

HALFJAARVERSLAG 30 JUNI 2013

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V. ROTTERDAM



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

INHOUD

HALFJAARVERSLAG

VERSLAG VAN DE DIRECTIE	3
-------------------------	---

HALFJAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	7
BEKNOPT BALANS	8
BEKNOPT OVERZICHT TOTAALRESULTAAT	9
BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN	10
BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT	11
TOELICHTING OP DE BEKNOPT BALANS	12
TOELICHTING OP HET BEKNOPT OVERZICHT TOTAALRESULTAAT	14

OVERIGE GEGEVENS

BEOORDELINGSVERKLARING	15
------------------------	----

HALFJAARVERSLAG

Verslag van de directie

EERSTE HALFJAAR 2013: HOGERE HUROPBRENGSTEN EN HOGER RESULTAAT LAGERE BEZETTINGSGRAAD

- **Huuropbrengsten + 1,6% (van € 7,56 naar € 7,68 miljoen)**
- **Bezetting van 90,2% naar 88,3%**
- **Direct exploitatieresultaat van € 2.620.000,- naar € 3.505.000,-**
- **Indirect exploitatieresultaat van - € 1.847.000,- naar - € 1.010.000,-**
- **Kasstroom blijft op peil**
- **Winst per aandeel van € 0,52 naar € 1,69**

Kengetallen (* € 1.000)	2013 30.06	2012 30.06	
Huuropbrengsten	7.680	7.558	+1,6%
Bezettingsgraad	88,3%	90,2%	
Direct exploitatieresultaat	3.505	2.620	+33,8%
Indirect exploitatieresultaat	-1.010	-1.847	
Resultaat na belastingen	2.495	773	+222,8%
Per gewoon aandeel (* € 1)			
Direct exploitatieresultaat	2,37	1,77	
Indirect exploitatieresultaat	-0,68	-1,25	
Resultaat na belastingen	1,69	0,52	
Eigen vermogen	46,26	44,55	
Beurskoers	36,00	37,75	

In het eerste halfjaar 2013 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 1,6% gestegen tot € 7,68 miljoen (eerste halfjaar 2012: € 7,56 miljoen). De bezetting van het gebouw is gedaald van 90,2% per 30 juni 2012 tot 88,3% ultimo juni 2013.

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2013 € 2.495.000,- tegen € 773.000,- over de overeenkomstige periode van 2012. De kasstroom bleef in het eerste halfjaar van 2013 op peil.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2013 € 1,69 (eerste halfjaar 2012 € 0,52).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2013 bedroeg € 3.505.000,- (eerste halfjaar 2012: € 2.620.000,-), hetgeen 33,8% hoger is dan over het eerste halfjaar 2012. Deze stijging is met name het gevolg van lagere financieringslasten. De lagere financieringslasten zijn veroorzaakt doordat de marktwaarde van de afgesloten renteswaps en rentecaps over het eerste halfjaar 2013 zijn gestegen ten opzichte van de vergelijkbare periode van 2012.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2013 bedraagt € 2,37 (eerste halfjaar 2012: € 1,77).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2013 bedroeg € 1.010.000,- negatief (eerste halfjaar 2012 € 1.847.000,- negatief). De taxatiewaarde van het gebouw per 30 juni 2013 daalde in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2012 met € 0,6 miljoen (- 0,4 %). Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat € 0,68 negatief (eerste halfjaar 2012 € 1,25 negatief).

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2013 € 46,26 (30 juni 2012: € 44,55) en was daarmee 3,8% hoger dan de intrinsieke waarde per 30 juni 2012.

Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille

In het eerste halfjaar 2013 is 4.201 m² (30-06-2012: 6.352 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 1.944 m² (30-06-2012: 5.957 m²) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 2.257 m² (30-06-2012: 395 m²) op uitbreidingen en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2013 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 2.431 m² (30-06-2012: 5.879 m²) een ingangsdatum na afloop van de verslagperiode.

De marktomstandigheden voor verhuur van (kantoor)ruimte waren ook in het eerste halfjaar van 2013 moeilijk. Het beleid van behoud van bestaande huurders is in de verslagperiode voortgezet. Doordat verhoudingsgewijs meer huurders uit het gebouw vertrokken dan er nieuwe ruimten in gebruik werden genomen is de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2013 fractioneel gedaald tot 88,3% (op 31 december 2012 bedroeg de bezettingsgraad 89,4%).

In juni 2013 heeft de vennootschap de omgevingsvergunning van de gemeente Rotterdam ontvangen voor de renovatie van de voormalige Schaatsbaanhal om, na renovatie van deze hal, hierin een parkeergarage met circa 220 plaatsen te realiseren ten behoeve van de huurders van het Groot Handelsgebouw. De vennootschap gaat ervan uit dat deze nieuwe parkeergelegenheid begin 2014 in gebruik kan worden genomen.

In juli 2013 heeft de vennootschap een overeenkomst gesloten met The Office Operators voor de exploitatie van een business center in het Groot Handelsgebouw. In dit business center zullen flexibele kantoorunits worden aangeboden. Het center zal een oppervlakte omvatten van circa 1.250 m² en zal naar verwachting in december 2013 worden geopend.

Overige zaken

In de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is er van de zijde van een aantal aandeelhouders aan de vennootschap verzocht te overwegen een extern onderzoek in te stellen naar mogelijke verbeteringen van het rendement van de vennootschap. De vennootschap heeft besloten opdracht te geven een dergelijk onderzoek in te stellen en is thans in de fase van de selectie van het betreffende onderzoeksbureau.

Verklaring directie

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

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het eerste halfjaar van 2013 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

Op basis van de in het eerste halfjaar 2013 gerealiseerde huuropbrengsten en bezettingsgraad van het gebouw en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2013 handhaaft de vennootschap haar eerder uitgesproken verwachting dat de huuropbrengsten op het niveau van 2012 kunnen worden gehandhaafd. De bezettingsgraad zal naar verwachting ultimo 2013 ten opzichte van eind 2012 fractioneel lager zijn.

Ten aanzien van het in 2013 verwachte resultaat kan de vennootschap geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van de IFRS regelgeving in combinatie met de renteontwikkeling op deze resultaten.

Rotterdam, 23 augustus 2013

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

HALFJAARREKENING



GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 44 tot en met 51 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2012.

Op de datum van vrijgeven van de halfjaarrekening waren de volgende interpretaties reeds uitgegeven, maar niet toegepast door de vennootschap omdat deze ofwel niet van toepassing zijn, ofwel nog niet van kracht zijn, ofwel geen effect zullen hebben op de geconsolideerde halfjaarrekening.

- IFRS 9: Financial Instruments, van kracht vanaf 1 januari 2013;
- IFRS 10: Consolidated Financial Statements, van kracht vanaf 1 januari 2014;
- IFRS 11: Joint Arrangements, van kracht vanaf 1 januari 2014;
- IFRS 12: Disclosures of Involvement with Other Entities, van kracht vanaf 1 januari 2014;
- IFRS 13: Fair Value Measurements, van kracht vanaf 1 januari 2013;
- IAS 19: Employee Benefits, van kracht vanaf 1 januari 2013;
- IAS 27: Separate Financial Statements, van kracht vanaf 1 januari 2013;
- IAS 28: Investments in Associates and Joint Ventures, van kracht vanaf 1 januari 2013.

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

BEKNOPTE BALANS

Balans per 30 juni 2013 (* € 1.000)

De geconsolideerde balans per 30 juni 2013 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2013	31-12-2012
Activa		
Beleggingen	156.400	157.000
Financiële vaste activa	2.163	2.189
Debiteuren	1.846	1.830
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	907	783
Liquide middelen	8.107	8.885
	-----	-----
Totaal activa	169.423	170.687
	=====	=====
Passiva		
Groepsvermogen	68.458	68.258
Voorzieningen	20.979	21.107
Langlopende schulden	68.076	68.820
Rentederivaten	3.295	4.116
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	827	828
Belastingen en premies sociale verzekeringen	544	543
Overige schulden en overlopende passiva	5.756	5.527
	-----	-----
Totaal passiva	169.423	170.687
	=====	=====

BEKNOPT OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2013 (* € 1.000)

	2013 30.06	2012 30.06
Huuropbrengsten	7.680	7.558
Doorberekende (service-)kosten	1.493	1.511
	-----	-----
Bruto opbrengsten	9.173	9.069
Exploitatiekosten	3.128	3.236
	-----	-----
Netto-huuropbrengsten	6.045	5.833
Beheerkosten	553	618
Financieringslasten	902	1.735
Belastingen	1.085	860
	-----	-----
Lasten	2.540	3.213
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	3.505	2.620
	=====	=====
Waardemutaties	- 1.347	- 2.462
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	337	615
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 1.010	- 1.847
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	2.495	773
	=====	=====
<i>Winst per aandeel</i>		
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.480.318	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)	1,69	0,52

Het totaal 'comprehensive income' over het eerste halfjaar 2013 en 2012 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen € 68.458.000,- (31-12-2012: € 68.258.000,-)

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. is als volgt:
(* € 1.000)

Eigen vermogen per 31 december 2011 / 2010	67.246	64.851
Uitkering dividend boekjaar 2011 / 2010	- 2.073	- 1.850
Direct exploitatieresultaat	2.620	3.597
Waardemutatie onroerend goed	- 2.462	- 891
Belasting over indirect exploitatieresultaat	615	223
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 1.847	- 668
	-----	-----
Eigen vermogen per 30 juni 2012 / 2011	65.946	65.930
	=====	=====

*) Bovenstaande vergelijkende cijfers zijn opgenomen naar aanleiding van bevindingen van de AFM.

Eigen vermogen per 31 december 2012 / 2011	68.258	67.246
Uitkering dividend boekjaar 2012 / 2011	- 2.295	- 2.073
Direct exploitatieresultaat	3.505	2.620
Waardemutatie onroerend goed	- 1.347	- 2.462
Belasting over indirect exploitatieresultaat	337	615
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 1.010	- 1.847
	-----	-----
Eigen vermogen per 30 juni 2013 / 2012	68.458	65.946
	=====	=====

BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 30 juni 2013 kan als volgt worden weergegeven:
(* € 1.000)

	30-06-2013	30-06-2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	2.495	773
Aanpassingen voor:		
Mutatie voorziening latente belasting	- 128	- 705
Waardemutaties onroerend goed	1.347	2.462
Afschrijvingen materiële vaste activa	-	16
Netto financieringskosten	902	1.735
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen</i>	4.616	4.281
Mutatie vlottende activa	- 140	- 513
Mutatie kortlopende schulden	229	201
Mutatie financiële activa	26	164
Betaald interest (per saldo)	- 1.723	- 1.405
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	3.008	2.728
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in onroerend goed	- 747	- 162
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 747	- 162
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Betaald dividend	- 2.295	- 2.073
Aflossing rentedragende schulden	- 744	- 744
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	- 3.039	- 2.817
Netto afname / toename liquide middelen	- 778	- 251
Liquide middelen per 1 januari	8.885	8.077
<i>Liquide middelen per 30 juni</i>	8.107	7.826

TOELICHTING OP DE BEKNOPTE BALANS

Beleggingen € 156.400.000,- (31-12-2012: € 157.000.000,-)

Het onroerend goed is per 30 juni 2013 gewaardeerd op € 156.400.000,-. Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni 2013 uitgevoerde globale toetsing door een extern deskundige. Gedurende de verslagperiode is voor een bedrag van € 747.000,- aan investeringen gepleegd.

Financiële vaste activa € 2.163.000,- (31-12-2012: € 2.189.000,-)

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

Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 907.000,- (31-12-2012: € 783.000,-)

Deze post heeft voor € 729.000,- (31-12-2012: € 685.000,-) betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

Voorzieningen € 20.979.000,- (31-12-2012: € 21.107.000,-)

De voorzieningen betreffen de latente belastingverplichting met betrekking tot de fiscaal lagere waardering van de beleggingsportefeuille. De waardering van de voorziening voor latente belastingen vindt plaats tegen het nominale tarief van 25%.

Langlopende schulden € 68.076.000,- (31-12-2012: € 68.820.000,-)

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

Rentederivaten € 3.295.000,- (31-12-2012: € 4.116.000,-)

De rentederivaten betreffen renteswaps en -caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. De waardering van de renteswaps en -caps is gebaseerd op een door ING Bank N.V. opgestelde marktwaarde welke is gebaseerd op bepaalde inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2. Deze instrumenten zijn afgesloten ter afdekking van het renterisico dat wordt gelopen over de langlopende schulden.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Gedurende het eerste halfjaar 2013 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 218.000,- (31-12-2012: € 238.000,-).

Contractuele verplichtingen

Gedurende het eerste halfjaar 2013 is de vennootschap contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhoud- en exploitatiekosten ter hoogte van € 1.150.000,- (31-12-2012: € 625.000,-).

Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

TOELICHTING OP HET BEKNOPTE OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

Huuropbrengsten € 7.680.000,- (2012: € 7.558.000,-)

De stijging van de huuropbrengsten (1,6%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2012 wordt met name verklaard door de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen en een afgenomen bezettingsgraad. De indexering per 1 januari 2013 bedroeg 2,30% (2012: 2,71%).

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

Exploitatiekosten € 3.128.000,- (2012 € 3.236.000,-)

De daling van de exploitatiekosten is met name het gevolg van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan de betonnen buitengevel van het gebouw en de WKO-installatie in het eerste halfjaar 2012 welke in het eerste halfjaar van 2013 niet hebben plaatsgevonden. Daarentegen stonden de kosten welke zijn gemaakt in het kader van het 60 jarig jubileum van het Groot Handelsgebouw en hogere gemeentelijke heffingen.

Financieringslasten € 902.000,- (2012: € 1.735.000,-)

De daling van de financieringslasten is veroorzaakt, doordat er in het eerste halfjaar 2013 sprake was van een bate uit de waardering van de afgesloten renteswaps en -caps van € 821.000,- (eerste halfjaar 2012 een last van € 330.000,-).

De over het eerste halfjaar 2013 betaalde rente bedroeg € 1.723.000,- tegen € 1.405.000,- over het eerste halfjaar 2012. Deze stijging was het gevolg van de hogere kredietmarges welke eind juni 2012 zijn overeengekomen met ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.

	2013 30.06	2012 30.06
Betaalde interest	1.774	1.453
Waardemutatie rentederivaten	- 821	330
Ontvangen interest	- 51	- 48
	-----	-----
Per saldo last	902	1.735

Indirect exploitatieresultaat € - 1.010.000,- (2012: € - 1.847.000,-)

Het indirect beleggingsresultaat is de resultante van de mutatie van de reële waarde van de beleggingen en de in de verslagperiode verrichte investeringen. In het eerste halfjaar 2013 is voor een bedrag van € 747.000,- (eerste halfjaar 2012: € 162.000,-) investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardedaling bedraagt € 1.347.000,-, waarop een latente vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto indirect beleggingsresultaat van € 1.010.000,- negatief.

BEOORDELINGSVERKLARING

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

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen (verkorte) geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 30 juni 2013, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2013 tot en met 30 juni 2013 beoordeeld. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2400, "Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens. Door de aard en de omvang van onze werkzaamheden kunnen deze slechts resulteren in een beperkte mate van zekerheid omtrent de getrouwheid van de halfjaarrekening. Deze mate van zekerheid is lager dan die welke aan een controleverklaring kan worden ontleend.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de halfjaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 30 juni 2013 en van het resultaat over de periode 1 januari 2013 tot en met 30 juni 2013 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Rotterdam, 23 augustus 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

O. van Agthoven RA