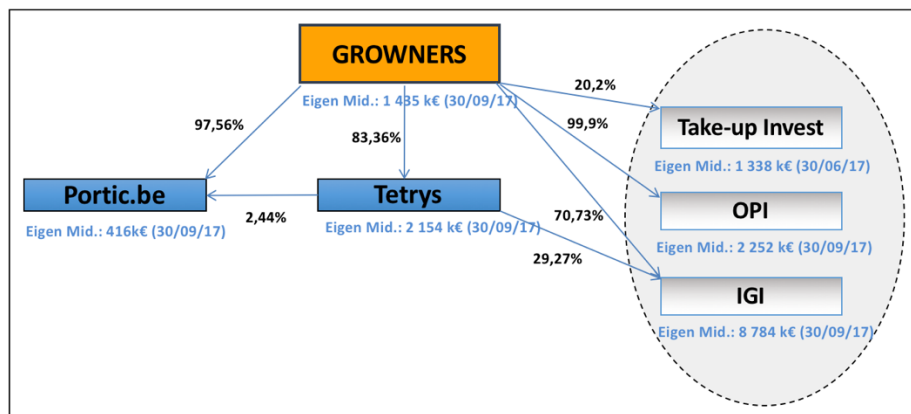


Newsletter Juni 2018

INLEIDING: VEREENVOUDIGING VAN DE GROEPSSTRUCTUUR

Om de structuur van de groep te rationaliseren, heeft Growners in september 2017 de vennootschap NSI Le Zèbre overgenomen en was het van plan om hetzelfde te doen voor de dochteronderneming Portic.be. Bij ontstentenis van gunstige voorwaarden werd echter de voorkeur gegeven aan het herkapitaliseren van Portic.be door de inbreng van een terrein in Ittre om de leencapaciteit te herstellen en transacties met een positieve marge uit te kunnen voeren.

Structuur van de groep Growners

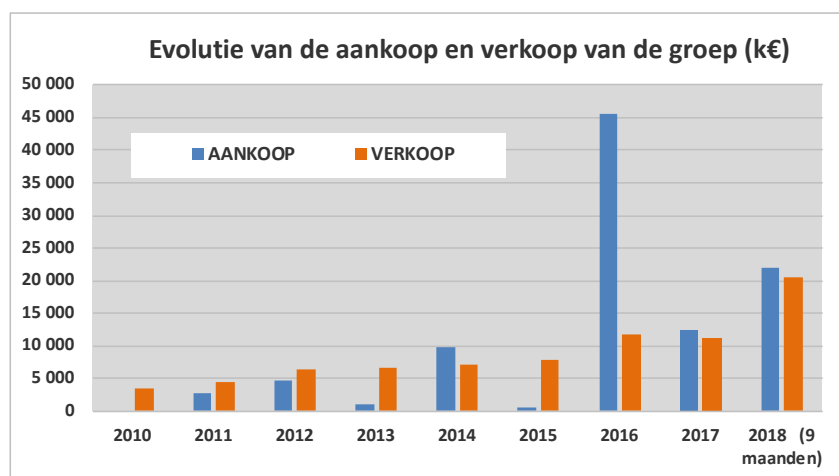


BEDRIJFSONTWIKKELING

De financiële middelen die via de drie partnerships ter beschikking van de groep werden gesteld, hebben het mogelijk gemaakt om tijdens het boekjaar eindigend op 30 september 2016 een recordbedrag aan vastgoed te verwerven ten belope van meer dan € 45 miljoen, wat leidde tot een aanzienlijke stijging van de omzet op groepsniveau, van € 7,9 miljoen in 2015 tot € 11,7 miljoen in 2016, een stijging van 47%.

2017 was echter licht teleurstellend met een stagnerende omzet van € 11,3 miljoen (-3%).

Het huidige jaar belooft echter veel beter te worden, aangezien de verkoop eind juni op 20,6 miljoen euro wordt geraamd, d.i. na 9 maanden activiteit, een stijging met 55% in vergelijking met het voorgaande jaar.



Uitsplitsing van de transacties per groepsentiteit (eind juni 2018):

(000 €)	Verkoop	Aankoop
Growners	2 162	3 160
Tetrys		1 900
Portic.be	240	1 360
TUI	9 443	12 000
OPI	5 676	
IGI	<u>3 105</u>	<u>3 600</u>
TOTAAL	20 626	22 020

De groep heeft een aantal mooie opportuniteiten gehad om verschillende gebouwen voor een totaalbedrag van 22 miljoen euro tegen aantrekkelijke prijzen te kopen. In het kader van een grote operatie verwierf de groep vijf nieuwe kantoorruimten in Brussel: twee voor Growners, twee voor Tetrys en één voor Portic.be, dat ook ondergrondse parkeerplaatsen kocht. TUI staat op het punt om in Vlaams-Brabant, voor €12 miljoen, een complex van vijf verhuurde kantoorgebouwen te verwerven. Deze kantoorgebouwen zijn voor 90% verhuurd. IGI heeft een kantoorgebouw in Waals-Brabant gekocht dat voor 25% verhuurd was.

HERHALING VAN DE VOORNAAMSTE CIJFERS

Aangezien geen tussentijdse rekeningen beschikbaar zijn, volgt hierna een samenvatting van de belangrijkste posten van de geauditeerde rekeningen van de verschillende entiteiten.

Samenvattende tabel voor 2017 (cijfers op 30/09/2017 behalve TUI op 30/06/2017)

(000 €)	Growners	Tetrys	TUI	OPI	IGI
Bedrijfsopbrengsten	3 052	5 311	3 250	7 612	2 770
Operationeel resultaat	484	1 644	755	1 664	-298
Nettoresultaat	-347	481	-230	-260	-442
Gebouwen in voorraad	3 555	1 368	17 562	28 514	6 690
Geldmiddelen	921	61	1 256	722	123
Overige activa	16 112	3 673	197	3 968	7 154
Eigen vermogen	1 435	2 155	1 338	2 252	8 784
Schulden > 1 jaar	13 395	2 200	4 590	28 077	5 000
Schulden < 1 jaar	5 396	743	12 068	1 902	88

AANDELENKOERSONTWIKKELING

Hoewel de volumes die verhandeld werden op de Access markt van Euronext Brussels (de vroegere Vrije Markt) lange tijd laag waren, zijn de koers en de volumes van het aandeel de laatste maanden gestegen.



VOORUITZICHTEN

De voorbije jaren heeft de groep overdraagbare verliezen opgebouwd ten gevolge van een reeks ongunstige omstandigheden: financiële crisis, banken in moeilijkheden, tijdelijke bevrozing van de vastgoedmarkten, negatieve impact van een afdekking op de renterisico's voor Growners...

De vanaf 2016 gevoerde strategie om partnerships tot stand te brengen begint zichtbaar vruchten af te werpen met een sterke toename van het aantal transacties. Voor het jaar 2018 wordt op groepsniveau een positief totaalresultaat verwacht.

De kostprijs van de vastgoedportefeuille van de groep werd eind februari 2017 gewaardeerd op €50,6 miljoen voor een geschatte verkoopwaarde van €79,1 miljoen onder normale marktvoorwaarden. Met de recente acquisities is de portefeuillesituatie verder versterkt, wat moet zorgen voor de dekking van de kosten en de aflossing van schulden.

Twee andere elementen zullen waarschijnlijk een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de groep:

1. Growners zou een procedure in beroep kunnen winnen in een rechtszaak tegen ING die het, in eerste aanleg, heeft verloren waarin het €3 miljoen claimt als gevolg van een geschil met betrekking tot een indekkingscontract van het **IRS**-type.
2. Het project voor de oprichting van een vastgoedinvesteringsfonds is lopende, hetgeen de aankoop van gehuurde kantoren en opslagplaatsen zal vergemakkelijken en het tempo van de transacties zou moeten versnellen.

Het spreekt vanzelf dat deze prognoses geenszins een resultaatsverbintenis vormen, maar op basis van realistische veronderstellingen getuigen van de degelijkheid van het ondernemingsplan.

Voor meer informatie, aarzel niet om contact met ons op te nemen.

Vincent Schobbens,
P.V. Gedelegeerd bestuurder
vs@growners.be

GROWNERS NV

Chaussée de Louvain 431F - 1380 LASNE (België)
RPR Nijvel 0860.002.790