

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 .

2008: LICHT NEGATIEF RESULTAAT, STERK GESTEGEN HUUROPBRENGSTEN, HERVATTING BETALING DIVIDEND

- **Huuropbrengsten: + 26,2 % (van € 10,8 naar € 13,7 miljoen)**
- **Bezetting gebouw van 81,5% naar 90,1%**
- **Resultaat van positief € 12.643.000 naar negatief € 257.000**
- **Resultaat per aandeel van positief € 8,54 naar negatief € 0,17**
- **In 2008 negatieve invloed van € 5,3 miljoen (in 2007 positieve invloed van € 4,7 miljoen) op financieringsresultaat door IFRS effect**
- **Hervatting dividendbetaling met uitkering van € 0,75 per aandeel**

Kengetallen (* € 1.000)	2008	2007
Huuropbrengsten	13.685	10.848
Bezettingsgraad (jaar ultimo)	90,1%	81,5%
Direct exploitatieresultaat	452	6.825
Indirect exploitatieresultaat	- 709	5.818
Resultaat na belastingen	- 257	12.643
Per gewoon aandeel		
Direct exploitatieresultaat	0,31	4,61
Indirect exploitatieresultaat	- 0,48	3,93
Resultaat na belastingen	- 0,17	8,54
Eigen vermogen (jaar ultimo)	38,95	39,12
Beurskoers (jaar ultimo)	48,90	47,90

Het resultaat na belastingen bedroeg in 2008 negatief € 257.000,- tegen positief € 12.643.000,- in 2007.

Het resultaat is in 2008 voor circa € 5,3 miljoen negatief beïnvloed door IFRS effecten in het financieringsresultaat ten gevolge van afwaarderingen op afgesloten interestswaps, terwijl dat in 2007 nog een positief effect was van € 4,7 miljoen.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2008 negatief € 0,17 (2007: positief € 8,54).

Het direct exploitatieresultaat over 2008 daalde tot € 452.000,- tegen € 6.825.000,- in 2007. De sterk gestegen huuropbrengsten (+ 26,2%) waren onvoldoende om het verlies van € 5.311.000,- op interestswaps te compenseren.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2008 bedraagt € 0,31 (2007: € 4,61).

Het indirect exploitatieresultaat over 2008 bedroeg negatief € 709.000,- tegen positief € 5.818.000,- in 2007. De getaxeerde waarde van het gebouw steeg in 2008 weliswaar met € 2.750.000,-, maar als gevolg van in 2008 verrichte investeringen resulteerde dit per saldo in een negatief indirect resultaat. Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2008 negatief € 0,48 tegen positief € 3,93 in 2007.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2008 € 38,95 tegen € 39,12 op 31 december 2007, hetgeen een daling betekent van 0,4 %.

De vennootschap stelt voor over het boekjaar 2008 een contant dividend van € 0,75 per aandeel uit te keren.

Groothandelsgebouwen N.V. onderschrijft de algemene verwachting dat 2009 vanuit economisch perspectief een zeer moeilijk jaar zal worden. De vennootschap sluit niet uit dat zij daarvan de negatieve effecten kan ondervinden. De vennootschap ziet desondanks 2009 met vertrouwen tegemoet.

De vennootschap acht - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - de kans reëel dat zij in 2009 de bezetting van het gebouw, en daarmee de huuropbrengsten, op peil kan houden. Gezien de invloed van de IFRS regelgeving op de resultaten is een prognose van de resultaten over 2009 niet verantwoord te geven.

	2008	2007
Winst- en verliesrekening 2008 (* € 1.000)		
Huuropbrengsten	13.685	10.848
Doorberekende (service-)kosten	2.587	1.857
	-----	-----
Bruto-huuropbrengsten	16.272	12.705
Exploitatiekosten	4.708	3.935
	-----	-----
Netto-huuropbrengsten	11.564	8.770
Beheerkosten	1.015	927
Financieringslasten	9.942	- 228
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	155	1.246
	-----	-----
Lasten	11.112	1.945
	-----	-----
Direct exploitatieresultaat	452	6.825
	=====	=====
Waardemutaties	- 952	7.809
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	243	- 1.991
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	- 709	5.818
	=====	=====
	-----	-----
Resultaat na belastingen	- 257	12.643
	=====	=====

De jaarcijfers 2008 zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, opgesteld.

Huuropbrengsten € 13.685.000 (2007: € 10.848.000)

De stijging van de huuropbrengsten (+ 26,2%) ten opzichte van 2007 wordt onder meer verklaard door een stijging van de bezettingsgraad van 81,5% ultimo 2007 naar 90,1% per 31 december 2008 en de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen.

Exploitatiekosten € 4.708.000 (2007: € 3.935.000)

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

Financieringslasten € 9.942.000 (2007: € - 228.000)

De stijging van de financieringslasten is vrijwel uitsluitend veroorzaakt door een last in 2008 van € 5.311.000 als gevolg van een lagere marktwaarde van afgesloten renteswaps, terwijl in 2007 hierbij nog sprake was van een bate van € 4.701.000.

De over het boekjaar 2008 verschuldigde rente over de opgenomen financieringen bedroeg € 4.631.000 (2007: € 4.473.000).

Indirect exploitatieresultaat € - 709.000 (2007: € 5.818.000)

Het indirect exploitatieresultaat is de resultante van de bruto-toename van de waarde van het onroerend goed met € 2.750.000 minus verrichte investeringen. In 2008 zijn voor € 3.702.000 investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende negatieve waardemutatie bedraagt € 952.000, waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25,5%, hetgeen resulteert in een netto negatief indirect exploitatieresultaat van € 709.000.

Balans per 31 december 2008 (* € 1.000)

De geconsolideerde balans per 31 december 2008 kan als volgt worden weergegeven:

	31-12-2008	31-12-2007
Activa		
Beleggingen	158.000	155.250
Materiële vaste activa	95	124
Financiële vaste activa	-	3.694
Debiteuren	523	487
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	5.014	2.730
Liquide middelen	136	53
	-----	-----
Totaal activa	163.768	162.338
	=====	=====
Passiva		
Groepsvermogen	57.658	57.915
Voorzieningen	18.543	18.631
Langlopende schulden	79.400	76.810
Voorziening interest rate swaps	1.617	-
Schulden aan kredietinstellingen	2.767	4.879
Schulden aan leveranciers	965	1.627
Belastingen en premies sociale verzekeringen	517	346
Overige schulden en overlopende passiva	2.301	2.130
	-----	-----
Totaal passiva	163.768	162.338
	=====	=====

Beleggingen € 158.000.000 (31-12-2007: € 155.250.000):

Het onroerend goed is per 31 december 2008 gewaardeerd op € 158.000.000. Deze waardering is ontleend aan de per 31 december 2008 uitgevoerde taxatie door een extern deskundige.

Eigen vermogen € 57.658.000 (31-12-2007: € 57.915.000):

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

Eigen vermogen per 31 december 2007	57.915
Direct exploitatieresultaat	452
Indirect exploitatieresultaat	- 709

Eigen vermogen per 31 december 2007	57.658
	=====

Verhuringen

In 2008 is 30.104 m² (2007: 21.968 m²) aan kantoorruimten verhuurd. Hiervan heeft 10.033 m² (2007: 17.580 m²) betrekking op uitbreidingen van bestaande huurders en nieuwe huurders en 20.071 m² (2007: 4.388 m²) op verlengingen van bestaande huurders. Van de in 2008 verhuurde kantoorruimten heeft 21.112 m² (2007: 4.888 m²) een ingangsdatum na 31 december 2008.

In april 2008 heeft de vennootschap een 10 jarige huurovereenkomst gesloten met Lyondell Basell Industries ("LBI") voor circa 3.200 m² kantoor- en archiefruimte. Dit ter vestiging van haar wereldwijde hoofdkantoor in het Groot Handelsgebouw. LBI huurt in totaal circa 12.000 m². Eind 2008 waren er berichten over financiële problemen bij LBI, welke er onder meer toe leidden dat in januari 2009 de Amerikaanse tak van het concern het zogenoemde Chapter 11 regime aannam. LBI voldoet aan alle verplichtingen uit hoofde van de afgesloten huurcontracten.

Dividend over 2008

Groothandelsgebouwen N.V. heeft - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - besloten in de op 17 april a.s. te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2008 een voorstel tot uitkering van een contant dividend, zonodig onder inhouding van dividendbelasting, van € 0,75 per aandeel aan de aandeelhouders voor te leggen.

Nadat de vennootschap genoodzaakt was gedurende een periode van 3 jaren het dividend te passeren om de liquiditeits - en solvabiliteitspositie van de vennootschap te verbeteren acht de vennootschap hervatting van de dividendbetaling thans verantwoord.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Volgens het rooster van aftreden zullen de heren Ir. J.M. Kwak en Drs. Th. G. der Kinderen in de eerstkomende Algemene Vergadering van Aandeelhouders aftreden. Beide heren hebben besloten zich beschikbaar te stellen voor herbenoeming.

De raad heeft besloten de heren Ir. J.M. Kwak en Drs. Th. G. der Kinderen voor herbenoeming voor te dragen. De raad is van oordeel dat zij een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd.

Zij is erover verheugd dat beide heren zich beschikbaar stellen voor herbenoeming. Met de herbenoeming van de heren Kwak en Der Kinderen blijven respectievelijk de vastgoed - en financiële expertise in de raad behouden.

Vooruitzichten

Algemeen wordt aangenomen dat 2009 economisch een zeer moeilijk jaar zal worden. De economie zal in 2009 een negatieve groei tonen en de werkgelegenheid zal naar verwachting aanzienlijk afnemen. De vooruitzichten in de vastgoedsector en daarmee de kantorenmarkt zijn somber. De vennootschap sluit niet uit dat zij daarvan de negatieve effecten kan ondervinden.

Desalniettemin ziet de vennootschap 2009 met vertrouwen tegemoet. De uitgangspositie van de vennootschap is niet ongunstig. De bezettingsgraad van het gebouw bedroeg ultimo 2008 90,1 %, de liquiditeit is verbeterd en de solvabiliteit heeft een aanvaardbaar niveau.

De vennootschap acht - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - de kans reëel dat zij in 2009 de bezetting van het gebouw, en daarmee de huuropbrengsten, op peil kan houden.

Ten aanzien van het in 2009 verwachte resultaat kan de directie geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van de IFRS regelgeving 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 is met name het financieringsresultaat onzeker in verband met de onzekere verwachtingen over de rentestand.

Jaarvergadering

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. wordt gehouden op vrijdag 17 april 2009, 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, 13 februari 2009