

P E R S B E R I C H T G R O O T H A N D E L S G E B O U W E N N . V .

2009: POSITIEF RESULTAAT, GESTEGEN HUUROPBRENGSTEN, VERHOGING DIVIDEND

- **Huuropbrengsten: + 9,3 % (van € 13,7 naar € 15,0 miljoen)**
- **Bezetting gebouw van 90,1% naar 90,3%**
- **Resultaat van negatief € 257.000,- naar positief € 1.781.000,-**
- **Resultaat per aandeel van negatief € 0,17 naar positief € 1,20**
- **Beperkte afwaardering gebouw: - € 1,9 mln (- 1,2 %)**
- **Verhoging dividend van € 0,75 naar € 1,00 per aandeel**

Kengetallen (* € 1.000)	2009	2008
Huuropbrengsten	14.961	13.685
Bezettingsgraad (jaar ultimo)	90,3%	90,1%
Direct exploitatieresultaat	4.181	452
Indirect exploitatieresultaat	- 2.400	- 709
Resultaat na belastingen	1.781	- 257
Per gewoon aandeel		
Direct exploitatieresultaat	2,82	0,31
Indirect exploitatieresultaat	- 1,62	- 0,48
Resultaat na belastingen	1,20	- 0,17
Eigen vermogen (jaar ultimo)		
voor resultaatverdeling	39,40	38,95
Beurskoers (jaar ultimo)	43,99	48,90

Het resultaat na belastingen bedroeg over 2009 € 1.781.000,- tegen negatief € 257.000,- over 2008.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2009 € 1,20 (2008: negatief € 0,17).

Het direct exploitatieresultaat over 2009 steeg tot € 4.181.000,- tegen € 452.000,- over 2008. Het direct exploitatieresultaat is over 2009 voor circa € 2,6 miljoen negatief (2008: negatief circa € 5,3 miljoen) beïnvloed door IFRS effecten in het financieringsresultaat ten gevolge van afwaardering op afgesloten renteswaps.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2009 bedraagt € 2,82 (2008: € 0,31).

Het indirect exploitatieresultaat over 2009 bedroeg negatief € 2.400.000,- tegen negatief € 709.000,- over 2008. De getaxeerde waarde van het gebouw daalde in 2009 met slechts € 1.900.000,- (- 1,2 %). Als gevolg van in 2009 verrichte investeringen in het gebouw bedroeg het indirect resultaat (na vennootschapsbelasting) € 2.400.000,- negatief.

Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2009 negatief € 1,62 tegen negatief € 0,48 in 2008.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2009 € 39,40 tegen € 38,95 op 31 december 2008, hetgeen een stijging betekent van 1,2 %.

De vennootschap stelt voor over het boekjaar 2009 een contant dividend van € 1,00 per aandeel (2008: € 0,75) uit te keren.

Ondanks tekenen van economisch herstel verwacht Groothandelsgebouwen N.V. dat de vastgoedsector daarvan in 2010 nog niet kan profiteren. De vraag naar kantoorruimte zal in 2010 naar verwachting een onverminderd laag niveau hebben. In de verhuur van nieuwe ruimten zal de vennootschap hiervan naar verwachting ook de gevolgen ondervinden. De vennootschap houdt er rekening mee - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat de bezetting van het gebouw en de huurbaten in 2010, na het verhoudingsgewijs goede jaar 2009, licht zullen kunnen dalen.

De vennootschap ziet 2010 desondanks met vertrouwen tegemoet.

Gezien de invloed van de IFRS regelgeving op de resultaten is een prognose van de resultaten over 2010 niet verantwoord te geven.

	2009	2008
Winst- en verliesrekening 2009 (* € 1.000)		
Huuropbrengsten	14.961	13.685
Doorberekende (service-)kosten	3.058	2.587
	-----	-----
Bruto-huuropbrengsten	18.019	16.272
Exploitatiekosten	4.851	4.708
	-----	-----
Netto-huuropbrengsten	13.168	11.564
Beheerkosten	1.091	1.015
Financieringslasten	6.465	9.942
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.431	155
	-----	-----
Lasten	8.987	11.112
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	4.181	452
	=====	=====
Waardemutaties	- 3.221	- 952
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	821	243
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 2.400	- 709
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	1.781	- 257
	=====	=====

De jaarcijfers 2009 zijn in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, opgesteld.

Huuropbrengsten € 14.961.000 (2008: € 13.685.000)

De stijging van de huuropbrengsten (+ 9,3 %) ten opzichte van 2008 wordt onder meer verklaard door in 2009 ontvangen incidentele (huur)opbrengsten ad € 575.000,-, een stijging van de (gemiddelde) bezettingsgraad in 2009 ten opzichte van 2008 en de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen. Zonder de ontvangst van de incidentele (huur)opbrengsten had de stijging van de huuropbrengsten 5,1% bedragen.

Exploitatiekosten € 4.851.000 (2008: € 4.708.000)

De stijging van de exploitatiekosten is met name veroorzaakt door gestegen energiekosten en hogere onderhoudskosten.

Financieringslasten € 6.465.000 (2008: € 9.942.000)

De daling van de financieringslasten is het gevolg van in 2009 lagere betaalde rentelasten (2009: € 3.870.000 tegen in 2008: € 4.631.000) en een lager negatief resultaat ten gevolge van een lagere marktwaarde van afgesloten renteswaps (2009: negatief € 2.596.000 tegen in 2008 negatief € 5.311.000).

Indirect exploitatieresultaat € - 2.400.000 (2008: € - 709.000)

Het indirect exploitatieresultaat is de som van de afname met € 1.900.000 van de waarde van het onroerend goed en de in het gebouw verrichte investeringen. In 2009 zijn voor € 1.321.000 investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende negatieve waardemutatie bedraagt € 3.221.000, waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25,5%, hetgeen resulteert in een netto negatief indirect exploitatieresultaat van € 2.400.000.

Balans per 31 december 2009 (* € 1.000)

De geconsolideerde balans per 31 december 2009 kan als volgt worden weergegeven:

	31-12-2009	31-12-2008
Activa		
Beleggingen	156.100	158.000
Materiële vaste activa	66	95
Financiële vaste activa	3.478	3.797
Debiteuren	256	523
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	1.424	1.217
Liquide middelen	668	136
	-----	-----
Totaal activa	161.992	163.768
	=====	=====
Passiva		
Groepsvermogen	58.328	57.658
Voorzieningen	19.152	18.543
Langlopende schulden	72.912	79.400
Rentederivaten	4.213	1.617
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	2.767
Schulden aan leveranciers	728	965
Belastingen en premies sociale verzekeringen	532	517
Overige schulden en overlopende passiva	4.639	2.301
	-----	-----
Totaal passiva	161.992	163.768
	=====	=====

Beleggingen € 156.100.000 (31-12-2008: € 158.000.000):

Het onroerend goed is per 31 december 2009 gewaardeerd op € 156.100.000. Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2009 uitgevoerde taxatie door een extern deskundige.

Eigen vermogen € 58.328.000 (31-12-2008: € 57.658.000):

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

Eigen vermogen per 31 december 2008	57.658
Uitgekeerd dividend over 2008	- 1.111
Direct exploitatieresultaat 2009	4.181
Indirect exploitatieresultaat 2009	- 2.400
Eigen vermogen per 31 december 2009	58.328
	=====

Overige schulden en overlopende passiva € 4.639.000 (31-12-2008: € 2.301.000)

Deze post is ultimo 2009 circa € 2,3 miljoen hoger dan ultimo 2008 onder meer als gevolg van hogere vooruitvangen huren ad circa € 1,8 miljoen en nog te betalen interest ad circa € 0,5 miljoen.

Verhuringen

In 2009 is 7.683 m² (2008: 30.104 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 2.654 m² (2008: 10.033 m²) betrekking op uitbreidingen van bestaande huurders en nieuwe huurders en 5.029 m² (2008: 20.071 m²) op verlengingen door bestaande huurders. Van de in 2009 verhuurde ruimten heeft 4.351 m² (2008: 21.112 m²) een ingangsdatum na 31 december 2009.

De vennootschap heeft als gevolg van de slechte economische situatie, waardoor de vraag naar (kantoor)ruimte sterk is teruggelopen en vanwege de al hoge bezettingsgraad in het gebouw, waardoor beperkt ruimte beschikbaar was voor verhuur, aanzienlijk minder vierkante meters verhuurd dan in voorgaande jaren. Daar komt bij dat circa 35 % van de beschikbare ruimten, voornamelijk gelegen op de begane grond en entresol, moeilijk verhuurbaar is vanwege de werkzaamheden in de omgeving van het Groot Handelsgebouw.

Vastgesteld kan echter worden dat de vennootschap onder deze moeilijke omstandigheden in 2009 geslaagd is in het op peil houden van de bezettingsgraad van het gebouw.

Financiering

De vennootschap heeft in 2009 overeenstemming bereikt met ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. over de voortzetting van de financiering van de vennootschap. De overeenkomst heeft een looptijd van drie jaar tot ultimo 2012. De aan de vennootschap ter beschikking staande financieringsfaciliteiten blijven in het nieuwe arrangement gehandhaafd. Gedurende de looptijd van het arrangement is een beperkt aflossingsschema overeengekomen. Alhoewel de kredietmarges voor het nieuwe arrangement hoger zijn dan de bestaande kredietmarges zullen de in 2010 door de vennootschap te betalen rentelasten - op basis van de huidige korte termijnrentetarieven - naar verwachting niet hoger zijn dan over het boekjaar 2009.

Dividend over 2009

Groothandelsgebouwen N.V. heeft - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - besloten in de op 16 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2009 een voorstel tot uitkering van een contant dividend, zo nodig onder inhouding van dividendbelasting, van € 1,00 per aandeel (2008: € 0,75) aan de aandeelhouders voor te leggen. De vennootschap acht een dividendverhoging met € 0,25 per aandeel (+ 33,3 %) verantwoord als gevolg van de in 2009 gerealiseerde positieve kasstroom en de voor 2010, ondanks de moeilijke economische situatie, al met al redelijk positieve verwachtingen.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Volgens het rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer S. Kolthek na de op 16 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De raad heeft besloten om overeenkomstig artikel 23.2 van de statuten van de vennootschap een bindende voordracht te doen ter voorziening in de vacature, die zal ontstaan als gevolg van het aftreden van de heer Kolthek. Deze bindende voordracht zal bestaan uit twee kandidaten. Als eerste kandidaat zal worden voorgedragen de heer J.(Ko) Th. Blok (1949) en als tweede kandidaat de heer mr. J.(Hans) W. van der Made (1945). Op de website van de vennootschap (www.groothandelsgebouw.nl) treft u de curricula vitae van beide kandidaten aan.

In de op 17 april 2009 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is gesproken over een mogelijke uitbreiding - van vier naar vijf leden - van de raad van commissarissen. Dit punt was geagendeerd, omdat twee grote aandeelhouders/certificaathouders van de vennootschap, de heer E.A. de Mol van Otterloo en Heren 2 Participations I B.V., hadden medegedeeld dat zij samen een "eigen" vertegenwoordiger wensen in de Raad van Commissarissen.

Naar aanleiding van de discussie over dit onderwerp in de bovengenoemde Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de raad zich beraden en heeft zij verder overleg gevoerd met beide grootaandeelhouders.

De raad heeft op grond daarvan besloten het aantal leden uit te breiden tot vijf en de heer E.(Eyk) A. de Mol van Otterloo (1937) in de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te dragen als lid van de raad. Hierbij zal sprake zijn van een enkelvoudige voordracht die geen bindend karakter heeft. Omdat de heer De Mol van Otterloo thans 72 jaar is, voldoet hij daarmee momenteel niet aan de statutaire leeftijdsvereiste voor leden van de raad. De raad zal om zijn benoeming mogelijk te maken een voorstel doen tot wijziging van de statuten. Indien de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders instemt met het voorstel tot benoeming van de heer De Mol van Otterloo tot lid van de raad en de vergadering instemt met het voorstel tot wijziging van de statuten, kan de heer De Mol van Otterloo toetreden tot de raad, nadat de statutenwijziging zal zijn geëffectueerd en de noodzakelijke verklaring van geen bezwaar van de Autoriteit Financiële Markten/De Nederlandsche Bank ter zake de benoeming van de heer De Mol van Otterloo is ontvangen.

Het curriculum vitae van de heer De Mol van Otterloo is eveneens opgenomen op de website van de vennootschap (www.groothandelsgebouw.nl).

Voorstel tot wijziging van de statuten

Zoals hierboven reeds vermeld heeft de Raad van Commissarissen het voornemen in de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders een voorstel tot wijziging van de statuten voor te leggen, inhoudende dat artikel 23.3 van de statuten zal worden geschrapt. Dit artikel houdt in dat een commissaris ophoudt commissaris te zijn op het tijdstip van sluiting van de jaarlijkse algemene vergadering, die wordt gehouden in het boekjaar waarin de betreffende

commissaris de leeftijd van 70 jaar bereikt. Personen van 70 jaar of ouder kunnen op basis van de huidige statuten niet worden benoemd tot commissaris.

Het voorstel wordt door de raad gedaan om hiermee de benoeming van de heer De Mol van Otterloo als lid van de raad mogelijk te maken.

Vooruitzichten

De economische vooruitzichten lijken voor 2010 te verbeteren na de ongekend harde terugval in 2009. Ook de vastgoedsector is hierdoor in 2009 zwaar geraakt met een ernstig teruglopende vraag naar kantoorruimte.

Ondanks tekenen van economisch herstel verwacht Groothandelsgebouwen N.V. dat de vastgoedsector daarvan in 2010 nog niet kan profiteren. De vraag naar kantoorruimte zal in 2010 naar verwachting een onverminderd laag niveau hebben. In de verhuur van nieuwe ruimten zal de vennootschap hiervan naar verwachting ook de gevolgen ondervinden. De mobiliteit van huurders in de markt is momenteel zeer beperkt. Ook om deze reden zal de vennootschap zich in 2010, zoals zij dat ook al deed in 2009, met name richten op het behoud van haar huidige huurders. Daarnaast zal zij trachten de beperkte verhuurmogelijkheden zo goed mogelijk te benutten.

De vennootschap houdt er rekening mee - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat de bezetting van het gebouw en de huurbaten in 2010, na het verhoudingsgewijs goede jaar 2009, licht zullen kunnen dalen.

De vennootschap ziet desondanks 2010 met vertrouwen tegemoet. De uitgangspositie van de vennootschap is solide. De bezettingsgraad van het gebouw bedroeg ultimo 2009 90,3 %, de liquiditeit is in 2009 wederom verbeterd en de solvabiliteit heeft een voldoende niveau.

Gezien de invloed van de IFRS regelgeving op de resultaten is een prognose van de resultaten over 2010 niet verantwoord te geven.

Jaarvergadering

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. wordt gehouden op vrijdag 16 april 2010, aanvang 13.30 uur in het Groot Handelsgebouw, Stationsplein 45 te Rotterdam.

Groothandelsgebouwen N.V.
Directie

Telefoon 010 – 240 34 34
Telefax. 010 – 240 34 30
Voor nadere informatie: drs. Marius C. Meurs, directeur

Rotterdam, 19 februari 2010