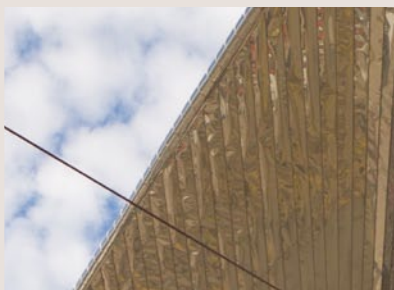
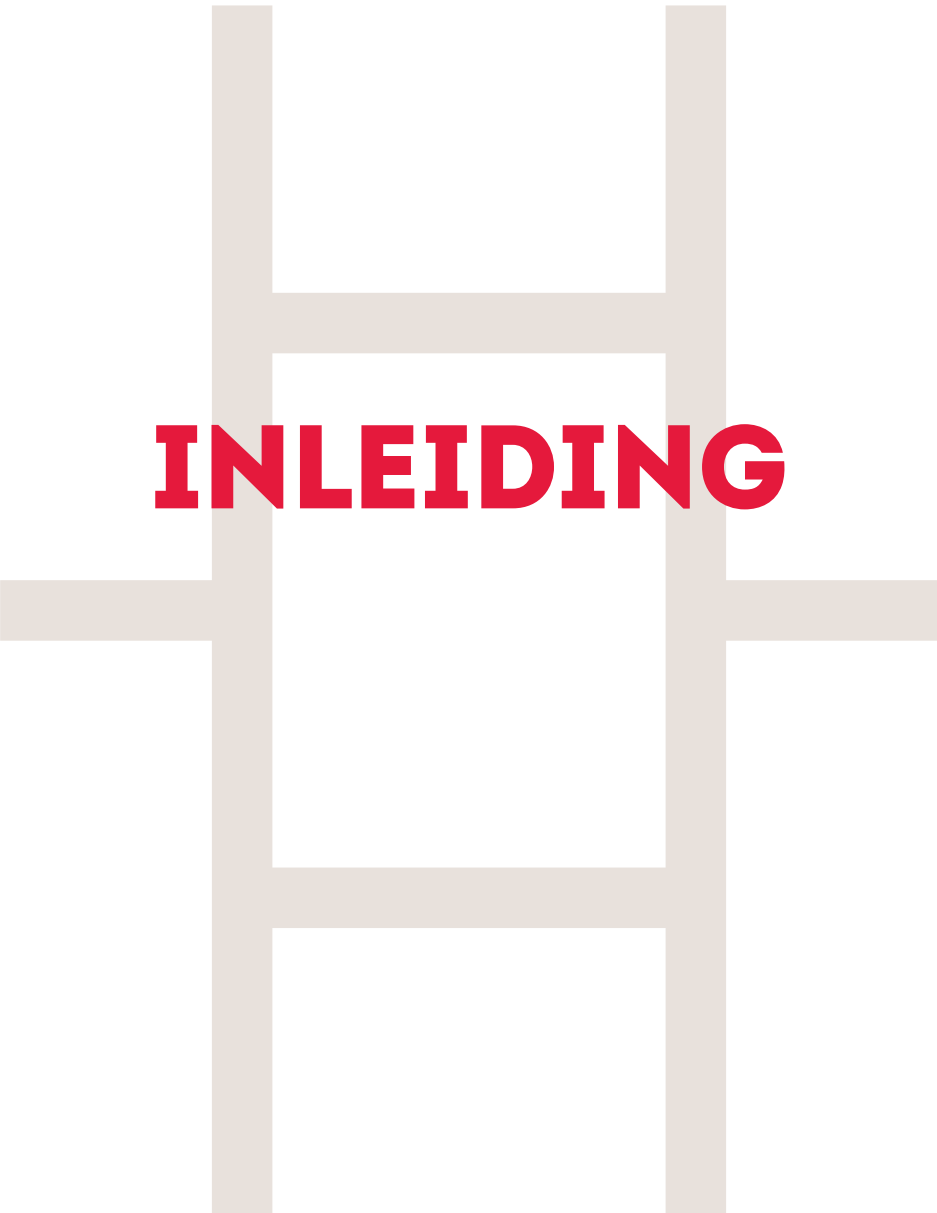


JAARVERSLAG 2013

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.



**GROOT
HANDELS
GEBOUW**
Rotterdam



INLEIDING

2013: 60 JARIG BESTAAN VAN HET GROOT HANDELSGEBOUW!

In 2013 bestond het Groot Handelsgebouw 60 jaar. In ons jaarverslag over het boekjaar 2012 hebben we aan de viering van deze mijlpaal al de nodige aandacht besteed.

Het Groot Handelsgebouw heeft in 2013 een nieuw logo en een nieuwe huisstijl gepresenteerd. De website is vernieuwd en daarmee moderner en beter toegankelijk geworden. Het Groot Handelsgebouw is eveneens te vinden op Facebook. In het kader van het 60 jarig bestaan is de eerste editie van het Groot Handelsblad uitgegeven. Dit is een magazine over het Groot Handelsgebouw en van de stad en voor de stad Rotterdam! Het magazine is in Rotterdam op ruime schaal verspreid, heeft veel aandacht gekregen en een groot aantal positieve reacties opgeleverd. In het Groot Handelsblad komt goed onze ambitie naar voren: we willen een modern en toegankelijk gebouw zijn waar ook voor en na kantoor tijd wat valt te beleven. Wij werken er hard aan om deze ambitie waar te maken!





Alhoewel wij natuurlijk voornamelijk naar de toekomst willen kijken willen we ons verleden beslist niet uit het oog verliezen. In het kader van ons jubileum hebben wij een film over de historie van het gebouw laten produceren. Deze film is op ruime schaal verspreid en heeft veel positieve reacties opgeleverd. Wij meenden dat het 60 jarig jubileum eveneens een goede gelegenheid was om het ruim aanwezige historisch archief van het Groot Handelsgebouw te systematiseren en toekomst-bestendig te conserveren. Dit project is in 2013 afgerond, waarmee het archief voor de toekomstige generaties is veiliggesteld. Tevens hebben wij alle ooit gemaakte film- en geluidsopnames die in archieven (met name Polygoonjournaal en gemeentearchief Rotterdam) aanwezig zijn geïnventariseerd en beschikken wij nu in ons eigen archief over al dit materiaal. Dit omvat maar liefst 2,5 uur filmbeelden en 3,5 uur radio opnamen over het Groot Handelsgebouw.

In het voor u liggende jaarverslag 2013 is een aantal foto's opgenomen van ons 60 jarig jubileum.

Het jubileumjaar van het Groot Handelsgebouw viel samen met het gereedkomen van een aantal projecten in het centraal stationsgebied, zoals de nieuwe stationshal, de ondergrondse fietsenkelder en de nieuwe Kruisplein parkeergarage.

In 2014 zal het gehele stationsgebied gereed zijn. Op 13 maart 2014 zal de officiële opening worden verricht door Koning Willem-Alexander.

Het gereedkomen van alle projecten in het stationsgebied betekent na 10 jaar graven en bouwen een eind aan alle overlast die wij hebben ondervonden. Nu we het resultaat kunnen aanschouwen kunnen we zeggen dat het accepteren van de overlast de moeite waard was! Het resultaat is prachtig en dit vernieuwde stationsgebied en megaknooppunt van openbaar vervoer biedt het Groot Handelsgebouw nieuwe kansen!

INHOUD

JAARVERSLAG

6	Bericht van de Raad van Commissarissen
9	Gegevens van de Raad van Commissarissen en directie
11	Verslag van de directie
23	Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
26	Gegevens van de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen

JAARREKENING

28	Grondslagen van de financiële verslaggeving
33	Geconsolideerde balans per 31 december 2013
34	Geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2013
34	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013
35	Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen 2013
35	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2013
41	Toelichting op het geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2013
43	Enkelvoudige balans per 31 december 2013
44	Enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2013
44	Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2013
45	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013
46	Toelichting op het enkelvoudig overzicht totaalresultaat over 2013

OVERIGE GEGEVENS

48	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
49	Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst
49	Voorstel winstbestemming 2013
49	Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen
49	Register substantiële deelnemingen

BIJLAGE

50	Kengetallen
-----------	-------------



BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2013, alsmede de jaarrekening 2013 van Groothandelsgebouwen N.V..

De jaarrekening 2013 is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. De controleverklaring treft u aan op pagina 48 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 17 april 2014 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2013 vast te stellen.

Aanvankelijk leek het er op dat Nederland in 2013 achter zou blijven bij de verbeterde economische verwachtingen in Europa. De ongunstige woningmarkt in Nederland en de achterblijvende consumentenbestedingen die onder meer het gevolg zijn van versterkte aflossing van woningfinancieringen leken een economisch herstel in de weg te staan. Dit beeld lijkt in het vierde kwartaal 2013 'gekanteld' als gevolg van een verrassend hoge economische groei van 0,7% welke groei hoger was dan in de ons omringende landen.

Vastgesteld moet toch worden dat Nederland in 2013 kampte met achterblijvende consumentenbestedingen, oplopende werkloosheid en trage economische groei. Als gevolg van de minder gunstige economie bleef de zakelijke vastgoedmarkt in Nederland en zeker in Rotterdam in zwaar weer met lage vraag en hoog aanbod. In deze lastige omstandigheden heeft de vennootschap zich in 2013 verhoudingsgewijs goed staande gehouden.

De vennootschap heeft in 2013 in een lastige markt een verhoudingsgewijs redelijk goed jaar gehad. De huuropbrengsten daalden beperkt met 2,2% en de bezetting van het gebouw daalde fractioneel van 89,4% ultimo 2012 tot 88,6% ultimo 2013, maar het direct exploitatieresultaat nam toe met 10,3% en het resultaat na belastingen steeg 49,5%. Het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal, steeg van 40,0% eind 2012 tot 41,4% ultimo 2013. De liquiditeitspositie van de vennootschap bleef in 2013 stabiel en stevig.

De raad deelt de visie van de directie dat de economische verwachtingen voor 2014 bij een voortgaande verbetering ten opzichte de economische groei in het vierde kwartaal 2013 optimistischer zijn dan aanvankelijk het geval was. De kantorenmarkt zal in 2014 nog moeilijk zijn. De vraag naar kantoorruimte blijft laag en het aanbod blijft groot en daarmee zal

de concurrentie in 2014 wederom stevig zijn. De vennootschap gaat in 2014 uit van een lichte daling van huuropbrengsten en bezetting van het gebouw.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2013 een ongewijzigd dividend uit te keren van € 1,55 per gewoon aandeel naar keuze van de aandeelhouder in contanten of 1/25 deel van een (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. De raad is het eens met het voorstel van de directie om het dividend over het boekjaar 2013 niet te verhogen, omdat de vennootschap in 2014 lagere huuropbrengsten en een lagere bezetting van het gebouw verwacht, met een daarbij horende lagere kasstroomverwachting.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2013 gevoerde beleid, alsmede aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

Op 8 maart 2013 is de heer De Mol van Otterloo teruggetreden als lid van de Raad van Commissarissen van de vennootschap op grond van een verschil van inzicht over het door de vennootschap met betrekking tot de certificering van de aandelen te voeren beleid. Omdat de raad in 2010 met het oog op de benoeming van de heer De Mol van Otterloo met een lid is uitgebreid, heeft de raad na het terugtreden van de heer De Mol van Otterloo besloten het aantal leden van de raad weer op vier te bepalen. Dit betekende dat er geen vacature vervuld behoefde te worden. De raad respecteert het besluit van de heer De Mol van Otterloo en dankt hem voor zijn waardevolle en betrokken bijdragen aan de ontwikkeling van de vennootschap.

Op 24 september 2013 heeft de heer Drs. Th. G. der Kinderen aan de vennootschap laten weten om hem moverende redenen te hebben besloten zich niet langer beschikbaar te houden als lid van de Raad van Commissarissen van de vennootschap. De vennootschap respecteert het besluit van de heer Der Kinderen. De heer Der Kinderen was gedurende 13 jaar in diverse hoedanigheden bij de vennootschap betrokken, waarvan sedert 2005 als lid van Raad van Commissarissen. De raad dankt de heer Der Kinderen voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap en zijn collegialiteit en visie in de beraadslagingen binnen de raad. Naar aanleiding van het terugtreden van de heer Der Kinderen heeft de raad besloten de vacature die ontstond als gevolg van zijn terugtreden niet in te vullen en het aantal leden van de Raad van Commissarissen te bepalen op drie leden. Een overweging bij dit besluit was mede de visie van enkele aandeelhouders dat de omvang van het aantal leden van de raad kan worden beperkt. De raad is van mening dat de huidige samenstelling van de raad voldoende kwaliteit en ervaring omvat om een adequaat en effectief toezicht te kunnen houden op de vennootschap.

Volgens het rooster van aftreden zal de heer Ing. J.Th. Blok aftreden als lid van de raad. De heer Blok stelt zich beschikbaar voor (her)benoeming. De raad draagt de heer Blok voor ter herbenoeming tot lid van de raad.

De raad is van oordeel dat zij thans een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd. Zij is erover verheugd dat de heer Blok zich beschikbaar stelt voor herbenoeming. Met de herbenoeming van de heer Blok blijft de commerciële en vastgoed expertise in de raad behouden.

De raad heeft voorts besloten bij de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot herbenoeming van de heer Blok gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten van de vennootschap toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

De Raad van Commissarissen is zich er van bewust dat in verband met het op 1 januari 2013 in werking treden van de Wet bestuur en toezicht een evenwichtige verdeling dient te bestaan tussen het aantal vrouwen en mannen in de raad, waarbij de verdeling tenminste 30% vrouwen en 30% mannen dient te zijn. De vennootschap voldoet hier niet aan. De raad is van mening dat zij desalniettemin toch een voordracht tot herbenoeming van de heer Blok dient te doen. Uit het oogpunt van expertise en ervaring is er thans sprake van een evenwichtige verdeling binnen de raad, welke verdeling de raad thans niet wenst te wijzigen. Dit des te meer omdat door het vertrek in 2013 van twee leden van de raad en beperking van het aantal leden van vijf naar drie het belangrijk is de huidige samenstelling van de raad niet te wijzigen. De raad zal bij toekomstige vacatures in het bijzonder aandacht schenken aan het voldoen aan de verplichting van een evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de raad.

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

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 46 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2013 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

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

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 met de directie van de vennootschap de beraadslaging geëvalueerd over de certificering van aandelen Groothandelsgebouwen zoals dat is besproken in de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Alhoewel de vennootschap begrip en respect heeft voor de overwegingen van vennootschap, aandeelhouders en certificaathouders die pleiten voor beëindiging van de certificering heeft zij desalniettemin gemeend alle belangen van aandeelhouders en certificaathouders afwegende geen voorstel aan de Algemene Vergadering te moeten doen om de certificering te beëindigen.

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen 5 vergaderingen gehouden. De raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken: verhuurbeleid, het door aandeelhouders gevraagde onderzoek naar verbetering van het rendement van de vennootschap, Corporate Governance, keuze van een nieuwe controle-rend accountant van de vennootschap, strategie van de vennootschap waaronder uitbreiding van de vastgoedportefeuille, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, evaluatie van de certificering van de aandelen van de vennootschap, het eigen functioneren en de samenstelling van de raad. In 2013 hebben alle leden van de raad deelgenomen aan alle vergaderingen van de raad.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directie en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2013.

Rotterdam, 6 maart 2014

(HER)BENOEMINGEN AVA

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

RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: geen

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

NEVENFUNCTIES: Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds, Hoevelaken; Penningmeester Bestuur Stichting Maatschappij en Veiligheid, Den Haag, Voorzitter Raad van Toezicht Maritiem Museum, Rotterdam.

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

EERSTE BENOEMING: 2012

LOPENDE TERMIJN: 2017

ING. J. TH. BLOK (M/1949)

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Blok & Ko (toezicht, coaching, advies)

VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter ERA Contour B.V.

NEVENFUNCTIES: Bestuurslid Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed), Rotterdam; bestuurslid Stichting Pierre Bayle Monument Rotterdam, Rotterdam; bestuurslid Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein; Lid Raad van Advies Luchtsingel, Rotterdam; Lid Raad van Advies Hermon Erfgoed B.V., Zeist

COMMISSARIATEN: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Stichting Mitros Woningcorporatie, Utrecht; Lid Raad van Commissarissen Stichting Nijestee, Groningen; Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Rentree, Deventer

EERSTE BENOEMING: 2010

LOPENDE TERMIJN: 17 april 2014

IR. J.M. KWAK (M/1949)

NATIONALITEIT: Nederlandse

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur Colliers International Netherlands B.V., Amsterdam

VOORMALIGE FUNCTIE: Hoofd Grondzaken Stadhuis Gemeente Amsterdam

NEVENFUNCTIES: Deskundige erfpachtcanonherziening; Lid Amsterdamsche Vereeniging van Makelaars en Experts in Onroerende Goederen, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in het Vastgoed, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Felix Meritis Beheer, Amsterdam.

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

EERSTE BENOEMING: 2005

LOPENDE TERMIJN: 2017

DIRECTIE

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

NATIONALITEIT: Nederlandse

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

VOORMALIGE FUNCTIE: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. VOORHOUT (M/1972),

NATIONALITEIT: Nederlandse

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

NEVENFUNCTIE: Penningmeester Kopersvereniging Folkert Elsingastraat, Rotterdam.

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



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

Het geconsolideerd totaalresultaat in 2013 is ten opzichte van 2012 met 49,5% gestegen van € 3.084.000,- naar € 4.612.000,-. Dit is zowel als gevolg van stijging van het direct exploitatie-resultaat als wel een minder negatief indirect exploitatie-resultaat. Het direct exploitatieresultaat is in 2013 met 10,3% gestegen van € 5.571.000,- over 2012 tot € 6.147.000,- over 2013. De huuropbrengsten daalden in het verslagjaar met 2,2% van € 15.354.000,- in 2012 tot € 15.017.000,- in 2013. In 2013 bedroeg het indirect exploitatieresultaat negatief € 1.535.000,-, terwijl dit in 2012 negatief € 2.487.000,- bedroeg. De bezettingsgraad van het gebouw daalde van 89,4% eind 2012 tot 88,6% eind 2013. De solvabiliteit van de vennootschap steeg van 40,0% ultimo 2012 tot 41,4% ultimo 2013 en de liquiditeitspositie bleef in 2013 stabiel en voldoende.

De opnamecijfers van kantoorruimte in Nederland over het (volledige) verslagjaar zijn nog niet van alle partijen beschikbaar. De opnamecijfers over de eerste drie kwartalen van 2013 en de eerste gegevens over het gehele jaar 2013 lijken te tonen dat de opname van kantoorruimte in Nederland in 2013 niet boven de 1 miljoen vierkante meters is uitgekomen en daarmee minimaal 10% lager is dan in 2012. De Nederlandse kantorenmarkt en zeker ook die in Rotterdam blijven in 2014 moeilijk en (structureel) herstel zal vele jaren vergen. Het aanbod van kantoorruimte is in 2013 zowel landelijk als in Rotterdam wederom gegroeid.

In 2013 is door de vennootschap in totaal 20.790 m² verhuurd of is de huur verlengd (2012: 15.090 m²).

DE ECONOMIE

De Nederlandse economie lijkt zich in het vierde kwartaal van 2013 met een economische groei van 0,7% aanzienlijk en in die mate onverwacht te hebben hersteld. Nederland deed het in dit kwartaal van 2013 economisch beter dan een aantal omringende landen, en ook dat was verrassend. Het is wellicht nog te vroeg om te zeggen dat de Nederlandse economie weer een duidelijk groeipad is ingeslagen, maar het geeft wel goede hoop voor 2014 dat het economisch tij is gekeerd.

Aanvankelijk was het beeld in 2013 dat de Nederlandse economie in groei zou achterblijven ten opzichte van de landen in de Europese Unie en zeker ten opzichte van de ons omringende landen. Zo was de verwachting dat met name een slecht blijvende woningmarkt herstel van de Nederlandse economie in de weg zou staan met name vanwege achterblijvende consumentenbestedingen in verband met versterkte aflossing van consumenten van hun woningfinancieringen. Dit scenario heeft zich in 2013 ook goeddeels voltrokken. De consumentenbestedingen bleven achter, de werkloosheid steeg tot circa 6,75%

van de beroepsbevolking. Alleen het begrotingstekort bleef ongeveer op het door de Europese Unie maximaal gewenste niveau van 3%.

Ondanks het goede economische nieuws over het laatste kwartaal van 2013 is de verwachting voor 2014 thans nog dat de economie bescheiden zal groeien, de consumentenbestedingen nog niet significant zullen herstellen en de werkloosheid verder stijgt naar circa 7,5% van de beroepsbevolking. Het goede nieuws lijkt dat de investeringen van bedrijven in 2014 weer zullen groeien, evenals de export dit naar verwachting zal (blijven) doen. Ook het begrotingstekort lijkt redelijk in de hand te kunnen worden gehouden op het niveau van circa 3%. Afhankelijk van de groeirealisatie in het eerste kwartaal 2014 kunnen de verwachtingen voor 2014 wellicht bovenwaarts worden bijgesteld.

De prijsstijging zal in 2014 volgens raming van het Centraal Plan Bureau naar verwachting beperkt blijven tot circa 1,5%, ten aanzien van de grondstoffenprijzen is de verwachting dat deze stabiel zullen blijven en de rente blijft naar verwachting in 2014 op een laag niveau. Al deze factoren kunnen het economisch herstel bevorderen en staan dit herstel zeker niet in de weg.

Concluderend was 2013 economisch een moeilijk jaar met een verrassend positief einde. Op basis hiervan mogen de verwachtingen ook positiever zijn, zij het dat hiervoor de positieve trend van het laatste kwartaal 2013 zich begin 2014 wel moet voortzetten. De voorwaarden van economisch herstel in 2014 lijken wel te zijn gecreëerd.

DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2013

Het jaar 2013 was op de kantorenmarkt wederom moeilijk. Hoe de opname van kantoorruimte zich in 2013 in de Nederlandse markt exact heeft ontwikkeld is moeilijk aan te geven, omdat nog niet van alle partijen de gegevens over het volledige jaar 2013 beschikbaar zijn. Op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff daalde de opname van kantoorruimte in 2013 met 11% tot 1,05 miljoen m² (2012: 1,18 miljoen m²). Volgens DTZ Zadelhoff bedroeg het aanbod van kantoorruimte ultimo 2013 8,32 miljoen m² en was daarmee 4,9% hoger dan ultimo 2012 toen het aanbod nog circa 7,93 miljoen m² bedroeg. De leegstand is in 2013 ten opzichte van 2012, toen deze ongeveer 14,6% van de totale voorraad kantoren bedroeg, gestegen tot ongeveer 15,7%. Als gevolg van deze ongunstige marktsituatie zouden de huurprijzen (exclusief incentives) in 2013 met 2,9% zijn gedaald tot € 133,- per m² per jaar.

Verbetering van de vraag naar kantoorruimte moet komen van een groei van het aantal kantoorbanen en het uit de markt halen van aanbod van kantoren door functiewijziging van een gebouw

dan wel door sloop. Er is wellicht hoop door een glorend economisch herstel dat de vraag naar kantoorruimte groeit. Verwacht moet wel worden dat door de voortdurende trend van gebruik van minder m² kantoorruimte per werknemer groei van het aantal kantoorbanen in eerste instantie binnen bestaande kantoren wordt opgevangen. Ten aanzien van wijziging van functies van kantoorgebouwen door ombouw in bijvoorbeeld hotels en studentenhuysvesting worden er wel successen geboekt, maar het betreft verhoudingsgewijs een beperkt volume. Slopen van kantoren is vanwege het ontbreken van een alternatieve aanwendingsmogelijkheid van de vrijkomende grond meestal toch nog een brug te ver.

Op grond van het voorgaande moet de conclusie nog steeds zijn dat een marktevenwicht in de kantorenmarkt een proces van vele jaren zal vergen.

Door de structurele overcapaciteit in de markt en de naar verwachting voorlopig blijvend zwakke vraag moeten gebouweigenaren er naar streven hun gebouw zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Dat betekent investeren in kwaliteitsbehoud en -verbetering van hun gebouwen. Dat geldt ook voor het Groot Handelsgebouw. Steeds meer eigenaren lijken zich ervan bewust dat zij moeten investeren in hun bezit om zo goed mogelijke verhuurkansen te creëren.

De overcapaciteit in de markt betekent wel dat de algemene prijsdruk op de hoogte van de huren voorlopig zal aanhouden.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De leegstand is in Rotterdam (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) in 2013 aanzienlijk opgelopen. De leegstand in Rotterdam is op basis van cijfers van DTZ Zadelhoff met naar schatting 18,6% aanzienlijk hoger dan het landelijke percentage van circa 15,7%. In Rotterdam is ook het aanbod van kantoorruimte hoger dan op landelijk niveau. Het aanbod van kantoorruimte bedraagt in Rotterdam bijna 20% van de voorraad kantoorruimte en landelijk gezien is dat percentage circa 17%. Ook de opname-aanbod verhouding is in Rotterdam niet gunstig. Landelijk staat er tegenover iedere m² opgenomen kantoorruimte 7,9 m² aanbod, terwijl in Rotterdam tegenover iedere opgenomen m² kantoorruimte ruim 15 m² aanbod staat. Bij deze Rotterdamse cijfers moet in aanmerking worden genomen dat ook zeer zwakke marktgebieden als Capelle aan den IJssel en Schiedam in de cijfers zijn verwerkt. Echter ook in een relatief sterke kantooromgeving als het Central District was de situatie in 2013 niet veel anders dan het hiervoor geschatte algemene beeld in de Rotterdamse markt.

In het Central District in Rotterdam was de opname van kantoorruimte in 2013 beperkt. Ongeveer 1/3e gedeelte van de in dit gebied (inclusief Hofpleinlocaties) aanwezige kantoorruimte (circa 400.000 m²) staat ultimo 2013 in aanbod. De concurrentie

in het Central District zal de komende jaren om deze reden stevig zijn en naar verwachting leiden tot (verdere) prijsdruk. Nu het stationsgebied haar voltooiing nadert kan de verwachting wel zijn dat het Central District een aantrekkelijker vestigingsgebied wordt.

DE OMGEVING RONDOM HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2013 zijn de nieuwe stationshal, de onder het Stationsplein gelegen fietsenkelder en de Kruisplein garage in gebruik genomen, waarmee het gebied zijn voltooiing nadert. In 2013 is hard gewerkt aan de bouw van het busstation aan de Conradstraat en aan de afbouw van de buitenruimte in het gebied. Zoals het er nu naar uitziet zullen alle werkzaamheden in het gebied eind 2014 zijn voltooid. Op 13 maart 2014 zal het stationsgebied door Koning Willem-Alexander feestelijk worden geopend.

In juni 2013 zijn bij het verwijderen (trekken) van de damwanden van de nieuwe onder het Stationsplein gelegen fietsenkelder twee aldaar gelegen koude bronnen van de Warmte Koude Opslag installatie van het Groot Handelsgebouw ernstig beschadigd. Deze bronnen waren in 2012 volledig gerenoveerd. De gemeente Rotterdam is aansprakelijk gesteld voor de schade, welke schade geraamd wordt op circa € 0,25 miljoen. Het herstel van de bronnen is lastig gebleken, maar het lijkt er op dat in februari 2014 het definitief herstel van beide bronnen is gerealiseerd.

In 2013 heeft de vennootschap over het boekjaar 2012 een claim ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal' voor geleden schade ten gevolge van de werkzaamheden in het stationsgebied ten bedrage van € 186.158,-. Ook over het boekjaar 2013 is een dergelijke claim groot € 191.590,- ingediend. De claims tot en met de boekjaren 2011 zijn in 2012 afgewikkeld. Gezien de mate van toewijzing op de ingediende claims tot en met 2011 zijn de verwachtingen op een toekenning over de jaren 2012 en 2013 niet al te hoog gespannen.

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2013 werden 45 contracten (2012: 44 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 20.790 m² (2012: 15.090 m²), terwijl in 2013 16 contracten (2012: 14 contracten) afliepen voor in totaal 3.752 m² (2012: 2.816 m²).

Van de in 2013 verhuurde m² heeft 2.714 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2012: 1.033 m²), 2.663 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders

(2012: 1.981 m²) en 15.383 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2012: 12.076 m²).

De 45 in 2013 afgesloten huurcontracten betreffen 7 contracten met nieuwe huurders (2012: 7), 12 contractuitbreidingen met bestaande huurders (2012: 8) en 26 verlengingen van aflopende huurcontracten (2012: 29).

In de grafieken hiernaast zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten van 2009 tot en met 2013 weergegeven.

Het aantal in 2013 verhuurde m² is 37,8% hoger dan in 2012 (2013: 20.790 m² en 2012: 15.090 m²). Deze stijging was met name het gevolg van de verlenging van 2 grotere huurders. Van de in 2013 door opzegging expirerende contracten zijn uiteindelijk huurders van in totaal 3.752 m² (2012: 2.816 m²) daadwerkelijk uit het gebouw vertrokken. Gezien de naar verwachting blijvend zwakke vraag naar kantoorruimte zal de vennootschap zich ook in 2014 blijven richten op het behoud van haar huidige huurders.

Om de bezettingsgraad van het gebouw verder te verbeteren en het vertrek van bestaande huurders te compenseren blijft het uiteraard noodzakelijk om nieuwe huurders aan te trekken. In 2013 is 5.407 m² (2012: 3.014 m²) verhuurd aan nieuwe huurders en ten behoeve van uitbreidingen van bestaande huurders. Daarvan is in 2013 2.744 m² (2012: 1.033 m²) verhuurd aan nieuwe huurders en betreft in 2013 2.663 m² (2012: 1.981 m²) uitbreidingen van bestaande huurders.

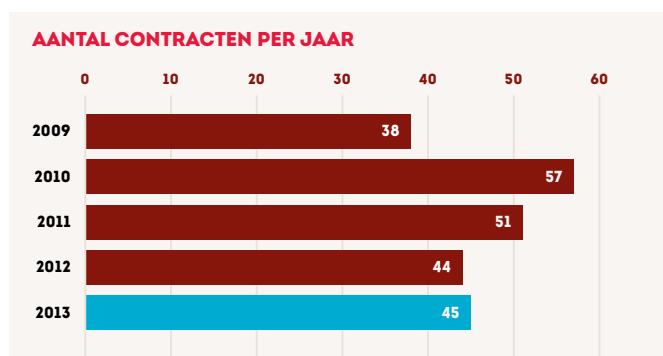
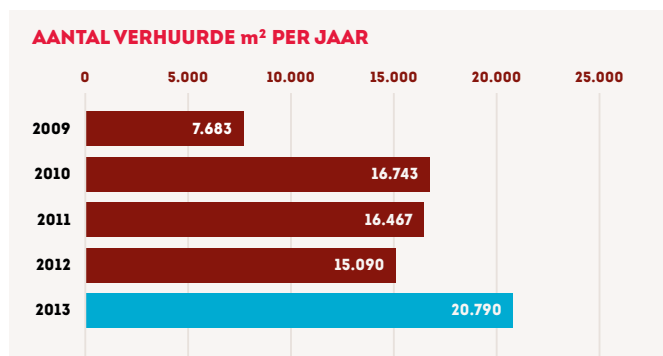
In 2013 zijn 26 aflopende contracten die goed waren voor 15.383 m² verlengd (2012: 29 contracten goed voor 12.076 m²). Het betreft voor een deel stilzwijgende contractverlengingen. Steeds meer huurders willen heronderhandelen bij de verlenging van hun huurovereenkomst.

Van de in 2013 totaal verhuurde en/of verlengde 20.790 m² heeft 4.796 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in het boekjaar (2012: 2.139 m²) en 15.994 m² op na afloop van het boekjaar (2012: 12.951 m²).

De gemiddelde nieuwe contractomvang in m² bedroeg in 2013 circa 462 m² tegen 343 m² in 2012.

In juli 2013 heeft de vennootschap een overeenkomst gesloten met The Office Operators voor de exploitatie van een business center in het Groot Handelsgebouw. Voor de exploitatie van dit center is de vennootschap met The Office Operators een joint venture aangegaan. Hiertoe is Groot Handelsgebouw Business Center B.V. opgericht waar beide partijen een aandelenbelang van 50% hebben.

Het business center met een oppervlakte van circa 1.350 m² is eind december 2013 geopend. In dit center worden met name flexibele kantoorunits aangeboden. De vennootschap heeft de



financiering (circa € 400.000,-) van de inrichting en inventaris aan de joint venture ter beschikking gesteld, waarvan per 31 december 2013 reeds € 330.000,- is verstrekt. De vennootschap heeft goede verwachtingen van de samenwerking met The Office Operators. De eerste verhuurresultaten zijn bemoedigend. The Office Operators is een landelijke aanbieder van flexibele kantoorruimte met 8 vestigingen in Nederland en België waaronder WTC Schiphol en de Luchthaven Zaventem in Brussel.

In september 2013 heeft Engels B.V. aan de vennootschap laten weten dat Bibitor B.V. Engels heeft overgenomen. Bibitor B.V. is een beleggingsmaatschappij en exploitant van horecabedrijven. Grootaandeelhouder van Groothandelsgebouwen N.V., de heer E.A. de Mol van Otterloo, is mede aandeelhouder van Bibitor B.V.. Bibitor is voornemens het bedrijf van Engels te moderniseren en de vennootschap is hierover met Bibitor in gesprek.

Doordat in 2013 meer m² werden achtergelaten dan in gebruik werden genomen daalde de bezetting van het gebouw van 88.877 m² per 31 december 2012 tot 88.042 m² per 31 december 2013, ofwel van 89,4% tot 88,6%.

In 2013 is de vennootschap er in geslaagd 8 (2012: 9) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven, terwijl 14 kleinere huurders zijn vertrokken. De markt voor kleinere huurders leek in 2013 op een zelfde niveau te liggen als in het voorgaande jaar. De vennootschap heeft in het kleinere marktsegment een verhoudingsgewijs goede positie. De concurrentie in dit segment wordt wel steeds groter omdat meer verhuurders zich

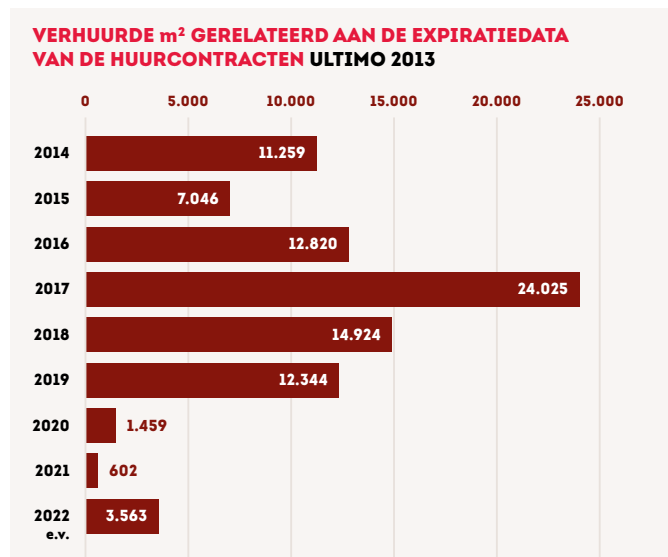
eveneens gaan richten op de kleinere huurder. Ook de opkomst van business centers zal de concurrentie in dit marktsegment verscherpen.

VERDELING VERHUURDE RUIMTEN NAAR OPPERVLAKTE

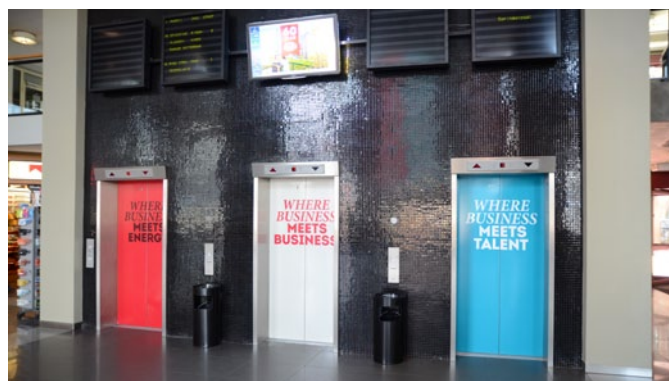
GROOTTE IN m ²	ULTIMO 2012	NIEUWE HUURDERS	OPZEGGINGEN BESTAANDE HUURDERS	OVERIGE MUTATIES	ULTIMO 2013
< 250 m ²	94	8	14	-3 / +1	86
250 – 500 m ²	31	1	7	-3 / +2	24
500 – 1.000 m ²	14	-	-	+3	17
> 1.000 m ²	23	1	1	-	23
Totaal	162	10	22		150

In 2013 zijn 10 nieuwe huurders aangetrokken (2012: 13) en waren er 22 (2012: 10) opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen. In 2013 zijn twee huurcontracten gedwongen (als gevolg van een faillissement) beëindigd met een totaal metrage van 309 m² (2012: 0) en zijn er drie contracten (2012: 3, grootte 179 m²) met een totaal metrage van 1.498 m² voortijdig beëindigd en zijn de ruimten aan andere huurders verhuurd.

De grafiek hieronder toont de expiratedata van de verhuurde m²:

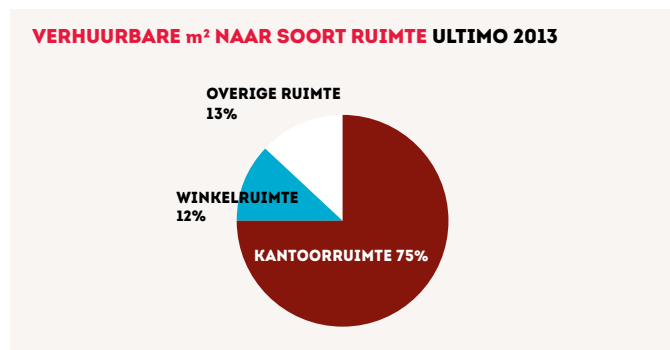


Van de in 2014 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2013 8.414 m² opgezegd. Verwacht kan worden dat deze huurders ook grotendeels feitelijk uit het gebouw zullen vertrekken (voor zover zij al niet vertrokken zijn). Gezien de voor het overgrote deel van de huurcontracten gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2014 met aflooptdatum in 2014 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht.

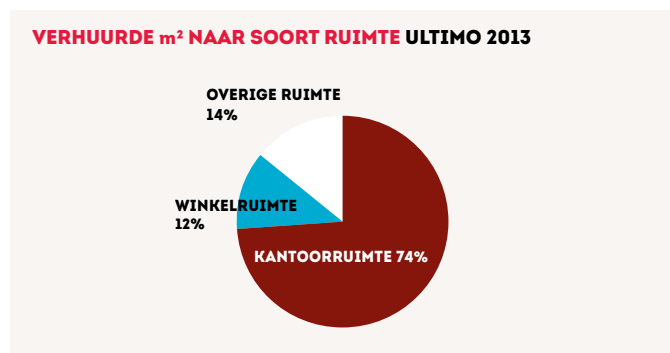
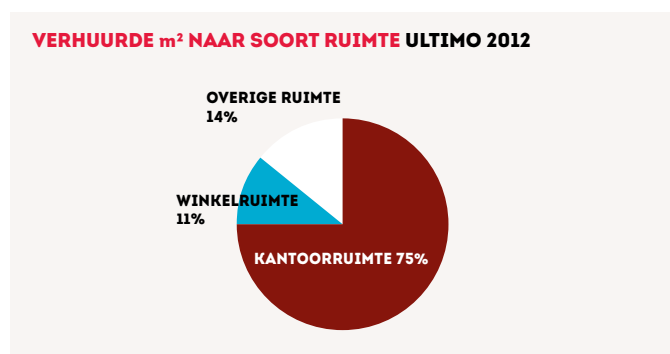


Ultimo 2013 bedroeg het aantal verhuurbare m²: 99.393 (ultimo 2012 eveneens 99.393 m²).

De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2013:



Onderstaand de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² in de jaren 2012 en 2013:



PARKEREN IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2013 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.618.000,- en deze zijn daarmee 5,0% hoger dan die over 2012 toen de opbrengsten € 1.541.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren bedroegen in 2013 € 724.000,- en waren daarmee 0,6% hoger dan in 2012 (2012: € 720.000,-). De opbrengst uit abonnementen was over 2013 8,9% hoger dan over 2012 (2013: € 894.000,- tegen in 2012: € 821.000,-).

In 2013 is de omvang van het kort parkeren nauwelijks gewijzigd. De kort parkeertarieven bleven in het verslagjaar ongewijzigd. In alle parkeergarages is het parkeervolume bijna identiek aan dat over 2012. De opbrengst uit abonnementen is toegenomen door de jaarlijkse indexering en een gewijzigde rubricering van opbrengsten.

In juni 2013 is de omgevingsvergunning verleend voor de ombouw van de voormalige Schaatshal, waarna in september 2013 de werkzaamheden voor deze ombouw zijn gestart. In deze hal wordt een parkeergarage met circa 220 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de huurders van het Groot Handelsgebouw. De verwachting is dat de parkeergarage medio 2014 in gebruik kan worden genomen. De totale investering is begroot op maximaal € 3 miljoen welk bedrag uit eigen middelen van de vennootschap wordt gefinancierd.

DE ORGANISATIE

De organisatie heeft in 2013 getracht nog scherper in te zetten op de verhuur zowel door het aantrekken van nieuwe huurders, het behoud van bestaande huurders en het intensiveren van contacten met huurders zodra er bedreigende factoren opdoemen. Het verhuurbeleid is geëvalueerd en het verhurende externe makelaarsteam is uitgebreid. Het verbeteren en het uitbreiden van de dienstverlening aan huurders was een prioriteit in het beleid. Onderhoud en renovatie werkzaamheden van het gebouw vormden de belangrijkste uitdagingen voor de technische organisatie.

De servicekosten waren in 2013 2,3% lager dan over het boekjaar 2012. De uitdaging voor de komende jaren is de stijging van de servicekosten te beheersen. De beheerkosten waren in 2013 € 166.000,- (+ 15,3%) hoger dan in 2012 (2013: € 1.253.000,- en 2012: € 1.087.000,-) met name door hogere personeelskosten (+ € 82.000,-) en hogere advieskosten (+ € 59.000,-). Met name hogere pensioen- en sociale lasten en de crisisheffing waren het gevolg van de hogere personeelskosten.

In 2013 is de reorganisatie en het toekomstbestendig maken van het historisch archief van de vennootschap afgerond. De ten

behoefte hiervan in 2012 aangetrokken (tijdelijke) medewerker heeft medio 2013 de organisatie verlaten.

De organisatie bestond in 2013 uit gemiddeld 7,7 fte (2012: 8,3 fte).

Het debiteurenbeleid heeft in 2013 onverminderd verscherpte aandacht gekregen. In 2013 waren de betalingsachterstanden beperkt tot enkele huurders en in verhouding gering.

ADVIES VERBETERING RENDEMENT VENNOOTSCHAP

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 daarop besloten een dergelijk onderzoek in te laten stellen en heeft aan een door enkele aandeelhouders voorgestelde partij IBUS Asset Management B.V. te Amstelveen ('IBUS') hiertoe opdracht verstrekt.

IBUS heeft het advies begin 2014 afgerond. In de op 17 april 2014 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal dit advies en de reactie van de vennootschap hierop ter bespreking worden geagendeerd.

RISICOMANAGEMENT

Wat betreft het risicomanagement wordt eveneens verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 29.

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. In moeilijke economische omstandigheden is het des te meer noodzakelijk dat de vennootschap een scherp intern en extern risicobeleid voert.

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

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie gezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1% van het gehuurd oppervlak in het gebouw. Het was in 2013 slechts noodzakelijk om een voorziening voor

(naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) te nemen van € 150.000,-, hetgeen slechts circa 0,8% bedraagt van betreffende in 2013 door de vennootschap aan huur en bijkomende kosten in rekening gebrachte bedragen.

In 2013 is uitgebreidere managementinformatie geïmplementeerd gericht op het beter kunnen volgen en daarmee beter beheersen van de exploitatie- en beheerkosten. In 2014 zal een verdere verdieping in deze managementinformatie plaatsvinden omdat in het verleden is gebleken dat met name de exploitatiekosten lastig beheersbaar zijn. De vennootschap is van mening dat meer adequate managementinformatie bij zal dragen tot een betere sturing van deze kosten.

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

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

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruim voldoende mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50% (de eis van de banken is maximaal 60%) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 38,4% en een Interest Cover Ratio van 3,0 voldoet de vennootschap aan zowel de interne als externe ratio's. Op pagina 20 is een nadere definiëring opgenomen van de begrippen 'loan to value' en 'Interest Cover Ratio'.

Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60% van de uitstaande financiering en maximaal 100% met rente instrumenten is afgedekt. Naar de financieringsstand ultimo 2013 en het niet afgedekte deel hiervan leidt een toename van de rente met 1%-punt tot een toename van de betaalde rente met € 238.000.

In het kader van het financieringsbeleid wordt er naar gestreefd om ruim voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken op te starten en ruim voor de vervaldata nieuwe afspraken te maken.

Met betrekking tot de externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de toestand in de kantorenmarkt gevolgd. Wat de vastgoedmarkten betreft is een moeilijk punt de zeer terughoudende financiering door banken van vastgoedportefeuilles. In het algemeen is de vennootschap niet meer dan volger van deze ontwikkelingen en kan zij slechts in haar beleid hier zo goed mogelijk op trachten in te spelen. Een specifiek punt ten aanzien van de externe risico's is de Rotterdamse kantorenmarkt. De vennootschap volgt hier de ontwikkelingen op de voet en waar mogelijk en noodzakelijk tracht zij ontwikkelingen te beïnvloeden.

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 ter zake een adequaat beleid voert.

CORPORATE GOVERNANCE

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

Voor wat betreft de remuneratie van de bestuurder, de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en het instellen van commissies binnen de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar het 'Bericht van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag alsmede naar hetgeen daarover in de Corporate Governance Verklaring is opgenomen.

RESULTATEN IN 2013

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

WINST-EN-VERLIESREKENING 2013

(IN € 1.000)	2013	2012
Huuropbrengsten	15.017	15.354
Doorberekende (service-)kosten	2.938	2.938
Bruto huuropbrengsten	17.955	18.292
Exploitatiekosten	6.254	6.188
Netto huuropbrengsten	11.701	12.104
Beheerkosten	1.253	1.087
Financieringslasten	2.283	3.603
Belastingen (incl. mutatie belastinglatentie)	2.018	1.843
Lasten	5.554	6.533
Direct exploitatieresultaat	6.147	5.571
Waardemutaties	-2.046	-3.316
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	511	829
Indirect exploitatieresultaat	-1.535	-2.487
Resultaat na belastingen	4.612	3.084

RESULTAAT NA BELASTINGEN

Het resultaat na belastingen bedroeg in 2013 € 4.612.000,- tegen € 3.084.000,- in 2012. Het direct exploitatieresultaat over 2013 steeg 10,3% van € 5.571.000,- in 2012 tot € 6.147.000,- in 2013. Het indirect exploitatieresultaat was in 2013 negatief € 1.535.000,- tegen negatief € 2.487.000,- in 2012. Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2013 € 3,11 (2012: € 2,08).

Het direct exploitatieresultaat in 2013 is € 576.000,- (10,3%) hoger dan in 2012. Weliswaar waren de netto huuropbrengsten 3,3% lager, maar de lasten zijn over 2013 15,0% lager met name door een lager saldo van financieringsbaten en -lasten. De lagere netto huuropbrengsten zijn het gevolg van lagere huuropbrengsten (-2,2%) en hogere exploitatiekosten (+1,1%). Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2013 bedraagt € 4,15 (2012: € 3,76).

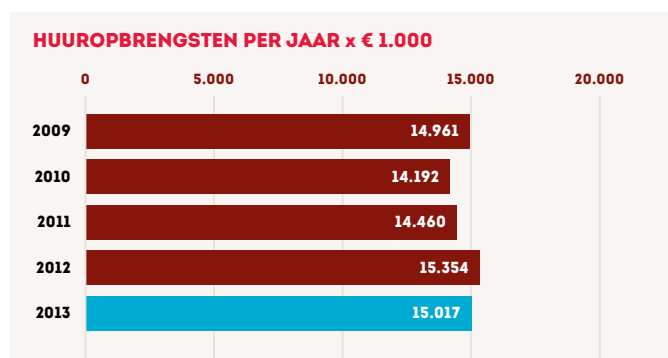
Het indirect exploitatieresultaat over 2013 bedroeg negatief € 1.535.000,- tegen negatief € 2.487.000,- in 2012. Het negatieve indirect exploitatieresultaat is het gevolg van de lagere taxatie-

waarde van het gebouw ultimo 2013 van € 600.000,- alsmede als gevolg van investeringen in het gebouw. Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2013 negatief € 1,04 tegen negatief € 1,68 in 2012.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2013 € 47,68 tegen € 46,11 op 31 december 2012, hetgeen een stijging betekent van 3,4%.

DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

De huuropbrengsten zijn in 2013 met 2,2% gedaald van € 15.354.000,- in 2012 tot € 15.017.000,- in 2013. De daling van de huuropbrengsten is met name het gevolg van de afgenomen bezettingsgraad en gemiddeld lagere huren bij nieuw afgesloten contracten en daarentegen hogere parkeerbongstn (+ 5,0%). In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2009 weergegeven.



De exploitatiekosten zijn met 1,1% gestegen van € 6.188.000,- in 2012 tot € 6.254.000,- in 2013. De hogere exploitatiekosten waren met name het gevolg van de kosten die zijn gemaakt in het kader van het 60-jarig jubileum van het Groot Handelsgebouw.

De beheerkosten waren in 2013 € 166.000,- (+15,3%) hoger dan in 2012 (2013: € 1.253.000,- en 2012: € 1.087.000,-) met name door hogere personeelskosten (+ € 82.000,-) en hogere advieskosten (+ € 59.000,-).

De financieringsbaten en -lasten waren over 2013 36,6% lager dan over 2012. In de financieringslasten over 2013 is een positief resultaat uit waarderingsverbetering van rente instrumenten opgenomen groot € 1.206.000,-. Over 2012 was sprake van een negatief resultaat uit rente instrumenten van € 429.000,-. Het saldo van werkelijk betaalde en ontvangen rente was in 2013 € 424.000,- hoger dan in 2012 (2013: € 3.547.000,- tegen 2012: € 3.123.000,-), als gevolg van hogere kredietmarges voor het in juni 2012 afgesloten financieringsarrangement.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

Het indirect exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting is de resultante van de bruto toename van de waarde van het onroerend goed verminderd met de verrichte investeringen. Ultimo 2013 bedroeg de waarde van het pand € 156.400.000,- tegen ultimo 2012 € 157.000.000,-. Derhalve daalde de waarde met € 600.000,- (-0,4%). In 2013 is voor € 1.446.000,- (2012: € 1.116.000,-) aan investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardemutatie bedraagt € 2.046.000,- negatief, waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25%, hetgeen resulteert in een netto indirect exploitatieresultaat van € 1.535.000,- negatief.

FINANCIERING

Zoals reeds in het jaarverslag 2012 is gemeld heeft de vennootschap in 2012 haar financieringsarrangement met ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG op aangepaste voorwaarden verlengd. In 2013 is dit arrangement ongewijzigd voortgezet conform de in 2012 gemaakte afspraken.

In juni 2013 is een rentecap van (Euribor 3-maandstarief) 2,25% groot € 10.000.000,- volgens contract beëindigd. In 2013 zijn geen nieuwe overeenkomsten aangegaan ter afdekking van renterisico's.

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

Eind 2013 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 41,4% (ultimo 2012: 40,0%).

De solvabiliteit is in het verslagjaar daarmee licht verbeterd. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van ten minste 40% noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren. Eind 2013 voldeed de vennootschap dus aan deze eis. Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur ook de voorziening voor latente vennootschapsbelasting van belang. Deze voorziening is ultimo 2013 met 12,3% van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2012: 12,4%). Deze voorziening kan (analoog aan opvattingen ter zake in het verleden) voor een deel als vermogensbestanddeel worden aangemerkt. Immers werkelijke betaling van de in deze voorziening opgenomen vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst.

Het ultimo 2013 beschikbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige belastinglatentie acht de vennootschap een ruim voldoende niveau van solvabiliteit.

De 'loan to value ratio' (LTV) is in 2013 verder verbeterd. Deze ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de netto rentedragende (bancaire) schuld van de vennootschap en de waarde van de (met bancaire schuld gefinancierde) beleggingsportefeuille. Deze maatstaf geeft de mate aan waarin de tot zekerheid aan de bank verstrekte activa (vastgoed) met bancaire schulden zijn belast.

Ultimo 2013 bedroeg de als bovenstaande berekende LTV 38,4% (ultimo 2012: 39,1%).

De vennootschap streeft naar een loan to value ratio van maximaal 50%. Ultimo 2013 wordt hieraan dus ruim voldoende voldaan.

De 'Interest Cover(age) Ratio' (ICR) is een verhoudingsgetal dat de mate aangeeft waarin de vennootschap in staat is haar betaalde rente te 'verdiene'. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting op 'kasbasis' wordt hierbij gedeeld door de in het verslagjaar betaalde interest. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting wordt feitelijk ontdaan van 'non cash items', waaronder begrepen IFRS effecten.

De ICR bedroeg over 2013 3,00 (2012: 3,35).

In het eerder genoemde in 2012 met de banken overeengekomen financieringsarrangement zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De LTV mag niet hoger zijn dan 60% en de ICR moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 38,4% ultimo 2013 en een ICR over 2013 van 3,00 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.

Alhoewel de ratio's van de vennootschap als stevig kunnen worden gekwalificeerd benadrukt de vennootschap dat zij het noodzakelijk acht in de huidige moeilijke economische tijd en de onzekere verwachtingen in de vastgoedsector te beschikken over een stevige vermogensbuffer en een solide liquiditeit. De vennootschap staat in 2014 en volgende jaren voor aanzienlijke kosten en investeringen hetgeen de noodzaak van een stevige vermogens- en liquiditeitspositie verder onderstreept.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

In 2013 zijn voor € 1.446.000,- (2012: € 1.116.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht. In 2013 is 1.071 m² kantoorruimte gerenoveerd en is daarnaast een aantal kleinere verbeteringen in het gebouw gerealiseerd.

In 2013 is het herstel van de betonnen luifels uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een herstel van een adequate afwatering. In het verslagjaar is de eerste fase uitgevoerd van het groot onderhoud van de betonnen binnengevels van het gebouw. Onderdeel hiervan is ook het herstel van de galerijvloeren in het gebouw. De volledige uitvoering van deze werkzaamheden zal gedurende enkele jaren plaatsvinden. In 2013 is de aanpassing en renovatie

van de entrees van bouwdelen D en E aan de Conradstraat afgerond.

In het verslagjaar is het programma van eisen afgerond inzake de installatie van een nieuwe brandmeldinstallatie (incl. alle bekabeling) en eind 2013 is met de bevoegde autoriteiten overeenstemming over het programma van eisen bereikt. Naar verwachting zal in 2014 worden gestart met de uitvoering, welke uitvoering een periode van minimaal twee jaar zal vergen.

Het eind 2011 in gang gezette project van renovatie van de bronnen van de Warmte Koude Opslag installatie (WKO) is in 2013 afgerond. Dit is 1 jaar later dan het oorspronkelijke plan omdat zowel op het Stationsplein als in de Conradstraat in 2012 en 2013 vele werkzaamheden door de gemeente zijn uitgevoerd, waardoor de vennootschap te weinig gelegenheid kreeg de in de openbare weg gelegen bronnen te renoveren. Als gevolg van het beschadigen door de gemeente Rotterdam van een tweetal reeds in 2012 gerenoveerde koude bronnen aan het Stationsplein was het niet mogelijk in 2013 na de renovatie van alle bronnen het gehele WKO systeem in bedrijf te stellen. Begin 2014 lijkt de schade aan de door de gemeente beschadigde bronnen hersteld te zijn en kan in 2014 het volledige systeem naar verwachting in bedrijf worden gesteld. De vennootschap heeft de gemeente Rotterdam aansprakelijk gesteld voor de aangebrachte schade aan de koude bronnen en gaat ervan uit dat deze schade zal worden vergoed.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De waardebepaling van het gebouw is zowel per 30 juni 2013, als per 31 december 2013, uitgevoerd met een taxatie door Troostwijk Taxaties B.V..

Per 30 juni 2013 is de waarde bepaald op € 156.400.000,- en per 31 december 2013 op eveneens € 156.400.000,- (31 december 2012: € 157.000.000,-).

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

(IN € 1.000,-)	ULTIMO 2013	ULTIMO 2012
Bruto Markthuur	16.974	16.514
Netto Markthuur	14.125	13.874
Gekapitaliseerde Markthuur (V.O.N.)	166.319	167.474
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	-390	-821
Marktwaaarde (V.O.N.)	165.929	166.653
Getaxeerde Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	156.400	157.000

MARKTWAARDE

(©IVSC 2011/VS 3.2 RICS TAXATIESTANDAARDEN)

Onder de marktwaarde wordt verstaan: “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

MARKTHUUR

(©IVSC 2011/VS 3.3 RICS TAXATIESTANDAARDEN)

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De Bruto Markthuur is in 2013 ten opzichte van het boekjaar 2012 gering gestegen (2,8%), met name doordat de taxateur het huuropbrengspotentieel van de kantoren en opslagruimtes gering hoger inschat, hetgeen wordt onderschreven door de in 2013 afgesloten overeenkomsten binnen het Groot Handelsgebouw.

Voor de Netto Markthuur geldt dat deze ultimo 2013 fractioneel hoger is dan eind 2012 (1,8%). Door de taxateur is de structurele leegstand licht hoger ingeschat evenals de met het gebouw verbonden exploitatiekosten. Echter vanwege de gehanteerde Bruto Aanvangsrendement (BAR) methode is dit niet van invloed op de afgegeven marktwaarde.

De Gekapitaliseerde Markthuur (V.O.N.) van het Groot Handelsgebouw is ultimo 2013 licht lager (–0,7%) dan ultimo 2012. Dit is het gevolg van een door de taxateur licht hoger geschat netto aanvangsrendement. Dit hogere netto aanvangsrendement is naar het oordeel van de vennootschap het gevolg van minder gunstige marktomstandigheden voor kantoren in het algemeen en niet zozeer het gevolg van een verslechterd perspectief voor het Groot Handelsgebouw.

De conclusie is dat het Groot Handelsgebouw in 2013 evenals in 2012 te maken heeft gekregen met een beperkte waardedaling (2013: –0,4%; 2012: –1,4%) van haar gebouw als gevolg van voortdurende ongunstige marktomstandigheden op de kantorenmarkt. Deze waardedaling is echter zeer beperkt in vergelijking met de algemene afwaarderingen die in de voorgaande jaren en ook nog in 2013 hebben plaatsgevonden.

VERGUNNING BELEGGINGSINSTELLING

Groothandelsgebouwen N.V. is op 29 mei 2008 door de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) een vergunning

verleend als beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht.

Per 22 juli 2013 is de zogenoemde Europese AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlijn inzake het beheer van assets door alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Abi's die zich kwalificeren dienen uiterlijk 22 juli 2014 aan de betreffende regelgeving te voldoen. De vennootschap heeft zich extern laten adviseren over de mogelijke gevolgen van deze richtlijn voor de vennootschap. Conclusie is dat het 'AIFM regime' verstrekende consequenties voor de vennootschap zal hebben op het gebied van inrichting van de (administratieve) organisatie van de vennootschap, (externe en interne) rapportageverplichtingen en het aanstellen van een bewaarder. Dit alles zou zeer hoge kosten met zich mee (kunnen) brengen.

De adviseur van de vennootschap is van mening dat er duidelijke aanknopingspunten zijn dat de vennootschap zich vanwege een aantal unieke eigenschappen niet kwalificeert c.q. zich niet behoeft te kwalificeren als abi. Op grond hiervan heeft de vennootschap in oktober 2013 een brief verstuurd aan de AFM met uitleg en toelichting op welke gronden de vennootschap meent zich niet te kwalificeren als 'abi'. De vennootschap wacht een reactie van de AFM op deze brief af. Indien de AFM meegaat in de argumentatie van de vennootschap is zij in principe vanaf 22 juli 2014 geen beleggingsinstelling meer.

VERKLARING DIRECTIE

De directie verklaart naar beste weten dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de vennootschap en dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar en dat in het jaarverslag de wezenlijke risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, zijn beschreven.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vennootschap zal bij het verschijnen van het jaarverslag 2013 een geactualiseerde versie van de Corporate Governance Verklaring op de website van de vennootschap plaatsen.

UITKERING DIVIDEND OVER 2013

Groothandelsgebouwen N.V. heeft – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – besloten in de op 17 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2013 een voorstel tot uitkering van een dividend van € 1,55 per (certificaat van een) aandeel (2012: dividend eveneens € 1,55)

aan de aandeelhouders voor te leggen. De vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen aandeelhouders de keuze te bieden het voorgestelde dividend volledig in contanten dan wel volledig in (certificaten van) aandelen ten laste van de fiscaal erkende agioreserve op te nemen. Bij een keuze van dividend in (certificaten van) aandelen legt de vennootschap de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividendvoorstel voor van 1/25e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen.

De vennootschap komt met een keuzedividend tegemoet aan een door aandeelhouders uitgesproken wens tot het uitkeren van een keuzedividend. De vennootschap heeft ervoor gekozen om een dividendvoorstel voor te leggen in een vooraf vastgestelde verhouding en niet, zoals vaak gebruikelijk, op basis van een naar aanleiding van de ontwikkeling van de beurskoers voorafgaand aan het keuzemoment voor contant dividend dan wel in aandelen vast te stellen conversieverhouding. De reden hiervan is dat de omvang van de handel in het aandeel Groothandelsgebouwen in het algemeen zeer beperkt is en de koers bij zeer beperkte handel aanzienlijk kan fluctueren en deze daarmee naar het oordeel van de vennootschap minder geschikt maakt om op basis hiervan een conversiekoers vast te stellen.

Uitgaande van 1.480.318 uitstaande aandelen is daarmee bij een volledige uitkering in contanten een bedrag gemoeid van € 2.294.492,90. Het dividend zal worden uitgekeerd ten laste van het over het boekjaar 2013 gerealiseerde resultaat na belastingen.

Op de dividenduitkering zal, indien noodzakelijk, door de vennootschap 15% dividendbelasting dienen te worden ingehouden.

Over het boekjaar 2012 bedroeg het dividend eveneens € 1,55 per aandeel. De vennootschap heeft afgezien van het voorstellen van een hoger dividend omdat zij in 2014 lagere huuropbrengsten en een lagere bezetting van het gebouw verwacht dan over 2013, met een daarbij horende lagere kasstroomverwachting.

VERWACHTINGEN VOOR 2014

De Nederlandse economie lijkt zich in het vierde kwartaal van 2013 met een economische groei van 0,7% aanzienlijk en in die mate onverwacht te hebben hersteld. Nederland deed het in dit kwartaal van 2013 economisch beter dan een aantal omringende landen, en ook dat was verrassend. Het is wellicht nog te vroeg om te zeggen dat de Nederlandse economie weer een duidelijk groeipad is ingeslagen, maar het geeft wel goede hoop voor 2014 dat het economisch tij is gekeerd.

De Nederlandse kantorenmarkt zal in 2014 waarschijnlijk nog niet profiteren van een economische opleving. De vraag zal zwak blijven en het aanbod blijft te groot. Herstel van markt-evenwicht zal jaren vergen. Wat voor de Nederlandse markt geldt is in versterkte mate voor de Rotterdamse kantorenmarkt aan de orde. Ook in Rotterdam zal de vraag zwak blijven en zal het aanbod in het Central District fors zijn. De goede locatie van het Groot Handelsgebouw en het in 2014 gereedkomen van de stationsomgeving verschaft de vennootschap wel een goede uitgangspositie.

De concurrentie in de verhuurmarkt zal in 2014 sterk zijn.

De vennootschap kan deze concurrentie aangaan vanuit een goede uitgangspositie.

De vennootschap verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – dat in 2014 de huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw ten opzichte van 2013 licht zullen dalen. Deze daling zal worden veroorzaakt door het vertrek van een aantal huurders voor welke ruimtes nog geen nieuwe huurders zijn gecontracteerd. De vennootschap verwacht dat in 2014 de verhuurmarkt lastig blijft en niet significant zal herstellen. Het gereedkomen van het nieuwe Centraal Station en omgeving geeft wellicht een positieve impuls aan de verhuurmogelijkheden. De positie van de vennootschap blijft ook in 2014 solide.

Ten aanzien van het in 2014 verwachte resultaat kan de directie geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van de IFRS regelgeving in combinatie met de renteontwikkeling 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 zijn met name de financieringslasten onzeker in verband met de onzekere verwachtingen over de rentestand.

Rotterdam, 6 maart 2014

DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs

G. Voorhout

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

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

Gedurende het verslagjaar 2013 zijn 1.149 aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2013, 1.421.240 (96,0% van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2013 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.421.240,-.

Het bestuur van de stichting heeft in 2013 tweemaal vergaderd. Een lid van het bestuur was bij een van deze vergaderingen niet aanwezig. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, evaluatie van de op 13 december 2012 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, certificering van de aandelen Groothandelsgebouwen en de bespreking van dit agendapunt in de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V., standpuntbepaling ter zake de (overige) agendapunten in de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders, evaluatie van het besprokene in vorengenoemde Algemene Vergadering alsmede de samenstelling van het bestuur van de stichting en de Corporate Governance Code.

Alle leden van het bestuur van de stichting hebben op 12 april 2013 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 507.437 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 34,3% van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V..

De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten, zoals onder meer het voorstel tot uitkering van dividend en de machtiging van de directie tot inkoop van aandelen.

In de op 12 april 2013 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is ter bespreking als agendapunt de certificering van aandelen Groothandelsgebouwen N.V. aan de orde gesteld. Met de Raad van Commissarissen en de directie van de vennootschap is gesproken over de wenselijkheid van het al dan niet handhaven van de certificering van de aandelen van de vennootschap. De vennootschap en de stichting hebben zich over deze vraag afzonderlijk extern laten adviseren. Op basis van de ontvangen adviezen en het gevoerde overleg heeft de stichting in overleg met de vennootschap besloten de certificering niet te beëindigen. De stichting is van mening dat de redenen die in het jaarverslag van 2004 bij de invoering van de Corporate Governance Code zijn vermeld voor het handhaven van de certificering nog steeds gelden.

De voorzitter van de stichting heeft in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gewezen op het feit dat in 2005 tijdens een officiële vergadering van certificaaathouders is toegelicht onder welke voorwaarden stemrecht aan certificaaathouders wordt overgedragen. Sinds dat moment hebben certificaaathouders steeds in deze vergaderingen kunnen stemmen. De stichting bewaakt het evenwicht van de belangen in aandeelhoudersvergaderingen. De voorzitter heeft er voorts op gewezen dat meer dan 30% van de certificaaathouders gemiddeld niet bij aandeelhoudersvergaderingen aanwezig is. Voorts laten in de afgelopen jaren een aantal grootaandeelhouders duidelijk van zich horen. De stichting heeft in deze wel degelijk de rol om het evenwicht van de belangen in aandeelhoudersvergaderingen te bewaken. De stichting heeft daarin een eigen belang, welk belang is afgeleid van het belang van de vennootschap. Eveneens heeft de voorzitter van de stichting tijdens genoemde Algemene Vergadering van Aandeelhouders er op gewezen dat de kosten van de stichting beperkt zijn.

Wat betreft de discussie van het arrangeren van vergaderingen voor certificaaathouders heeft de voorzitter van de stichting er op gewezen dat certificaaathouders het recht hebben om onderwerpen voor aandeelhoudersvergaderingen te agenderen. Verder benadrukt spreker nogmaals dat certificaaathouders tijdens aandeelhoudersvergaderingen alle gewenste onderwerpen kunnen bespreken. Het bijeenroepen van een vergadering van certificaaathouders voegt daar naar de mening van het bestuur van de stichting niets aan toe.

Op 1 september 2013 liep de benoemingstermijn af van het bestuurslid van de stichting, de heer Drs. E.R. Deves. De heer Deves heeft laten weten beschikbaar te zijn voor een nieuwe bestuurstermijn. Het bestuur heeft besloten de heer Deves te herbenoemen voor een periode van vier jaar.

Op 24 september 2013 heeft de vennootschap medegedeeld dat de heer Drs. Th. G. der Kinderen als lid van de Raad van Commissarissen van de vennootschap is teruggetreden. De Raad van Commissarissen heeft het bestuur van de stichting laten weten dat zij heeft besloten dat zij afziet van het voordragen van een lid van de raad in het bestuur van de stichting. Met deze beslissing wenst de vennootschap de onafhankelijkheid van de stichting verder te borgen. Het bestuur van de stichting ondersteunt deze beslissing en heeft diensgevolge besloten haar statuten op dit punt aan te passen. In het vervolg zal het bestuur van de stichting derhalve bestaan uit drie onafhankelijke leden. De betreffende statutenwijziging heeft inmiddels plaatsgevonden. In de betreffende statutenwijziging is eveneens de statutaire leeftijdsgrens van 70 jaar, die krachtens artikel 4.2 van de statuten van de stichting van toepassing was bij benoeming van bestuursleden, geschrapt.

Op 23 mei 2014 loopt de bestuurstermijn van de voorzitter van de stichting, de heer Mr. R. Pfeiffer af. De heer Pfeiffer heeft medegedeeld beschikbaar te zijn voor herbenoeming.

Het bestuur heeft besloten de heer Pfeiffer voor een (gebruikelijke) periode van 4 jaar te herbenoemen. Het bestuur is zich ervan bewust dat gedurende de nieuwe zittingsperiode van de heer Pfeiffer hij langer dan 12 jaar deel zal uitmaken van het bestuur van de stichting, hetgeen niet in overeenstemming is met een bestuursperiode van maximaal 12 jaar zoals opgenomen in de Corporate Governance Code. Het bestuur acht de ervaring en betrokkenheid van de heer Pfeiffer in het bestuur van een dermate groot belang dat zij in de afweging van belangen tussen bestuurlijke continuïteit en Corporate Governance Code het essentieel acht dat de heer Pfeiffer als voorzitter van het bestuur van de stichting in functie blijft.

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

Rotterdam, 6 maart 2014

HET BESTUUR:

Mr. R. Pfeiffer (voorzitter)

Drs. E.R. Deves

C.W.M.H. Schoenmakers

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

MR. R. PFEIFFER (M/1945)

HUIDIGE FUNCTIE: Notaris en advocaat, Den Haag

VOORMALIGE FUNCTIE: Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V., Rotterdam

NEVENFUNCTIES: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekantoor Waarborg Holland N.V., Gouda; Lid Curatorium Stichting H.M.A. Schadee-Fonds, Rotterdam; Voorzitter bestuur Stichting Sophia Kinderziekenhuis Fonds en Stichting Vrienden van het Sophia, Rotterdam; Voorzitter bestuur Rotterdamse Oogheelkundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. 'De Maas', Rotterdam; Voorzitter Geschillencommissie Waterrecreatie, 's-Gravenhage; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk; President Nederlandse Golf Federatie, Utrecht; Voorzitter Stichting Handicart, Maarn

EERSTE BENOEMING: 23 mei 2003

LOPENDE TERMIJN: tot 23 mei 2014

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

HUIDIGE FUNCTIE: Directeur eigenaar CS Financial Advisory

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

NEVENFUNCTIES: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Lid van de Raad van Toezicht van Luxor Theater, Rotterdam; Voorzitter van de stichting Ondernemersbelangen, Rotterdam;

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

EERSTE BENOEMING: 1 juni 2012

LOPENDE TERMIJN: tot 1 juni 2016

DRS. E.R. DEVES (M/1947)

HUIDIGE FUNCTIE: Geen

VOORMALIGE FUNCTIE: Directievoorzitter Holland Venture fondsen

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

COMMISSARIATEN: Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Macaw B.V., Hoofddorp; Voorzitter van de Supervisory Board van Decell Technologies Ltd., Tel Aviv

EERSTE BENOEMING: 1 september 2009

LOPENDE TERMIJN: tot 1 september 2017



JAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Groothandelsgebouwen N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Groothandelsgebouwen N.V. valt onder het normale tarief van de vennootschapsbelasting.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd voor gebruik in de Europese Unie en de interpretaties daarvan, zoals aangenomen door de International Accounting Standards Board (IASB). De in deze toelichting opgenomen bedragen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld, betrekking op de geconsolideerde cijfers. De geconsolideerde jaarrekening luidt in euro's en alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen (€ 000), tenzij anders vermeld.

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

De basis voor het opstellen van de jaarrekening is historische kostprijs met uitzondering van de separaat hieronder vermelde waarderinggrondslagen. 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 enkelvoudige jaarrekening gepresenteerde perioden.

DOOR DE ONDERNEMING VOOR HET EERST TOEGEPASTE NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES

- Wijziging IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: In het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten worden de niet-gerealiseerde posten gegroepeerd naar gelang die in volgende boekjaren wel of niet naar winst of verlies zullen worden overgeboekt. Deze wijziging in presentatie heeft geen gevolgen voor de omvang van vermogen en resultaat.
- Wijziging IAS 19 Personeelsbeloningen inzake pensioenen: met deze wijziging komt de 'corridor-methode' te vervallen, en worden actuariële baten en lasten buiten de winst-en-verliesrekening om verwerkt. Tevens worden de financieringskosten slechts berekend over het verschil tussen de pensioenverplichting en de fondsbeleggingen. Deze wijziging heeft voor de onderneming geen gevolgen, gezien de huidige pensioenregeling.
- Wijziging IFRS 7 inzake saldering: Daar waar financiële activa en verplichtingen in de balans worden gesaldeerd, wordt hieromtrent nadere informatie verschaft in de toelichting.
- IFRS 13 Waardering tegen reële waarde: Deze standaard vervangt diverse definities van reële waarde in andere standaarden door een gemeenschappelijke definitie, en bevat uitgebreidere toelichtingseisen.
- De wijzigingen door het improvements project cycle 2009-2011 hebben geen belangrijke gevolgen voor deze jaarrekening.

DOOR DE ONDERNEMING NOG NIET TOEGEPASTE NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES

De belangrijkste nieuwe standaarden die pas in volgende boekjaren zullen worden toegepast zijn:

- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening: Deze standaard heeft ten opzichte van de huidige IFRS enigszins andere criteria voor het bepalen van de consolidatiekring. Voor boekjaar 2014 verwacht de onderneming niet dat deze standaard gevolgen zal hebben voor de consolidatiekring.
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten: met deze nieuwe standaard verdwijnt de keuze tussen de equity method en proportionele consolidatie voor belangen in joint ventures.

In plaats daarvan bepalen de feitelijke rechten op activa en verplichtingen, en kosten en baten de classificatie als joint operation of joint venture. Bij joint operations worden de activa en verplichtingen die toekomen aan de onderneming volledig opgenomen, bij joint ventures wordt de equity method gebruikt. Voor boekjaar 2014 verwacht de onderneming dat de verwerking van haar belangen in samenwerkingsverbanden niet zal veranderen.

- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten: Deze standaard bevat uitgebreidere eisen voor de toelichting omtrent belangen in andere ondernemingen. De onderneming verwacht dat in boekjaar 2014 sommige toelichtingen uitgebreider zullen zijn.

RISICOPARAGRAAF

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. In moeilijke economische omstandigheden is het des te meer noodzakelijk dat de vennootschap een scherp intern en extern risicobeleid voert.

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

In het kader van het debiteurenbeheer worden de betalingen van huurders voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om betaling te bewerkstelligen. Deze pro actieve benadering leidt tot beperkte betalingsachterstanden bij slechts enkele huurders. Voortdurend wordt door de directie bezien of het debiteurenbeleid desondanks niet nog verder kan worden geïntensiveerd. De betalingsachterstanden betroffen gemiddeld minder dan vijf huurders, die goed zijn voor minder dan 1% van het gehuurd oppervlak in het gebouw. Het was in 2013 slechts noodzakelijk om een voorziening voor (naar verwachting) niet te ontvangen huren en bijkomende kosten (service- en verwarmingskosten) te nemen van € 150.000,-, hetgeen slechts circa 0,8% bedraagt van betreffende in 2013 door de vennootschap aan huur en bijkomende kosten in rekening gebrachte bedragen.

In 2013 is uitgebreidere managementinformatie geïmplementeerd gericht op het beter kunnen volgen en daarmee beter beheersen van de exploitatie- en beheerkosten. In 2014 zal een verdere verdieping in deze managementinformatie plaatsvinden omdat in het verleden is gebleken dat met name de exploitatiekosten lastig beheersbaar zijn. De vennootschap is van mening dat meer adequate managementinformatie bij zal dragen tot een betere sturing van deze kosten.

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

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

Bij het financieringsbeleid worden de met de financiers overeengekomen ratio's bewaakt en is het beleid om in ruim voldoende mate aan deze ratio's te voldoen. Zo streeft de vennootschap naar een 'loan to value' ratio van niet hoger dan 50% (de eis van de banken is maximaal 60%) en de Interest Cover Ratio mag niet minder bedragen dan 2,5 (de eis van de banken is minimaal 2). Met een 'loan to value' ratio van 38,4% en een Interest Cover Ratio van 3,0 voldoet de vennootschap aan zowel de interne als externe ratio's. Op pagina 20 is een nadere definiëring opgenomen van de begrippen 'loan to value' en 'Interest Cover Ratio'.

Wat betreft het inzetten van financieringsinstrumenten is het beleid deze instrumenten uitsluitend in te zetten tegen renterisico's van afgesloten financieringen. Een open rente positie van maximaal € 25 miljoen wordt door de vennootschap vanuit renterisicoperspectief nog als acceptabel aangemerkt. Met de financiers is overeengekomen dat minimaal 60% van de uitstaande financiering en maximaal 100% met rente instrumenten is afgedekt. Naar de financieringsstand ultimo 2013 en het niet afgedekte deel hiervan leidt een toename van de rente met 1%-punt tot een toename van de betaalde rente met € 238.000.

In het kader van het financieringsbeleid wordt er naar gestreefd om ruim voor het aflopen van financieringen dan wel het ingaan van een nieuwe termijn voor margeherziening hierover de gesprekken met de banken op te starten en ruim voor de vervaldatum nieuwe afspraken te maken.

Met betrekking tot de externe risico's worden met name het verloop van de algemeen economische situatie en de toestand in de kantorenmarkt gevolgd. Wat de vastgoedmarkten betreft is een moeilijk punt de zeer terughoudende financiering door banken van vastgoedportefeuilles. In het algemeen is de vennootschap niet meer dan volger van deze ontwikkelingen en kan zij slechts in haar beleid hier zo goed mogelijk op

trachten in te spelen. Een specifiek punt ten aanzien van de externe risico's is de Rotterdamse kantorenmarkt. De vennootschap volgt hier de ontwikkelingen op de voet en waar mogelijk en noodzakelijk tracht zij ontwikkelingen te beïnvloeden.

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 ter zake een adequaat beleid voert.

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

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.

De in 2013 opgerichte vennootschap Groot Handelsgebouw Business Center B.V. betreft een 50%-belang en is bij eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Vervolgwaardering vindt plaats op basis van de equity methode, gecorrigeerd voor verschillen met de grondslagen van de groep, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Wanneer het aandeel van de groep in de verliezen groter is dan de waarde van het belang in de geassocieerde deelneming wordt deze tegen nihil verantwoord. Aangezien sprake is van een joint venture is deze vennootschap niet geconsolideerd.

BELEGGINGEN

Beleggingen in onroerend goed worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de toekomstige huuropbrengsten. Voor de vaststelling van de reële waarde

wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, leegstand, staat van onderhoud en noodzakelijke toekomstige investeringen en ontwikkelingen. De reële waarde wordt jaarlijks door een onafhankelijk beëdigd taxateur vastgesteld. Waardemutaties ten opzichte van de waardering van het vorige verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en latente belastingverplichtingen, verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder het indirect exploitatieresultaat. Op als belegging aangehouden onroerend goed wordt niet afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De deelnemingen betreft het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V. en is gewaardeerd tegen equity-waarde.

De leningen betreft een aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstrekte lening en is gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De looptijd is 5 jaar en aflossing vindt eerst plaats na het bereiken van een toereikende bezettingsgraad.

De jaarlijkse rente bedraagt 3,5% voor 5 jaar vast.

De huurincentives hebben betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd langer dan 1 jaar. Deze worden eveneens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben.

Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten en worden als vlottende activa beschouwd voor zover zij een looptijd hebben van korter dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

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

AANDELENKAPITAAL

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

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. De waarde van de latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op 25%, zijnde het huidige nominale tarief voor de vennootschapsbelasting.

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 verwerkt in de boekwaarde van de schulden en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

RENTEDERIVATEN

De rentederivaten betreffen renteswaps en -caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. Mutaties in de reële waarde van de rentederivaten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Hedge accounting wordt niet toegepast.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen en overige schulden. De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en hebben een looptijd korter dan één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

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

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

HUROPBRENGSTEN

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

EXPLOITATIEKOSTEN

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

BEHEERKOSTEN

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

FINANCIERINGSLASTEN

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

BELASTINGEN

De belasting over het 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.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	TOELICHTING	31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa			
Onroerend goed	1.	156.400	157.000
Materiële vaste activa	1.	453	-
		156.853	157.000
Financiële vaste activa			
Geassocieerde deelnemingen	1.	15	-
Leningen	1.	330	-
Huurincentives	1.	1.835	2.189
		2.180	2.189
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	2.	1.363	1.830
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.	120	-
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	987	783
		2.470	2.613
Liquide middelen			
		8.812	8.885
		170.315	170.687

PASSIVA

	TOELICHTING	31-12-2013	31-12-2012
Groepsvermogen			
	5.	70.576	68.258
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	6.	20.868	21.107
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7.	67.332	68.820
Rentederivaten	7.	2.910	4.116
		70.242	72.936
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	8.	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	8.	1.078	828
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.	444	543
Overige schulden en overlopende passiva	8.	5.619	5.527
		8.629	8.386
		170.315	170.687

GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAAL- RESULTAAT OVER 2013

(in € 1.000)

TOELICHTING	2013	2012
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	15.017	15.354
Doorberekende servicekosten	2.938	2.938
Bruto huuropbrengsten	9. 17.955	18.292
Exploitatiekosten	10. 6.254	6.188
Opbrengsten uit exploitatie in onroerend goed	11.701	12.104
Beheerkosten	11. 1.253	1.087
Financieringsbaten en -lasten	12. 2.283	3.603
Lasten	3.536	4.690
Direct exploitatieresultaat vóór belastingen	8.165	7.414
Belastingen over direct exploitatieresultaat	13. -2.018	-1.843
Direct exploitatieresultaat	6.147	5.571
Waardemutatie onroerend goed	1. -2.046	-3.316
Mutatie latente belastingen	13. 511	829
Indirect exploitatieresultaat	-1.535	-2.487
Resultaat na belastingen	4.612	3.084
<i>Winst per aandeel</i>		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.480.318	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)	3,11	2,08

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2013

(in € 1.000)

	2013	2012
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	4.612	3.084
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belasting naar de winst	1.507	1.014
Waardemutaties onroerend goed	2.046	3.316
Afschrijvingen materiële activa	0	32
Netto financieringskosten	2.283	3.603
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	10.448	11.049
Mutatie vlottende activa	356	-858
Mutatie kortlopende schulden	151	-60
Mutatie financiële vaste activa	93	371
Betaalde vennootschapsbelasting	-1.878	-1.895
	-1.278	8.607
Betaalde interest (per saldo)	-3.547	-3.123
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.623	5.484
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten	-15	0
Investeringsactiviteiten	-1.899	-1.116
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.914	-1.116
Betaald dividend	-2.294	-2.072
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.782	-3.560
Netto toename liquide middelen	-73	808
Liquide middelen per 1 januari	8.885	8.077
Liquide middelen per 31 december	8.812	8.885

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT EIGEN VERMOGEN 2013

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	2013	2012
Eigen vermogen per 1 januari	68.258	67.246
Direct exploitatieresultaat	6.147	5.571
Waardemutatie onroerend goed	-2.046	-3.316
Mutatie latente belastingen	511	829
Indirect exploitatieresultaat	-1.535	-2.487
Betaald dividend	-2.294	-2.072
Eigen vermogen per 31 december	70.576	68.258

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(in € 1.000)

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

ONROEREND GOED	2013	2012
Stand per 1 januari	157.000	159.200
Investerings	1.446	1.116
Waardemutatie onroerend goed	-2.046	-3.316
Stand per 31 december	156.400	157.000

De waarde van het onroerend goed per 31 december 2013 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 2013 (€ 156.400.000,-) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2012 (€ 157.000.000,-), alsmede de in 2013 verrichte investeringen (€ 1.446.000,-) en is inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage. De investeringen in onroerend goed zijn gedaan in het bestaande onroerend goed. Er is geen onroerend goed aangekocht of vervreemd in 2013.

Gezien de waarderingsmethodiek is sprake van een level-3 waardering, gebaseerd op de markthuursprijzen per meter, waarbij rekening wordt gehouden met huurincentives, verwachtingen omtrent de leegstand en huurverschillen. Voor een nadere toelichting op de gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar pagina 20 en 21 van dit verslag. De relevante gegevens zijn als volgt:

(IN € 1.000)	ULTIMO 2013	ULTIMO 2012
Bruto Markthuur	16.974	16.514
Netto Markthuur	14.125	13.874
Gekapitaliseerde Markthuur (V.O.N.)	166.319	167.474
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	-390	-821
Marktwaaarde (V.O.N.)	165.929	166.653
Getaxeerde Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	156.400	157.000

Het hieruit af te leiden bruto aanvangsrendement is 9,8%. De factoren in de taxatie welke de grootste impact kunnen hebben op de reële waarde van het onroerend goed zijn de Bruto Markthuur en het bruto aanvangsrendement.

MATERIËLE VASTE ACTIVA	2013	2012
Stand per 1 januari	0	32
Investerings	453	0
Afschrijvingen	0	32
Stand per 31 december	453	0

In september 2013 is gestart met de verbouwing en inrichting van Parkeergarage P4. De werkzaamheden zijn ultimo 2013 nog niet afgerond om welke reden in 2013 nog geen afschrijvingen zijn verantwoord. Aangezien de parkeergarage geen eigendom is van de vennootschap zal deze ook na ingebruikname geen deel uitmaken van de taxatie van het Groot Handelsgebouw.

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	2013	2012
Stand per 1 januari	0	0
Verwervingen	15	0
Stand per 31 december	15	0

De post deelnemingen betreft het 50% belang in Groot Handelsgebouw Business Center B.V.. De balans van deze vennootschap is als volgt weer te geven:

	31-12-2013	31-12-2012
Materiële vaste activa in uitvoering	330	0
Vorderingen	30	0
Leningen	330	0
Eigen vermogen	30	0

Aangezien het Business Center nog niet in gebruik is genomen per balansdatum zijn geen kosten en opbrengsten gerealiseerd van enige betekenis.

LENINGEN	2013	2012
Stand per 1 januari	0	0
Verstrekte leningen	330	0
Stand per 31 december	330	0

De post leningen betreft de aan Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstrekte lening ten behoeve van de inrichting van het Business Center aan het Weena 737. Aflossing vindt plaats in 5 jaar en de rente bedraagt 3,5% per jaar gedurende de gehele looptijd.

HUURINCENTIVES	2013	2012
Stand per 1 januari	2.189	2.560
Nieuwe huurders	369	314
Reclassificatie naar kortlopend	-723	-685
Stand per 31 december	1.835	2.189

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.

2. VORDERINGEN

	31-12-2013	31-12-2012
Huurders	1.363	1.830

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 150.000,- (2012: € 224.000,-).

Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2013	2012
Stand per 1 januari	224	190
Dotatie	0	34
Afgeboekt ten laste van de voorziening	74	0
Stand per 31 december	150	224

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 41.000,- (2012: € 64.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 100 dagen (2012: 92 dagen).

OVERZICHT VERVALLEN OPENSTAANDE POSTEN NAAR OUDERDOM	31-12-2013	31-12-2012
31-60 dagen	6	10
61-90 dagen	3	6
> 90 dagen	182	272

De overige posten zijn nog niet vervallen per 31 december 2013.

3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2013	31-12-2012
Vennootschapsbelasting	120	0

Over het fiscale resultaat is een acute belastinglast verantwoord ten bedrage van € 1.759.000,-. Gedurende 2013 is reeds een bedrag van € 1.879.000,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag voor 2013.

4. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2013	31-12-2012
Geactiveerde incentives en courtages	225	230
Geactiveerde huurvrije perioden	498	455
Overige vorderingen	199	16
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	65	82
	987	783

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VORDERINGEN

Aanvraag nadeelcompensatieregeling

In 2013 heeft de vennootschap over het boekjaar 2012 een claim ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal' voor geleden schade ten gevolge van de werkzaamheden in het stationsgebied ten bedrage van € 186.158,-. Ook over het boekjaar 2013 is een dergelijke claim groot € 191.590,- ingediend. De claims tot en met de boekjaren 2011 zijn in 2012 afgewikkeld. Gezien de mate van toewijzing op de ingediende claims tot en met 2011 zijn de verwachtingen op een toekenning over de jaren 2012 en 2013 niet al te hoog gespannen.

Algemene beschrijving van de huurovereenkomsten

De vennootschap sluit in het algemeen huurovereenkomsten op basis van het standaardcontract van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ model thans model juli 2003) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt 3 jaar en slechts bij uitzondering een kortere periode. In de huurovereenkomst is naast onder meer huurprijs, duur van de huurperiode, bijdrage servicekosten en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau

van de betreffende ruimte opgenomen, alsmede de wijze waarop de ruimte weer na de verhuurperiode aan de verhuurder dient te worden opgeleverd.

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

< 1 jaar	13.314
1 - 5 jaar	32.356
> 5 jaar	3.213

PASSIVA

5. GROEPSVERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2012: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk).

Ultimo 2013 zijn 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2012: 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GROEPSVERMOGEN	AANDELEN- KAPITAAL	AGIORESERVE	HERWAARDERINGS- RESERVE	OVERIGE RESERVES	ONVERDEELD RESULTAAT	TOTAAL
Saldo per 1 januari 2012	1.480	703	15.172	45.646	4.245	67.246
Resultaatverdeling 2011	0	0	0	2.173	-4.245	-2.072
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	-2.487	2.487	0	0
Direct exploitatieresultaat 2012	0	0	0	0	5.571	5.571
Indirect exploitatieresultaat 2012	0	0	0	0	-2.487	-2.487
Saldo per 31 december 2012	1.480	703	12.685	50.306	3.084	68.258
Resultaatverdeling 2012	0	0	0	790	-3.084	-2.294
Herwaardering huidig boekjaar	0	0	-1.535	1.535	0	0
Direct exploitatieresultaat 2013	0	0	0	0	6.147	6.147
Indirect exploitatieresultaat 2013	0	0	0	0	-1.535	-1.535
Saldo per 31 december 2013	1.480	703	11.150	52.631	4.612	70.576

Herwaarderingsreserve

Dit betreft een wettelijke herwaarderingsreserve, die verband houdt met de waardering van het onroerend goed op netto marktwaarde, rekening houdend met latente belastingverplichtingen. Het betreft hier een niet uitkeerbare reserve.

Overige reserves

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

	31-12-2013	31-12-2012
Latente belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	20.939	21.397
Latente belastingvordering uit hoofde van overige verschillen	-71	-290
	20.868	21.107

WINST PER AANDEEL	2013	2012
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.480.318	1.480.318
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.480.318	1.480.318
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	4.612	3.084
Winst per aandeel (in €)	3,11	2,08

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.

6. VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingen omvat de latente belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van het beleggingspand en de fiscale behandeling van de huurincentives en rentederivaten. De voorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

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

	2013	2012
Saldo per 1 januari (tegen 25%)	21.107	22.051
Toename door verschil in afschrijvingskosten	53	65
Toename door waardemutaties rentederivaten	302	0
Toename als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	0	13
	355	78
Afname door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	-79	-86
Afname als gevolg van indirect beleggingsresultaat	-511	-829
Afname door waardemutaties rentederivaten	0	-107
Afname als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	-4	0
	-594	-1.022
Saldo per 31 december (tegen 25%)	20.868	21.107

7. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan kredietinstellingen	67.332	68.820
Rentederivaten	2.910	4.116
	70.242	72.936

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

Ultimo 2013 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2013 is € 25.900.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 140.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2013 is € 2.100.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.

Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2013 is € 23.125.000,- opgenomen. De rente bedraagt 3,35%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 125.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2013 is € 1.875.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2018.

Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2013 is € 19.795.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 3,15%. Vanaf 31 maart 2010 wordt per kwartaal € 107.000,- afgelost. Vanaf 31 maart 2010 tot en met 31 december 2013 is € 1.605.000,- afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.

Een rekening-courant faciliteit in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De rente over de rekening-courant bedraagt drie maands Euribor + 3,15% per jaar. Per 31 december 2013 wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:

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

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:

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 2013 bedraagt € 1.301.000,- negatief.

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 2013 bedraagt € 1.481.000,- negatief.

Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2014. De reële waarde van de cap per 31 december 2013 bedraagt € 16.000,- negatief zijnde de contante waarde van de gespreid te betalen premies.

Een CAP op 2,25% in hoofdsom groot € 10.000.000. De faciliteit kent geen inperking. De CAP heeft een looptijd tot en met 30 juni 2015. De reële waarde van de cap per 31 december 2013 bedraagt € 112.000,- negatief zijnde de contante waarde van de gespreid te betalen premies.

Financiële derivaten:

De waardering van de rentederivaten is door de vennootschap bepaald op basis van door ING Bank N.V. gemaakte inschattingen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer de verwachte renteontwikkelingen. Gegeven deze situatie heeft waardering van de rentederivaten plaatsgevonden op level 2.

De mutaties in 2013 kunnen als volgt worden weergegeven:

	2013	2012
Saldo per 1 januari	4.116	3.687
Mutatie ten gunste/ten laste van het resultaat	1.206	-429
Saldo per 31 december	2.910	4.116

8. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	136	79
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	942	749
Schulden aan leveranciers	1.078	828
Vennootschapsbelasting	0	13
Omzetbelasting	383	478
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	61	52
Belastingen en premies sociale verzekeringen	444	543
Te betalen kosten	1.144	979
Vooruitontvangen opbrengsten	3.843	3.982
Waarborgsommen	537	518
Overige schulden	95	48
Overige schulden en overlopende passiva	5.619	5.527

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2013 is de groep investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 1.753.000,- (2012: € 238.000,-). Hiervan heeft een bedrag van € 1.483.000,- (2012: € 0,-) betrekking op de realisatie van parkeergarage P4.

Contractuele verplichtingen

Ultimo 2013 is de groep contractuele verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en exploitatiekosten ter hoogte van € 69.000,- (2012: € 625.000,-).

Huurverplichtingen huur hal parkeergarage P4

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

< 1 jaar	64
1 - 5 jaar	400
> 5 jaar	470

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 2014 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2013

(in € 1.000)

9. HUUROPBRENGSTEN

	2013	2012
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	15.017	15.354
Doorberekende (service)kosten	2.938	2.938
	17.955	18.292

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

10. EXPLOITATIEKOSTEN

	2013	2012
Servicekosten	3.235	3.311
Onroerendezaakbelasting	414	422
Verzekeringen	133	123
Overige kosten	2.472	2.332
	6.254	6.188

Onder de post 'Overige kosten' valt ook het eigenaarsdeel van het onderhoud aan het gebouw. In deze post is onder andere het betononderhoud aan de buitengevel ad € 673.000,- (2012: € 931.000,-) begrepen.

11. BEHEERKOSTEN

	2013	2012
Personeelskosten	611	529
Advieskosten	318	259
Taxatiekosten	15	13
Overige kosten	309	286
	1.253	1.087

De personeelskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2013	2012
Lonen en salarissen	390	359
Sociale lasten	81	58
Pensioenkosten	114	94
Overige personeelskosten	26	18
	611	529

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2013: € 156.000,-, 2012: € 158.000,-).

De sociale lasten over het boekjaar 2013 zijn inclusief de crisisheffing die in 2013 is verschuldigd over de beloning over 2012 en de crisisheffing die in 2014 is verschuldigd over de beloning over 2013.

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 10 personen (7,7 fte) werkzaam (2012: 11 personen en 8,3 fte), ingedeeld als volgt:

	2013	2012
Directie	1	1
Administratie	2	3
Techniek	5	5
Receptie	1	1
Commercie	1	1
	10	11

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 49.500,-. BDO Audit & Assurance B.V. heeft geen andere werkzaamheden verricht voor de vennootschap gedurende 2013.

12. FINANCIERINGSBATEN EN -LASTEN

	2013	2012
Interest langlopende schulden	3.547	3.274
Waardemutatie rentederivaten	-1.206	429
Interest baten	-58	-100
Per saldo last	2.283	3.603

13. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2013	2012
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	6.119	4.098
Af: Fiscale afschrijvingen	-213	-264
Af: Mutatie reële waarde rentederivaten	-1.206	0
Af: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	0	-51
	4.700	3.783
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	2.046	3.316
Bij: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	314	343
Bij: Mutatie reële waarde rentederivaten	0	429
Bij: Mutatie geactiveerde afsluitprovisie	16	0
Belastbaar resultaat	7.076	7.871

BELASTINGEN	2013	2012
Acute belastinglast over fiscaal resultaat (20% over € 200 + 25% over restant)	-1.759	-1.957
Mutatie latente belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale waardering beleggingspand (25% van € -1.833 respectievelijk 25% van € -3.052)	458	763
	-1.301	-1.194
In verband met waardemutatie rentederivaten	-302	107
In verband met waardemutatie huurincentives en afsluitprovisie	83	73
Correctie voorgaande jaren	13	0
Per saldo last	-1.507	-1.014

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

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

	2013	2012
Direct exploitatieresultaat	-2.031	-1.843
Indirect exploitatieresultaat	511	829
Correctie voorgaande jaren	13	0
	-1.507	-1.014

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

TOELICHTING	31-12-2013	31-12-2012
Beleggingen		
Onroerend goed	155.737	156.337
Financiële vaste activa		
Deelnemingen 14.	2.029	2.014
Huurincentives	1.728	2.045
Leningen	330	0
	4.087	4.059
	159.824	160.396
Vorderingen		
Huurders 2.	1.364	1.830
Belastingen en premies sociale verzekeringen 3.	120	0
Overige vorderingen en overlopende activa 4.	950	743
	2.434	2.573
Liquide middelen	8.764	8.836
	171.022	171.805

PASSIVA

TOELICHTING	31-12-2013	31-12-2012
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal 15.	1.480	1.480
Agioreserve 15.	703	703
Wettelijke herwaarderingsreserve 15.	11.151	12.685
Overige reserves 15.	43.402	42.166
Onverdeeld resultaat 15.	3.458	1.996
	60.194	59.030
Voorzieningen		
Latente belastingverplichtingen 6.	20.868	21.107
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen 7.	67.332	68.820
Rentederivaten 7.	2.910	4.116
	70.242	72.936
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers 8.	728	828
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.616	10.586
Belastingen en premies sociale verzekeringen 8.	503	543
Overige schulden en overlopende passiva	5.383	5.287
	19.718	18.732
	171.022	171.805

ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2013

(in € 1.000)

TOELICHTING	2013	2012
Bruto huuropbrengsten	16.323	16.751
Exploitatiekosten	6.174	6.113
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed	10.149	10.638
Beheerkosten	1.253	1.087
Financieringsbaten en -lasten	2.283	3.603
Lasten	3.536	4.690
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening vóór belastingen	6.613	5.948
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening 13.	-1.620	-1.465
Direct exploitatieresultaat	4.493	4.483
Waardemutatie onroerend goed 1.	-2.046	-3.316
Mutatie latente belastingen 13.	511	829
Indirect exploitatieresultaat	-1.535	2.487
Resultaat na belastingen	3.458	1.996

ENKELVOUDIG KASSTROOM- OVERZICHT OVER 2013

(in € 1.000)

	2013	2012
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	3.458	1.996
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belasting naar de winst	1.109	944
Waardemutaties onroerend goed	2.046	3.316
Afschrijvingen materiële activa	0	32
Netto financieringskosten	2.283	3.602
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	8.896	9.890
Mutatie vlottende activa	317	-856
Mutatie kortlopende schulden	999	1.137
Mutatie financiële vaste activa	-13	330
Betaalde vennootschapsbelasting	-1.481	-1.895
	8.718	8.606
Betaalde interest (per saldo)	-3.547	-3.123
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.171	5.483
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten	-15	0
Investeringsactiviteiten	-1.446	-1.116
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.461	-1.116
Betaald dividend	-2.294	-2.072
Aflossing rentedragende schulden	-1.488	-1.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.782	-3.560
Netto mutatie liquide middelen	-72	807
Liquide middelen per 1 januari	8.836	8.029
Liquide middelen per 31 december	8.764	8.836

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(in € 1.000)

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9, Boek 2 BW, waarbij gebruik wordt gemaakt van de IFRS-grondslagen zoals aanvaard binnen de Europese Unie en toegepast in de geconsolideerde jaarrekening, zoals mogelijk wordt gemaakt in artikel 2.362 lid 8 BW. De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen kostprijs.

ACTIVA

14. BELEGGINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en geassocieerde deelnemingen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen en geassocieerde deelnemingen betreffen de belangen in:

- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam (100%);
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam (100%);
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam (100%);
- Groot Handelsgebouw Business Center B.V. te Rotterdam (50%).

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en geassocieerde deelnemingen worden in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de Europese Unie, in de enkelvoudige balans gewaardeerd tegen de kostprijs.

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

PASSIVA

15. 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 enkelvoudige vermogen kan als volgt verklaard worden:

	31-12-2013	31-12-2012
Geconsolideerd vermogen	70.576	68.258
Cumulatief niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	10.382	9.228
Vennootschappelijk vermogen	60.194	59.030

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

TOELICHTING OP HET ENKELVOUDIG OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2013

(in €)

Beloningen bestuurders

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

	2013	2012
Salaris	250.115	245.245
Pensioen	65.598	43.493
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	318.113	291.138
Salaris	86.148	86.230
Pensioen	11.199	5.441
Overige	1.360	1.309
G. Voorhout	98.707	92.980

De crisisheffing die in 2014 is verschuldigd over de beloning over 2013 wordt niet beschouwd als een onderdeel van de beloning aan bestuurders en is derhalve niet in bovenstaande opstelling opgenomen.

Bovengenoemde beloningen zijn inclusief de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directie.

De directeur en adjunct-directeur hebben een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

In 2013 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2013 een bonus toegewezen gekregen van 25% over twaalf maal het bruto maandsalaris. De criteria die de Raad van Commissarissen voor de variabele beloning heeft vastgesteld betreffen de behaalde resultaten in 2013, waaronder het behoud van de bezettingsgraad van het gebouw en het gerealiseerde bedrijfsresultaat. De raad heeft gekozen voor een kwalitatieve beoordeling van de criteria voor de beoordeling van de bonus en zij stelt de bonus discretionair vast. De bonus wordt betaalbaar gesteld in het jaar van vaststelling. 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:

	2013	2012
Ir. P.O. Vermeulen	18.000	774
Ir. J.M. Kwak	14.250	12.500
Drs. Th.G. der Kinderen	10.688	12.500
Ing. J. Th. Blok	14.250	12.500
E.A. de Mol van Otterloo	2.326	12.500
	59.514	50.774

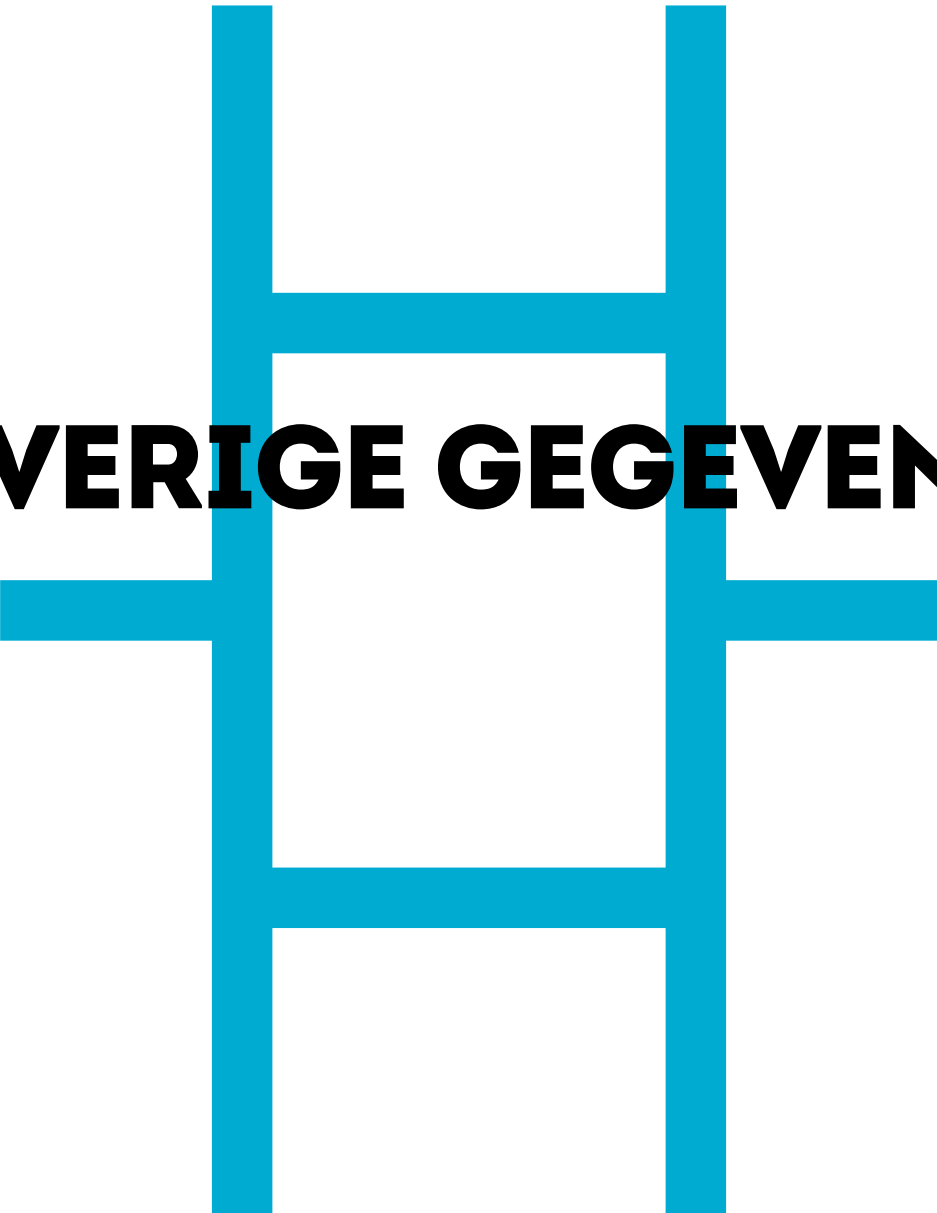
Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie

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

Rotterdam, 6 maart 2014

DIRECTIE:

Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout



OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op bladzijde 27 tot en met bladzijde 46 opgenomen jaarrekening 2013 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013, het geconsolideerd en enkelvoudig overzicht van het totaalresultaat, mutatie overzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor

het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat en de kasstromen over 2013 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden 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, 6 maart 2014

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

O. van Agthoven RA

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

Artikel 33

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

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

VOORSTEL WINSTBESTEMMING 2013

Voorgesteld wordt een dividenduitkering op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 2.294.492,90 (€ 1,55 per [certificaat van een] gewoon aandeel van nominaal € 1,-) ter beschikking te stellen en € 2.317.507,10 toe te voegen aan de overige reserves.

Winst 2013	€ 4.612.000
Dividend op gewone aandelen	€ 2.294.493
Toevoeging aan de overige reserves	€ 2.317.507

De dividenduitkering zal naar keuze van de aandeelhouder plaatsvinden geheel in contanten, indien noodzakelijk onder inhouding van verschuldigde dividendbelasting, dan wel volledig in aandelen uit de fiscaal erkende agioreserve waarbij wordt voorgesteld per (certificaat van een) aandeel 1/25e (een vijfentwintigste) (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. uit te keren.

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen over 2013 bedroegen in totaal € 23.200,-, waarvan € 12.000,- beloningen aan bestuurders. De netto vergoeding per bestuurslid bedraagt € 4.000,- per jaar. De kosten van de stichting komen ten laste van de vennootschap. Het bestuurslid van de stichting, dat tevens lid was van de Raad van Commissarissen van de vennootschap ontving als bestuurslid van de stichting voor deze functie geen vergoeding.

REGISTER SUBSTANTIËLE DEELNEMINGEN

De Wet Financieel Toezicht (Wft) verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van meldingen. In het betreffende register meldingen substantiële deelnemingen waren ultimo 2013 de onderstaande meldingen opgenomen:

AANMELDER	DATUM	% KAPITAAL	% STEMRECHT
E.A. de Mol van Otterloo	01-11-2006	30,58%	30,58%
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	07-11-2006	95,38%	95,38%
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08%	10,08%
H.W.J. ter Haar	30-05-2008	5,43%	5,43%
M.A.D.G. van Leest - Van Iperen	01-06-2008	23,89%	23,89%

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

BIJLAGE

KENGETALLEN

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Bruto huuropbrengsten (in € 1.000)	17.955	18.292	17.407	17.231	18.019	16.272	12.705	10.718	9.143	9.753
Investerings (in € 1.000)	1.446	1.116	1.166	1.081	1.321	3.702	4.541	337	3.159	22.690
Resultaat na belastingen (in € 1.000)	4.599	3.084	4.245	8.003	1.781	-257	12.643	8.276	864	-7.968
Per gewoon aandeel										
Nominale waarde per aandeel (in €)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eigen vermogen (in €)	47,67	46,11	45,43	43,81	39,40	38,95	39,12	30,58	24,65	27,15
Resultaat na belastingen (in €)	3,11	2,08	2,87	5,41	1,20	-0,17	8,54	5,59	0,59	-5,45
Dividend (in €)	1,55*	1,55	1,40	1,25	1,00	0,75	-	-	-	0,20
Beurskoers jaarultimo (in €)	37,30	34,99	40,90	39,00	43,99	48,90	47,90	35,95	24,50	24,75
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen / Totaal vermogen	0,41	0,40	0,39	0,38	0,36	0,35	0,36	0,31	0,26	0,29
Eigen vermogen / Schulden (exclusief voorzieningen)	0,89	0,84	0,81	0,76	0,68	0,66	0,75	0,54	0,42	0,49
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen / Eigen vermogen)	6,5%	4,5%	6,3%	12,3%	3,1%	-0,4%	21,8%	18,3%	2,4%	-20,0%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	88,6%	89,4%	89,1%	87,9%	90,3%	90,1%	81,5%	63,0%	55,9%	56,8%

* Voorstel

N.B. Met ingang van 2004 op basis van IFRS richtlijnen

COLOFON

ONTWERP

Smidswater

FOTOGRAFIE

Freek van Arkel

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Bezoekadres:

Stationsplein 45, Unit A2.191

3013 AK Rotterdam

Postadres:

Postbus 29057

3001 GB Rotterdam

TEL. +31 (0)10 240 34 34

FAX +31 (0)10 240 34 30

info@groothandelsgebouw.nl

www.groothandelsgebouw.nl

