo last / last	**-3.237**	**-307**

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

Direct exploitatieresultaat	-1.246	601
Indirect exploitatieresultaat	-1.991	-908
Per saldo last / last	**-3.237**	**-307**

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2007

(IN € 1.000 VOOR WINSTBESTEMMING)

ACTIVA	TOELICHTING	31-12-2007	31-12-2006
Beleggingen			
Onroerend goed		154.711	142.289
Deelnemingen	13.	2.014	2.014
		156.725	**144.303**
Vorderingen			
Huurders	2.	487	554
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	2.660	991
		3.147	**1.545**
Liquide middelen		51	43
		159.923	**145.891**

(IN € 1.000)

PASSIVA	TOELICHTING	31-12-2007	31-12-2006
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	14.	1.480	1.480
Agioreserve	14.	703	703
Wettelijke herwaarderingsreserve	14.	17.557	11.739
Overige reserves	14.	23.545	21.873
Onverdeeld resultaat	14.	11.692	7.490
		54.977	**43.285**
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	5.	**18.631**	**15.393**
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6.	**73.109**	**75.647**
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		4.922	4.977
Schulden aan leveranciers	7.	1.536	791
Schulden aan groepsmaatschappijen		4.556	3.691
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.	412	338
Overige schulden en overlopende passiva		1.780	1.769
		13.206	**11.566**
		159.923	**145.891**

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2007

(IN € 1.000)

	TOELICHTING	2007	2006
Huuropbrengsten		11.699	9.881
Exploitatiekosten		3.880	3.667
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed		**7.819**	**6.214**
Beheerkosten		927	731
Financieringslasten		-228	1.248
Lasten		699	1.979
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		**7.120**	**4.235**
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.	1.246	-601
Direct exploitatieresultaat		**5.874**	**4.836**
Waardemutatie onroerend goed	1.	7.809	3.562
Mutatie latente belastingen	12.	-1.991	-908
Indirect exploitatieresultaat		**5.818**	**2.654**
Resultaat na belastingen		**11.692**	**7.490**

FOTO BOVEN

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

ACTEUR SINAN CIHANGIR VAN THEATERGEZELSCHAP BONHEUR STAAT OP HET DAK VAN HET GROOT HANDELSGEBOUW. BONHEUR THEATERBEDRIJF ROTTERDAM MAAKTE VOOR ROTTERDAM 2007 CITY OF ARCHITECTURE THEATER OP LOCATIE, DE SPREKENDE STAD GENAAMD. EEN THEATRALE FIETSTOCHT LEIDDE BEZOEKERS LANGS EEN VIERTAL BIJZONDERE GEBOUWEN IN ROTTERDAM.

FOTO ONDER

FOTOGRAAF: BAS CZERWINSKI

IN DE SPREKENDE STAD VERTELDEN ONBEKENDE ROTTERDAMMERS, ARRIVÉS EN BUITENSTAANDERS, OVER HUN LEVEN TEGEN HET DECOR VAN DE STAD. BONHEUR LIET HIERMEE DE VOOR- EN ACHTERKANT ZIEN VAN EEN STAD DIE CONTINU IN BEWEGING IS. OP DE FOTO RIJDEN ACTEURS MARIEKE VAN LEEUWEN EN SIMON VERSNEL OP HET DAKTERRAS VAN HET GROOT HANDELSGEBOUW.

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2007

(IN € 1.000)

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Groothandelsgebouwen N.V. maakt voor de bepaling van de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling van zijn enkelvoudige jaarrekening gebruik van de optie die wordt geboden in artikel 2.362 lid 8 BW. Dit houdt in dat de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap gelijk zijn aan die van de geconsolideerde jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de door de International Accounting Standards Board vastgestelde en door de Europese Unie aanvaarde standaarden. Voor een beschrijving van deze grondslagen wordt verwezen naar de grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening. Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de vennootschap in de resultaten van deze deelnemingen.

ACTIVA

13. Beleggingen

Deelnemingen

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

De deelnemingen worden op grond van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie verslaggevingregels gewaardeerd tegen de kostprijs per 1 januari 2004. Deze deelnemingen, met uitzondering van R.E.P. Groot Goed B.V. welke zelfstandig belastingplichtig is, maken deel uit van de fiscale eenheid Groothandelsgebouwen N.V..

PASSIVA

14. Eigen vermogen

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

	31-12-2007	31-12-2006
Geconsolideerd vermogen	57.915	45.272
Cumulatief niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	2.938	1.987
Vennootschappelijk vermogen	**54.977**	**43.285**

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

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2007

(IN € 1.000)

BELONING BESTUURDER

De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de beloning van de bestuurder bedraagt:

in €	2007	2006
Salaris	192.360	187.778
Pensioen	23.617	18.369
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	**218.377**	**208.547**

Bovengenoemde beloning is inclusief de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directeur.

De directeur heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De directeur heeft over het jaar 2007 de maximale bonus toegewezen gekregen van 20% over het bruto jaarsalaris. De criteria die de Raad van Commissarissen voor de variabele beloning hebben vastgesteld betreffen de ontwikkeling van het resultaat van de vennootschap, ontwikkeling van verhuur en bezettingsgraad van het gebouw en de kwaliteit van leidinggeven aan de organisatie. 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. 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:

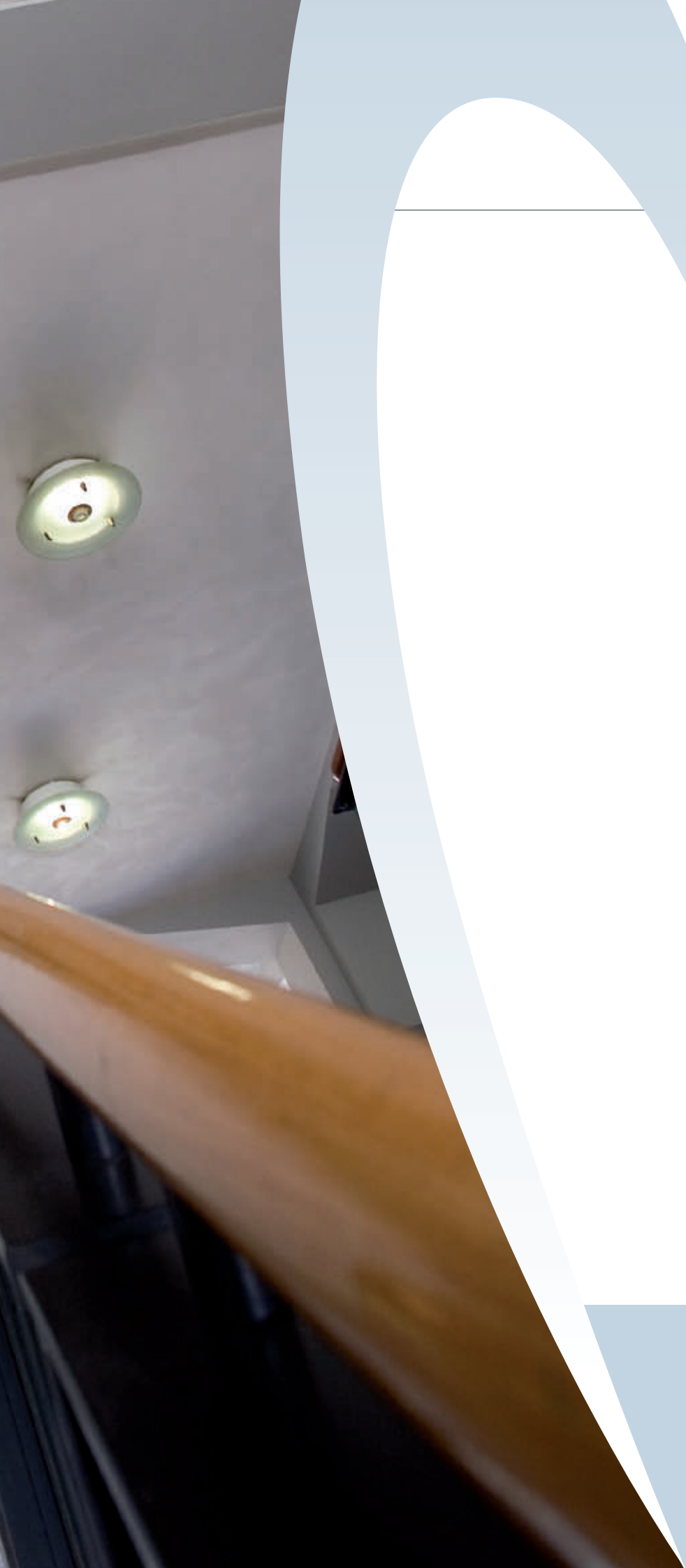
in €	2007	2006
Ch.B. Aptroot	11.344	11.344
Mr. B. s' Jacob	0	2.269
S. Kolthek	9.076	9.076
J.M. Kwak	9.076	9.076
Drs. Th.G. der Kinderen	9.076	9.076
	38.572	**40.841**

FINANCIËLE BELANGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ultimo verslagjaar bezit Ch.B. Aptroot 5.942 (2006: 5.942) certificaten van aandelen in de vennootschap.

Rotterdam, 20 maart 2008

Directie:
Drs. M.C. Meurs



OVERIGE GEGEVENS

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

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op bladzijde 27 tot en met bladzijde 60 opgenomen jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2007, de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en het mutatieoverzicht eigen vermogen over 2007 alsmede uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssyteem relevant voor het opmaken en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening.

De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2007 en van het resultaat en de kasstromen over 2007 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder de BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 20 maart 2008

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.
namens deze,

C. Alblas RA

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

Artikel 33

1. 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.

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

VOORSTEL WINSTBESTEMMING 2007

Voorgesteld wordt de winst toe te voegen aan de algemene reserves.

Winst 2007	€	12.643.000
Toevoeging aan de overige reserves	€	**12.643.000**

PRIORITEITSAANDELEN

Zoals reeds aangekondigd in het jaarverslag 2006 van de vennootschap is op 27 april 2007 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een voorstel voorgelegd tot wijziging van de statuten van de vennootschap met als belangrijkste wijzigingsvoorstel intrekking van de prioriteitsaandelen.

Het voorstel tot statutenwijziging is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangenomen.

De statuten van de vennootschap zijn in 2007 gewijzigd conform het door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangenomen voorstel tot wijziging van de statuten.

Op 20 december 2007 is de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen opgeheven.

Het bestuur heeft in 2007 drie maal vergaderd. De in deze vergaderingen behandelde onderwerpen betroffen met name de intrekking van prioriteitsaandelen van de vennootschap en liquidatie van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen.

Alle leden van het bestuur van de stichting hebben op 27 april 2007 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond.

De vennootschap en de voormalige bestuursleden van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijk oordeel van de vennootschap en de voormalige bestuursleden van de stichting, de stichting in 2007 tot het moment van opheffing onafhankelijk was van de vennootschap, één en ander als bedoeld in bijlage X van het Fondsenreglement van Euronext Amsterdam N.V..

Rotterdam, 20 maart 2008

Het voormalige bestuur.

Ch. B. Aptroot
mr. G.R. van Arendonk
W. de Jong

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN EN STICHTING PRIORITEIT GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2007 bedroegen in totaal € 11.176,-- waarvan € 6.000,-- beloningen van bestuurders. De vergoeding per bestuurslid bedraagt € 2.000,-- per jaar. In de kosten over 2007 zijn tevens de kosten van het aanpassen van de administratievoorwaarden van de stichting opgenomen.

De totale kosten van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen over 2007 bedroegen in totaal € 5.525,-- waarvan € 4.000,-- beloningen van bestuurders. De vergoeding per bestuurslid bedraagt € 2.000,-- per jaar. In de kosten over 2007 zijn tevens de kosten van de liquidatie van de stichting opgenomen.

De kosten van beide stichtingen komen ten laste van de vennootschap. Bestuursleden van een stichting die tevens lid zijn van de Raad van Commissarissen van de vennootschap ontvangen als bestuurslid van een stichting voor deze functie geen vergoeding.

WET MELDING ZEGGENSCHAP

In 2006 is de Wet Melding Zeggenschap 2006 (WMZ 2006) van kracht geworden. Deze nieuwe wet vervangt de betreffende wet uit 1996. De nieuwe wet verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van zogenoemde 'initiële meldingen'. In het betreffende register waren ultimo 2007 de onderstaande meldingen opgenomen:

Aanmelder	Datum	% kapitaal	% stemrecht
E.A. de Mol van Otterloo	01-11-2006	30,58 %	30,58 %
M.A.D.G. van Leest - Van Iperen	01-11-2006	25,91 %	25,91 %
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	07-11-2006	95,38 %	95,38%
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08 %	10,08 %

BIJLAGEN

KENGETALLEN

(IN € 1.000)

	2007	2006	2005	2004
Netto-omzet	12.705	10.718	9.143	9.753
Investeringen	4.541	337	3.159	22.690
Resultaat na belastingen	12.643	8.276	864	-7.968
Per gewoon aandeel				
Nominale waarde per aandeel	1.00	1,00	1,00	1,00
Eigen vermogen	39,12	30,58	24,65	27,15
Resultaat na belastingen	8,54	5,59	0,59	-5,45
Dividend	-	-	-	0,20
Beurskoers jaarultimo	47,90	35,95	24,50	24,75
Verhoudingsgetallen				
Eigen vermogen: Totaal vermogen	0,37	0,31	0,26	0,29
Eigen vermogen: Schulden (exclusief voorzieningen)	0,71	0,54	0,42	0,49
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen: Eigen vermogen)	21,8%	18,3%	2,4%	-20,0%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	81,5%	63,0%	55,9%	56,8%

*** MET INGANG VAN 2004 OP BASIS VAN IFRS RICHTLIJNEN**

2003	2002	2001	2000	1999	1998
10.982	12.013	11.741	10.196	9.147	8.193
27.748	13.140	8.826	8.094	8.782	12.168
3.855	4.831	4.732	3.957	3.131	2.831
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,54
37,40	41,14	38,86	39,92	40,95	196,43
2,66	3,40	3,38	2,85	2,28	10,38
0,54	0,68	0,68	0,57	0,45	1,82
23,50	28,50	32,00	38,40	32,40	111,04
0,42	0,52	0,55	0,57	0,59	0,62
0,9	1,5	1,7	1,9	2,2	2,5
7,1%	8,3%	8,6%	7,1%	5,6%	5,3%
71,4%	78,0%	93,8%	95,0%	94,7%	96,5%

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

Vormgeving: BladVorm, Leiden
Druk: Thieme Amsterdam
Foto cover: www.aeroview.nl

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