

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 .

2016: HOGERE HUROPBRENGSTEN EN BEZETTING, WAARDESTIJGING VASTGOED

- *Huuropbrengsten van € 12,5 naar € 13,0 miljoen (4,2%)*
- *Bezettingsgraad van 71,2% naar 80,3%*
- *Direct resultaat van € 2.807.000,- naar € 5.537.000,-*
- *Direct resultaat per aandeel van € 1,85 naar € 3,65*
- *Waardestijging vastgoed: € 6,6 miljoen (4,2%)*
- *Voortzetting herstel bezettingsgraad en herpositionering gebouw*
- *Dividendvoorstel € 1,55 over het boekjaar 2016*

Kengetallen (* € 1.000)	2016	2015
Huuropbrengsten	13.035	12.513
Bezettingsgraad (jaar ultimo)	80,3%	71,2%
Direct exploitatieresultaat	5.537	2.807
Indirect exploitatieresultaat	1.784	7.214
Resultaat na belastingen	7.321	10.021
Per gewoon aandeel (* € 1)		
Direct exploitatieresultaat	3,65	1,85
Indirect exploitatieresultaat	1,17	4,75
Resultaat na belastingen	4,82	6,60
Eigen vermogen (jaar ultimo)	54,05	49,23
Beurskoers (jaar ultimo)	46,50	39,50

Het resultaat na belastingen bedroeg over 2016 € 7.321.000,- tegen € 10.021.000,- over 2015. Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2016 € 4,82 (2015: € 6,60).

De stijging van de huuropbrengsten in 2016 is met name het gevolg van incidentele baten en hogere parkeeropbrengsten. De bezettingsgraad van het gebouw is per jaar ultimo weliswaar duidelijk gestegen maar de gemiddelde bezetting van het gebouw steeg slechts fractioneel (2016: 76,2%; 2015: 75,6%) waardoor de huuropbrengsten uit gestegen bezetting van het gebouw ook slechts fractioneel toenamen.

Het direct exploitatieresultaat over 2016 steeg met 97,3% van € 2.807.000,- over 2015 naar € 5.537.000,-. Het direct exploitatieresultaat (voor vennootschapsbelasting) is in 2015 voor € 1.479.000,- negatief beïnvloed door een eenmalige last van afkoop van derivaten (swaps). Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2016 bedraagt € 3,65 (2015: € 1,85).

Het indirect exploitatieresultaat over 2016 bedroeg € 1.784.000,- tegen € 7.214.000,- over 2015. De getaxeerde waarde van het vastgoed steeg in 2016 met € 6.625.000,- (+ 4,2%).

Het indirect exploitatieresultaat (voor vennootschapsbelasting) over 2015 is voor € 2.222.000,- positief beïnvloed door de afwikkeling van rente derivaten in 2015. In 2016 was van een dergelijke eenmalige bate geen sprake.

Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2016 € 1,17 tegen € 4,75 over 2015.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2016 € 54,05 tegen € 49,23 op 31 december 2015, hetgeen een stijging betekent van 9,8%.

De vennootschap stelt voor over het boekjaar 2016 een dividend van € 1,55 per aandeel (2015: € 0,00) uit te keren, naar keuze volledig in contanten of volledig in aandelen ten laste van de fiscaal erkende agioreserve.

De vennootschap stond in 2016 voor de opgave om de bezettingsgraad van het gebouw en daarmee de huurbaten te verhogen na het vertrek in 2015 van huurder LyondellBasell. De vennootschap kan vaststellen dat herstel van de bezetting van het gebouw en daarmee de huuropbrengsten is ingezet.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat in 2017 de huuropbrengsten zullen groeien en de bezetting van het gebouw verder zal stijgen.

	2016	2015
Geconsolideerd overzicht totaalresultaat (* € 1.000,-)		
Huuropbrengsten	13.035	12.513
Doorberekende (service-)kosten	2.554	2.332
	-----	-----
Bruto opbrengsten	15.589	14.845
Exploitatiekosten	6.059	5.697
	-----	-----
Netto huuropbrengsten	9.530	9.148
Beheerkosten	1.330	1.391
Financieringslasten	1.598	4.162
Belastingen	1.065	788
	-----	-----
Lasten	3.993	6.341
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	5.537	2.807
	=====	=====
Herwaardering beleggingen	3.148	7.533
Waarde mutatie rentederivaten	0	2.222
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	-1.364	-2.541
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	1.784	7.214
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	7.321	10.021
	=====	=====

De grondslagen voor waardering en resultaatbepalingen van de in dit persbericht opgenomen geconsolideerde balans en geconsolideerd overzicht totaalresultaat zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, opgesteld. De hierboven genoemde overzichten en de gepresenteerde voorlopige cijfers in dit persbericht zijn niet door de accountant gecontroleerd.

Huuropbrengsten € 13.035.000,- (2015: € 12.513.000,-)

De stijging van de huuropbrengsten (+ 4,2%) ten opzichte van 2015 is met name het gevolg van incidentele huurbaten als gevolg van het vrijvallen van een deel van de voorziening ad € 419.000,- inzake de weder opleveringsverplichting van een voormalig huurder en hogere parkeeropbrengsten.

De parkeeropbrengsten stegen met 7,5% (van € 1.302.000,- in 2015 tot € 1.399.000,- in 2016). Deze stijging is het gevolg van een hoger aantal uitstaande parkeerabonnementen bij huurders en hogere opbrengsten uit kort-parkeren.

De gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw bedroeg in 2016 76,2% tegen in 2015 75,6%.

Exploitatiekosten € 6.059.000,- (2015: € 5.697.000,-)

De stijging van de exploitatiekosten (+ 6,4%) is met name het gevolg van hogere onderhoudskosten in verband met het in dat jaar uitgevoerde herstel van de dilataties van de binnenplaats van het gebouw. Het herstel van de dilataties is in 2016 afgerond.

Financieringsbaten en -lasten € 1.598.000,- (2015: € 4.162.000,-)

De financieringsbaten en -lasten waren over 2016 61,6% lager dan over 2015. Deze daling is onder meer het gevolg van een eenmalige last in 2015 als gevolg van de afwikkeling van renteswaps. Kosten

van de afwikkeling bedroegen € 1.479.000,-. Daarnaast was er sprake van lagere te betalen rente als gevolg van de nieuwe afspraken met de lening verstrekkers en een lagere uitstaande schuld als gevolg van verrichte aflossingen.

Indirect exploitatieresultaat € 1.784.000,- (2015: € 7.214.000,-)

Het indirect exploitatieresultaat over 2016 bedroeg € 1.784.000,- (2015: € 7.214.000,-). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2016 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2015 met € 6,6 miljoen (+ 4,2 %). In 2016 heeft er voor een bedrag ad € 1.458.000,- aan investeringen plaatsgevonden en was er sprake van een mutatie in verstrekte incentives ad € 1.966.000,-. De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2016 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V.. (CBRE heeft eveneens de taxatie per 31 december 2015 verricht en per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 159.415.000). De oorzaak van de stijging van de waardering van de vastgoedbeleggingen was een gevolg van de afname van de leegstand, hogere huuropbrengsten, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten en een rendementsverbetering gezien de verbeterde huursituatie in de kantorenmarkt. De renteswaps zijn in september 2015 afgewikkeld. De negatieve marktwaarde van de afgesloten renteswaps is in 2015 met € 2.222.000,- afgenomen. Dit is ten gunste van het indirect exploitatieresultaat van het boekjaar 2015 gebracht.

Geconsolideerde balans (* € 1.000,-)

De geconsolideerde balans kan als volgt worden weergegeven:

	31-12-2016	31-12-2015
Activa		
Vastgoedbeleggingen	166.040	159.415
Deelnemingen	15	15
Leningen	932	630
Geactiveerde afsluitprovisie	16	33
Huurders	742	874
Belastingen en premies sociale verzekeringen	520	799
Overige vorderingen en overlopende activa	48	23
Liquide middelen	6.013	5.525
	-----	-----
Totaal activa	174.326	167.314
	=====	=====
Passiva		
Groepsvermogen	82.054	74.735
Voorzieningen	21.502	20.138
Langlopende schulden	62.868	64.356
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	741	883
Belastingen en premies sociale verzekeringen	434	388
Voorzieningen (kortlopend)	257	763
Overige schulden en overlopende passiva	4.982	4.563
	-----	-----
Totaal passiva	174.326	167.314
	=====	=====

Beleggingen € 166.040.000,- (31-12-2015: € 159.415.000,-)

Het vastgoed is per 31 december 2016 gewaardeerd op € 166.040.000,-. Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2016 uitgevoerde taxatie door een externe deskundige (CBRE) op basis van RICS taxatiestandaarden.

Leningen € 931.500,- (31-12-2015: € 630.000,-)

Deze post heeft betrekking op de aan het Groot Handelsgebouw Business Center B.V. verstrekte lening ten bedrage van € 420.000,- ten behoeve van de inrichting van het Business Center, de aan Dakbar B.V. verstrekte lening ten bedrage van € 210.000,- ten behoeve van de inrichting van de horecaruimte op de 8^e verdieping en de aan Brink Groep B.V. verstrekte lening ten bedrage van € 450.000,- ten behoeve van de

inrichting van de kantoorruimte op de 6^e verdieping. Op deze leningen is in 2016 in totaal € 98.500,- afgelost.

Huurders € 742.000,- (31-12-2015: € 874.000,-)

De debiteurenpositie was ultimo 2016 lager vanwege meer vooruitbetaalde huren in het 4^e kwartaal 2016 ten opzichte van het 4^e kwartaal 2015.

Belastingen en premies sociale verzekeringen € 520.000,- (31-12-2015: € 799.000,-)

Over het fiscale resultaat dient een acute belastinglast vennootschapsbelasting van € 1.065.000,- te worden verantwoord. Gedurende 2016 is reeds een bedrag van € 1.598.500,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag 2016.

Overige financiële vaste activa € 16.000,- (31-12-2015: € 33.000,-)

Deze post heeft betrekking op de geactiveerde afsluitprovisie van de langlopende leningen.

Eigen vermogen € 82.054.000,- (31-12-2015: € 74.733.000,-)

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

Eigen vermogen per 31 december 2015	74.733
Direct exploitatieresultaat 2016	5.537
Indirect exploitatieresultaat 2016	1.784

Eigen vermogen per 31 december 2016	82.054
	=====

Aantal uitstaande aandelen op 31 december 2016: 1.518.080 (31 december 2015: 1.518.080)

Voorzieningen € 21.502.000,- (31-12-2015: € 20.138.000,-)

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

Langlopende schulden € 62.868.000,- (31-12-2015: € 64.356.000,-)

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

Voorzieningen (kortlopend) € 257.000,- (31-12-2015: € 763.000,-)

De post voorzieningen heeft betrekking op de toekomstige uitgave in het kader van het herstel van de ruimten van een voormalig huurder van het Groot Handelsgebouw. De voorziening heeft een looptijd korter dan 12 maanden. De daling is het gevolg van uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het verhuur gereed maken van de ruimten alsmede een vrijval ad € 419.000,- als gevolg van lager te verwachten toekomstige kosten.

Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille

In 2016 is 36.307 m² (2015: 21.068 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 14.933 m² (2015: 8.675 m²) betrekking op uitbreidingen van bestaande huurders en nieuwe huurders en 21.374 m² (2015: 12.393 m²) op verlengingen door bestaande huurders. Van de in 2016 verhuurde ruimten heeft 17.264 m² (2015: 14.803 m²) een ingangdatum na afloop van het boekjaar.

Ultimo 2016 bedroeg het aantal huurders in het gebouw 181 tegen 175 ultimo 2015. Betrof de toename in 2015 grotendeels nieuwe kleinere huurders (< 250 m²), in 2016 is de vennootschap er in geslaagd 3 grotere huurders (> 1.000 m²) aan te trekken. Eind 2016 is de vijfde fase van centrum Kleinhandel afgerond. De

ruimten van dit centrum zijn in 2016 nagenoeg volledig verhuurd. De oppervlakte van “Kleinhandel” bedraagt thans circa 6.400 m². In Kleinhandel zijn jonge, snelgroeiende bedrijven gevestigd die in een professionele kantooromgeving verder willen groeien, maar toch gezamenlijke faciliteiten wensen om contacten met elkaar te intensiveren.

Op 22 januari 2016 hebben Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL Operations B.V. een huurovereenkomst getekend voor de eerste fase, groot 4.764 m², ingaande op 1 april 2016. CIC NL heeft de mogelijkheid in twee fasen extra kantoorruimte in het Groot Handelsgebouw te huren voor in totaal ca. 8.200 m².

In december zijn de huurovereenkomsten met huurders Marsh B.V. en Mercer (Nederland) B.V. met 10 jaar verlengd. Marsh en Mercer huren circa 6.000 m² in het Groot Handelsgebouw.

Met de opening van De Nieuwe Poort, Altijd in de Buurt en Loud Rotterdam alle gevestigd aan het Weena is in 2016 de horecafunctie van het gebouw verder versterkt.

Dividendvoorstel over het boekjaar 2016

Groothandelsgebouwen N.V. heeft - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - besloten in de op 21 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2016 een voorstel tot uitkering van dividend, zo nodig onder inhouding van dividendbelasting, van € 1,55 per (certificaat van een) aandeel (2015: € 0,00) 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 is de vennootschap voornemens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividendvoorstel voor te leggen van 1/30e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen.

Proces rondom mogelijke verkoop van Groothandelsgebouwen N.V.

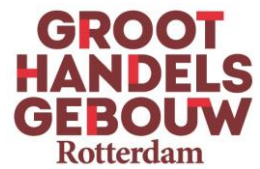
Groothandelsgebouwen N.V. heeft op 30 juni 2016 medegedeeld, en zij heeft dat herhaald in haar op 26 augustus 2016 gepubliceerde halfjaarverslag 30 juni 2016, dat het overleg met een gegoede partij over een openbaar bod op de voorwaarden die Groothandelsgebouwen N.V. in haar persbericht van 21 april 2016 had vermeld, vergevorderd was, maar dat de vennootschap heeft moeten vaststellen dat mede als gevolg van de Brexit dit overleg niet langer uitzicht bood op een succesvolle afronding. De vennootschap heeft toen daarom besloten de aandeelhouders en certificaathouders die samen 82% van het vermogen verschaffen en met wie bepaalde regelingen waren overeengekomen ten aanzien van de verkoop van de aandelen, niet te vragen de overeengekomen termijn van uiterlijk 30 juni 2016 van deze regelingen te verlengen.

Op dit moment zijn er, op initiatief van een aantal aandeelhouders, nog met andere partijen contacten die onderzoeken of zij een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap willen overwegen. Over de uitkomst van deze contacten valt thans nog geen uitspraak te doen. Indien duidelijk wordt dat de contacten over een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap niet tot resultaat zullen leiden zullen het bestuur en de raad van commissarissen zich verder beraden over het antwoord op de vraag op welke wijze de discussie over de verdere toekomst van de vennootschap in de aandeelhoudersvergadering moet worden gevoerd.

Vooruitzichten

In 2017 zal het beleid van herpositioneren van het gebouw worden voortgezet. Door het doorlopend aanbrengen van verbeteringen aan en in het gebouw moet het Groot Handelsgebouw tot een nog aantrekkelijker vestigingsplaats van bedrijven worden gemaakt. In een verbeterde markt voor vraag naar kantoorhuisvesting zal de vennootschap trachten de bezetting van het gebouw verder te verbeteren.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat in 2017 de huuropbrengsten zullen groeien en de bezetting van het gebouw verder zal stijgen.



De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. wordt gehouden op vrijdag 21 april 2017, 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
Website www.groothandelsgebouw.nl
Voor nadere informatie: Drs. Marius C. Meurs, directeur

Rotterdam, 17 februari 2017