

PERSBERICHT GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

2017: HOGERE HUROPBRENGSTEN EN HOGERE BEZETTING, WAARDESTIJGING VASTGOED

- Huuropbrengsten van € 13,0 naar € 13,5 miljoen (3,3%)
- Bezettingsgraad van 80,3% naar 84,9%
- Direct resultaat van € 5.537.000,- naar € 5.246.000,-
- Direct resultaat per aandeel van € 3,65 naar € 3,38
- Waardestijging vastgoed: € 11,95 miljoen (7,2%)
- Dividendvoorstel € 1,75 over het boekjaar 2017

Kengetallen (* € 1.000)	2017	2016
Huuropbrengsten	13.464	13.035
Bezettingsgraad (jaar ultimo)	84,9%	80,3%
Direct exploitatieresultaat	5.246	5.537
Indirect exploitatieresultaat	6.928	1.784
Resultaat na belastingen	12.174	7.321
Per gewoon aandeel (* € 1)		
Direct exploitatieresultaat	3,38	3,65
Indirect exploitatieresultaat	4,46	1,17
Resultaat na belastingen	7,84	4,82
Eigen vermogen (jaar ultimo)	60,21	54,05
Beurskoers (jaar ultimo)	48,51	46,50

Het resultaat na belastingen bedroeg over 2017 € 12.174.000,- tegen € 7.321.000,- over 2016. Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2017 € 7,84 (2016: € 4,82).

De stijging van de huuropbrengsten in 2017 is het gevolg van de gestegen bezettingsgraad en fractioneel hogere parkeeropbrengsten. In 2017 waren er incidentele huurbaten ad € 130.000,- (2016: € 419.000,-). Zonder deze bijzondere huurbaten was er sprake van een stijging van de huuropbrengsten met 5,7%.

Het direct exploitatieresultaat over 2017 daalde met 5,3% van € 5.537.000,- over 2016 naar € 5.246.000,-. Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2017 bedraagt € 3,38 (2016: € 3,65).

Het indirect exploitatieresultaat over 2017 bedroeg € 6.928.000,- tegen € 1.784.000,- over 2016. De getaxeerde waarde van het vastgoed steeg in 2017 met € 11.950.000,- (+ 7,2%). Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2017 € 4,46 tegen € 1,17 over 2016.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2017 € 60,21 tegen € 54,05 op 31 december 2016, hetgeen een stijging betekent van 11,4%. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat het aantal uitstaande aandelen gedurende het boekjaar is toegenomen met 34.275 stuks (+ 2,3%).

In het persbericht van de vennootschap dat op 18 januari 2018 is uitgegeven naar aanleiding van de mogelijke verkoop van circa 86 % van de aandelen van de vennootschap heeft de vennootschap vermeld dat de intrinsieke waarde per aandeel ultimo 2017 naar verwachting circa € 61,50 zou bedragen. Deze inschatting was te hoog, omdat bij de berekening van de geschatte intrinsieke waarde ten onrechte is uitgegaan van het aantal uitstaande aandelen vóór uitgifte van het stockdividend in 2017 en het vanwege stockdividend uitgegeven aantal aandelen niet is meegerekend.

De vennootschap stelt voor over het boekjaar 2017 een dividend van € 1,75 per aandeel (2016: € 1,55) uit te keren, naar keuze volledig in contanten of volledig in aandelen ten laste van de fiscaal erkende agioreserve.

De vennootschap had in 2017 het doel om de bezettingsgraad te laten stijgen en het gebouw te herpositioneren als een nog aantrekkelijker vestigingsplaats van bedrijven. Met de gestegen bezettingsgraad naar bijna 85% en de uitbreiding van zowel Kleinhandel als CIC is de vennootschap daar in geslaagd.

Op basis van de huidige vooruitzichten kan worden verwacht - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat in 2018 de huuropbrengsten tenminste licht zullen stijgen en de bezetting van het gebouw eveneens verder zal groeien.

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (€ 1.000,-)*

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Huuropbrengsten	13.464	13.035
Doorberekende (service-)kosten	2.619	2.554
	-----	-----
Bruto opbrengsten	16.083	15.589
Exploitatiekosten	6.649	6.059
	-----	-----
Netto huuropbrengsten	9.434	9.530
Beheerkosten	1.374	1.330
Financieringslasten	1.574	1.598
Belastingen	1.240	1.065
	-----	-----
Lasten	4.188	3.993
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	5.246	5.537
	=====	=====
Herwaardering beleggingen	9.708	3.148
Belastingen	-2.780	-1.364
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	6.928	1.784
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	12.174	7.321
	=====	=====

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

Huuropbrengsten € 13.464.000,- (2016: € 13.035.000,-)

De stijging van de huuropbrengsten (+ 3,3%) ten opzichte van 2016 is het gevolg van de gestegen bezettingsgraad en fractioneel hogere parkeeropbrengsten. In 2017 waren er incidentele huurbaten als gevolg van de afkoop van de resterende verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst ad € 130.000,- van een voormalig huurder. In 2016 waren er incidentele huurbaten als gevolg van het vrijvallen van een deel van de voorziening ad € 419.000,- inzake de wederopleveringsverplichting van een voormalig huurder.

De parkeeropbrengsten stegen met 0,6% (van € 1.399.000,- in 2016 tot € 1.407.000,- in 2017). Deze stijging is het gevolg van een hoger aantal uitstaande parkeerabbonnementen bij huurders. Er was sprake van een daling van opbrengsten uit kort-parkeren.

De gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw bedroeg in 2017 81,6% tegen in 2016 76,2%.

Exploitatiekosten € 6.649.000,- (2016: € 6.059.000,-)

De stijging van de exploitatiekosten (+ 9,7%) is met name het gevolg van hogere onderhoudskosten in verband met het vervangen van de brandmeldinstallatie en het herstellen van de brandwerende sparringen van het gebouw. Deze werkzaamheden worden in de eerste helft van 2018 afgerond.

Financieringsbaten en -lasten € 1.574.000,- (2016: € 1.598.000,-)

De financieringsbaten en -lasten waren over 2017 1,5% lager dan over 2016. Deze daling is met name het gevolg van lagere te betalen rente als gevolg van een lagere uitstaande schuld als gevolg van verrichte aflossingen.

Indirect exploitatieresultaat € 6.928.000,- (2016: € 1.784.000,-)

Het indirect exploitatieresultaat over 2017 bedroeg € 6.928.000,- (2016: € 1.784.000,-). De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017 steeg in vergelijking met de taxatiewaarde per 31 december 2016 met € 11,95 miljoen (+ 7,2 %). In 2017 is er voor een bedrag ad € 1.127.000,- aan investeringen verricht en was er sprake van een mutatie in verstrekte incentives ad € 1.081.000,-.

De taxatie van de vastgoedbeleggingen is per 31 december 2017 uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. en heeft per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 177.990.000,-. (CBRE heeft eveneens de taxatie per 31 december 2016 verricht en per die datum een taxatiewaarde vastgesteld van € 166.040.000,-). De stijging van de waardering van de vastgoedbeleggingen is een gevolg van de afname van de leegstand, fractioneel gestegen huurwaarde, toename van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten en een rendementsverbetering gezien de verbeterde huursituatie in de kantorenmarkt.

Geconsolideerde balans (* € 1.000,-)

De geconsolideerde balans kan als volgt worden weergegeven:

	<i>31-12-2017</i>	<i>31-12-2016</i>
Activa		
Vastgoedbeleggingen	177.990	166.040
Deelnemingen	15	15
Leningen	818	932
Geactiveerde afsluitprovisie	-	16
Huurders	542	742
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	520
Overige vorderingen en overlopende activa	38	48
Liquide middelen	8.685	6.013
	-----	-----
Totaal activa	188.088	174.326
	=====	=====
Passiva		
Groepsvermogen	93.469	82.054
Voorzieningen	24.301	21.502
Langlopende schulden	61.315	62.868
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	1.215	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen	373	434
Voorzieningen (kortlopend)	0	257
Overige schulden en overlopende passiva	5.927	4.982
	-----	-----
Totaal passiva	188.088	174.326
	=====	=====

Beleggingen € 177.990.000,- (31-12-2016: € 166.040.000,-)

Het vastgoed is per 31 december 2017 gewaardeerd op € 177.990.000,-. Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2017 uitgevoerde taxatie door een externe deskundige (CBRE) op basis van RICS taxatiestandaarden.

Leningen € 817.800,- (31-12-2016: € 931.500,-)

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 2017 in totaal € 113.700,- afgelost.

Huurders € 542.000,- (31-12-2016: € 742.000,-)

De debiteurenpositie was ultimo 2017 lager vanwege meer vooruitbetaalde huren in het 4^e kwartaal 2017 ten opzichte van het 4^e kwartaal 2016.

Eigen vermogen € 93.469.000,- (31-12-2016: € 82.054.000,-)

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

Eigen vermogen per 31 december 2016	82.054
Uitgekeerd dividend over 2016	-759
Direct exploitatieresultaat 2017	5.246
Indirect exploitatieresultaat 2017	6.928

Eigen vermogen per 31 december 2017	93.469
	=====

Aantal uitstaande aandelen op 31 december 2017: 1.552.355 (31 december 2016: 1.518.080)

Voorzieningen € 24.301.000,- (31-12-2016: € 21.502.000,-)

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 € 61.315.000,- (31-12-2016: € 62.868.000,-)

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 Levensverzekeringsmaatschappij N.V. en Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG. De kosten van de verlenging van de financiering, ad € 65.000,-, is verwerkt in de boekwaarde van de schulden en zullen gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat worden gebracht.

Belastingen en premies sociale verzekeringen € 373.000,- (31-12-2016: € 434.000,-)

Over het fiscale resultaat dient een acute belastinglast vennootschapsbelasting van € 1.240.000,- te worden verantwoord. Gedurende 2017 is reeds een bedrag van € 1.191.200,- voldaan op grond van de voorlopige aanslag 2017. Ultimo 2016 stond een vordering teveel betaalde vennootschapsbelasting ad € 520.000,- op de balans.

Voorzieningen (kortlopend) € 0,- (31-12-2016: € 257.000,-)

De post voorzieningen had betrekking op de toekomstige uitgave in het kader van het herstel van de ruimten van een voormalig huurder van het Groot Handelsgebouw. De voorziening had een looptijd korter dan 12 maanden. De werkzaamheden in het kader van het verhuur gereed maken van de ruimten zijn in 2017 afgerond.

VERHURINGEN EN ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

In 2017 is 29.137 m² (2016: 36.307 m²) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 11.797 m² (2016: 14.933 m²) betrekking op uitbreidingen van bestaande huurders en nieuwe huurders en 17.340 m² (2016: 21.374 m²) op verlengingen door bestaande huurders. Van de in 2017 verhuurde ruimten heeft 14.254 m² (2016: 17.264 m²) een ingangsdatum na afloop van het boekjaar.

Ultimo 2017 bedroeg het aantal huurders in het gebouw 192 tegen 181 ultimo 2016. De toename in 2017 betrof nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) en middelgrote huurders (< 500 m²). Eind 2017 is de zesde fase van centrum Kleinhandel afgerond. De ruimten van dit centrum zijn in 2017 nagenoeg volledig verhuurd. De oppervlakte van “Kleinhandel” bedraagt thans circa 8.400 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 21 augustus 2017 hebben Groothandelsgebouwen N.V. en CIC NL Operations B.V. een huurovereenkomst getekend voor de tweede fase, groot 3.440 m², ingaande op 1 oktober 2017. CIC NL huurt in totaal ca. 8.400 m².

DIVIDENDVOORSTEL OVER HET BOEKJAAR 2017

Groothandelsgebouwen N.V. is - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - voornemens in de op 20 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2017 een voorstel tot uitkering van dividend, indien van toepassing onder inhouding van dividendbelasting, van € 1,75 per (certificaat van een) aandeel (2016: € 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 is de vennootschap voornemens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividendvoorstel voor te leggen van 1/32e (certificaat van een) aandeel per (certificaat van een) aandeel Groothandelsgebouwen. Afhankelijk van de voortgang bij de mogelijke verkoop door aandeelhouders die circa 86 % van de aandelen houden zal de vennootschap voor de oproeping van de aandeelhoudersvergadering nader over dit voorstel beslissen.

PROCES RONDOM MOGELIJKE VERKOOP VAN AANDELEN VAN GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Groothandelsgebouwen N.V. heeft op 18 januari 2018 medegedeeld dat zij van een aandeelhouder een door een potentiële koper (“Koper”) getekende overeenkomst (de “Overeenkomst”) ontvangen had waarover een 15-tal aandeelhouders/certificaathouders (hierna: de “Aandeelhouders”) die samen ongeveer 86% van de (certificaten van) aandelen (de “Aandelen”) houden, overeenstemming zouden hebben bereikt en waarbij de Aandeelhouders zich verplichten de door hen gehouden aandelen en certificaten (hierna: de “Aandelen”) te verkopen voor een bedrag van € 56,65 per aandeel, uitgaande van afwikkeling van de verkoop niet later dan op 14 maart 2018.

De Overeenkomst die inmiddels door alle (15) Aandeelhouders is getekend houdt onder meer het volgende in:

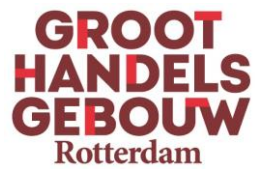
- Koper heeft het recht de overdracht van de Aandelen uit te stellen, in welk geval de koopprijs zal worden verhoogd met € 0,28 per maand. De Overeenkomst houdt geen uiterste datum voor de overdracht van de Aandelen in;
- De Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Koper tot haar tevredenheid een door haar uit te voeren due diligence onderzoek uiterlijk op 26 februari 2018 zal hebben afgerond;
- Koper zal op ieder moment voor de afronding van de transactie daarvan af kunnen zien, waarbij Koper in een aantal gevallen een break fee aan de Aandeelhouders verschuldigd is - afhankelijk van de reden van beëindiging - van € 500.000,- of € 1.000.000,-;
- Indien Koper de Overeenkomst beëindigt op grond van wanprestatie van een of meer van de Aandeelhouders met als gevolg dat Koper van hen minder dan 80% van de Aandelen in Groothandelsgebouwen N.V. kan verkrijgen, is de aansprakelijkheid van de Aandeelhouders gemaximeerd op € 500.000,-.

Groothandelsgebouwen N.V. is geen partij bij de Overeenkomst en is bij de totstandkoming van de Overeenkomst niet betrokken geweest.

De vennootschap heeft ingestemd met het doen van een due diligence onderzoek door de mogelijke koper HighBrook Fund III Acquisitions NL., C.V. ("HighBrook"). Dit onderzoek loopt op dit moment. Op verzoek van HighBrook vindt overleg plaats tussen HighBrook en de vennootschap over mogelijke andere transactiestructuren binnen het financiële kader van de Overeenkomst die HighBrook met de betrokken aandeelhouders is overeengekomen. HighBrook en de vennootschap streven naar een transactie waarbij alle aandeelhouders, inclusief de aandeelhouders die de Overeenkomst niet hebben ondertekend, per aandeel een gelijk bruto bedrag op hetzelfde moment zouden ontvangen.

VOORUITZICHTEN

In 2018 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 2018 de huuropbrengsten tenminste licht zullen stijgen en de bezetting van het gebouw eveneens verder zal groeien.



De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. wordt gehouden op vrijdag 20 april 2018, 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, 16 februari 2018