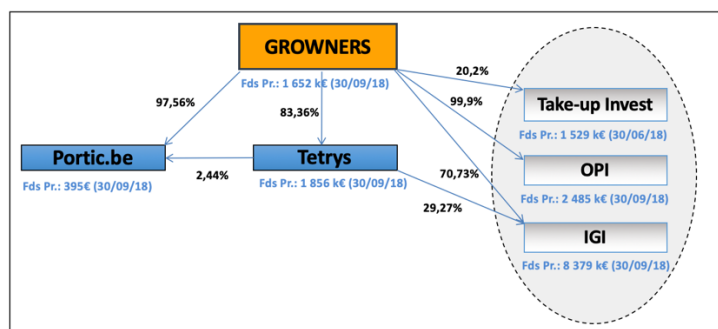


## Newsletter Februari 2019

### INLEIDING: EVOLUTIE VAN DE GROEPSSTRUCTUUR

De structuur van de groep is niet veranderd sinds de overname van NSI Le Zèbre door Growners in september 2017. Er werd beslist om te proberen de dochteronderneming Portic.be te verkopen, maar bij gebrek aan gunstige verkoopvoorwaarden werd de voorkeur gegeven aan de optie van herkapitalisatie via de inbreng van een terrein in Ittre om de leencapaciteit te herstellen en transacties met een positieve marge uit te voeren. Portic.be heeft net een verdieping met nieuwe kantoren en parkings in Brussel verworven.

#### Structuur van de groep Growners

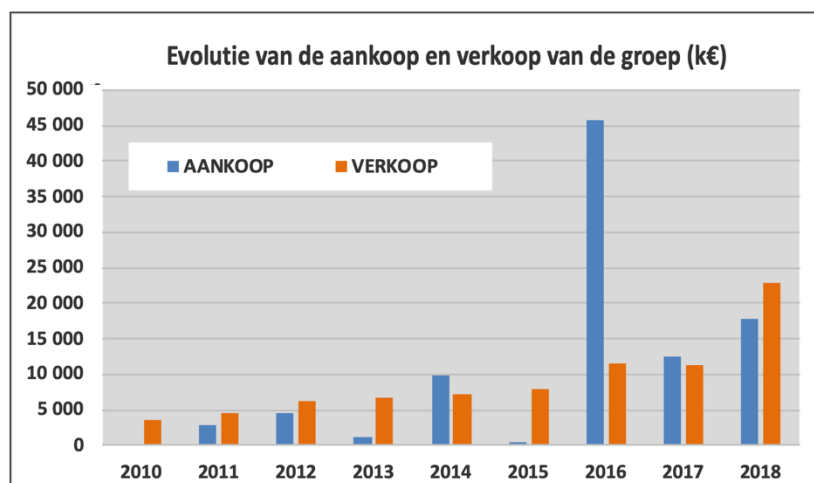


In de nabije toekomst zal Growners naar verwachting deelnemen aan de oprichting van een nieuwe entiteit om te investeren in gehuurde gebouwen, waarbij co-investeerdere instellingen zijn die geïnteresseerd zijn in recurrente inkomsten.

### BEDRIJFSONTWIKKELING

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

Na een teleurstellend 2017 met een omzet die stagneerde op 11,3 miljoen euro (-3%), was het afgelopen boekjaar veel beter, aangezien de omzet meer dan verdubbelde tot 23 miljoen euro.



**Uitsplitsing van de transacties per groepsentiteit voor het boekjaar 2018:**

| (000 €)          | Verkoop       | Aankoop       |
|------------------|---------------|---------------|
| <b>Growners</b>  | 3 420         | 4 463         |
| <b>Tetrys</b>    |               | 2 260         |
| <b>Portic.be</b> | 311           | 1 583         |
| <b>TUI</b>       | 9 443         | 3 782         |
| <b>OPI</b>       | 6 696         | 1 436         |
| <b>IGI</b>       | 3 198         | 4 503         |
| <b>TOTAAL</b>    | <b>23 068</b> | <b>18 027</b> |

Door gebruik te maken van een aantal mooie opportuniteiten heeft de groep verschillende gebouwen aangekocht voor een totaalbedrag van 18 miljoen euro. In een belangrijke operatie verwierf de groep 5 nieuwe kantoorruimten in Brussel: twee voor Growners, twee voor Tetrys en één voor Portic.be, dat ook parkings kocht. TUI heeft in Vlaams-Brabant voor 12 miljoen euro een complex van 5 kantoorgebouwen verworven, waarvan 90% verhuurd. IGI heeft een kantoorgebouw in Waals-Brabant gekocht dat voor 25% verhuurd is.

**EVOLUTIE VAN DE VOORNAAMSTE CIJFERS**

Growners publiceert geen geconsolideerde jaarrekening, maar ter illustratie wordt het totaal van de 6 entiteiten van de groep hieronder ter vergelijking gepresenteerd.

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

| 2017 (000 €)                  | Growners | Portic.be | Tetrys | TUI    | OPI    | IGI   | TOTAAL        |
|-------------------------------|----------|-----------|--------|--------|--------|-------|---------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>    | 3 052    | 3         | 5 311  | 3 250  | 7 612  | 2 770 | <b>21 998</b> |
| <b>Operationeel resultaat</b> | 484      | -64       | 1 644  | 755    | 1 664  | -298  | <b>4 185</b>  |
| <b>Netto resultaat</b>        | -347     | -73       | 481    | -230   | -260   | -442  | <b>-871</b>   |
| <b>Gebouwen in voorraad</b>   | 3 555    | 632       | 1 368  | 17 562 | 28 514 | 6 690 | <b>58 321</b> |
| <b>Liquide middelen</b>       | 921      | 2         | 61     | 1 256  | 722    | 123   | <b>3 085</b>  |
| <b>Handelsvorderingen</b>     | 999      | 1         | 111    | 99     | 425    | 825   | <b>2 460</b>  |
| <b>Andere activa</b>          | 15 113   | 80        | 3 562  | 98     | 3 543  | 6 329 | <b>28 725</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>         | 1 435    | 416       | 2 155  | 1 338  | 2 252  | 8 784 | <b>16 380</b> |
| <b>Schulden &gt; 1 jaar</b>   | 13 395   | 0         | 2 200  | 4 590  | 28 077 | 5 000 | <b>53 262</b> |
| <b>Schulden &lt; 1 jaar</b>   | 5 396    | 290       | 743    | 12 068 | 1 902  | 88    | <b>20 487</b> |

**Samenvattende tabel voor 2018** (cijfers per 30/09/2018 behalve TUI per 30/06/2018)

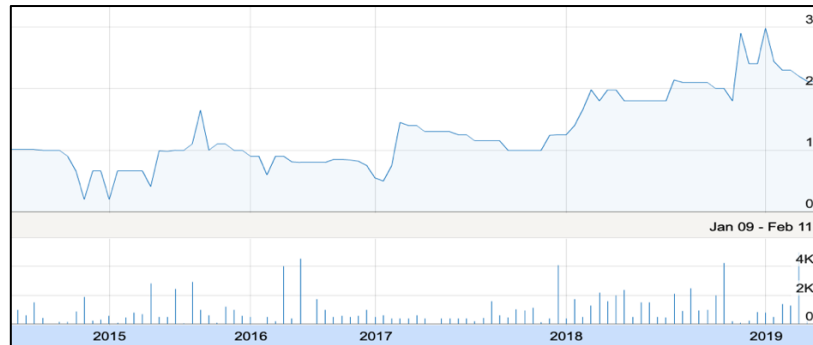
| 2018 (000 €)                  | Growners | Portic.be | Tetrys | TUI    | OPI    | IGI    | TOTAAL        |
|-------------------------------|----------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>    | 4 867    | 318       | 0      | 10 714 | 8 887  | 3 212  | <b>27 998</b> |
| <b>Operationeel resultaat</b> | 1 178    | -10       | -36    | 1 419  | 1 840  | -353   | <b>4 038</b>  |
| <b>Netto resultaat</b>        | 216      | -21       | -299   | 192    | 233    | -406   | <b>-85</b>    |
| <b>Gebouwen in voorraad</b>   | 6 047    | 1 920     | 3 611  | 13 272 | 24 068 | 7 405  | <b>56 323</b> |
| <b>Liquide middelen</b>       | 1 350    | 4         | 1      | 444    | 51     | 49     | <b>1 899</b>  |
| <b>Handelsvorderingen</b>     | 3 469    | 83        | 67     | 8 861  | 1 356  | 432    | <b>14 268</b> |
| <b>Andere activa</b>          | 14 736   | 208       | 3 351  | 745    | 2 319  | 10 036 | <b>31 395</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>         | 1 652    | 395       | 1 856  | 1 529  | 2 485  | 8 379  | <b>16 296</b> |
| <b>Schulden &gt; 1 jaar</b>   | 15 636   | 96        | 1 187  | 6 071  | 10 000 | 9 200  | <b>42 190</b> |
| <b>Schulden &lt; 1 jaar</b>   | 7 789    | 1 714     | 3 929  | 15 339 | 14 340 | 117    | <b>43 228</b> |

Er was sprake van een sterke stijging van de totale omzet en dienstverlening (+27%) en een terugkeer naar een bijna break-even punt in het nettoresultaat. Ondanks de omvang van de aankoop van gebouwen (18 miljoen euro) zijn de voorraden licht gedaald van 58 miljoen euro naar 56 miljoen euro. Aangezien een aanzienlijk deel van de verkopen op het einde van het boekjaar plaatsvond, is het niveau van de handelsvorderingen geëxplodeerd van 2,5 miljoen euro naar 14,3 miljoen euro, wat geleid heeft tot een bijna equivalente stijging van de schulden van 73,7 miljoen euro naar 85,4 miljoen euro.

Het totale schuldniveau van de groep is hoog, maar een deel van de schulden van de ene entiteit is afkomstig van middelen die in een andere entiteit beschikbaar zijn. Zo is Growners bijvoorbeeld bijna 8 miljoen euro aan IGI verschuldigd. Een volledige consolidatie van de rekeningen zou een lagere schuldenlast tonen.

### AANDELENKOERSONTWIKKELING

Hoewel de verhandelde volumes op de Access markt van Euronext Brussel (de vroegere Vrije Markt) lang laag geweest zijn, is er de laatste maanden een stijging van de aandelenkoers en -volumes, wat erop zou kunnen wijzen dat er opnieuw belangstelling is voor de activiteiten van de onderneming.



### VOORUITZICHTEN

In de afgelopen jaren heeft de groep overgedragen verliezen opgebouwd als gevolg van een reeks ongunstige omstandigheden: financiële crisis, banken in moeilijkheden, tijdelijke bevroering van de vastgoedmarkten, negatieve impact op Growners van het afdekken van renterisico's....

De strategie voor het aangaan van partnerschappen die sinds 2016 wordt gevolgd, begint zichtbaar vruchten af te werpen met een sterke toename van het aantal transacties. Voor het jaar 2018 werd een positief resultaat behaald op het niveau van Growners en de hele groep nadert geleidelijk aan het evenwicht.

De kostprijs van de vastgoedportefeuille van de groep werd eind februari 2017 geraamd op 50,6 miljoen euro, met een geschatte verkoopwaarde van 79,1 miljoen euro onder normale marktomstandigheden. Met de recente overnames is de situatie van de portefeuille aan het verbeteren, wat de dekking van de kosten en de aflossing van schulden moet waarborgen. Dit laatste element wordt nauwlettend opgevolgd omdat het bij conjuncturele veranderingen schadelijk kan worden.

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

1. Het bedrijf zou in beroep gelijk kunnen krijgen in een rechtszaak met ING die het in eerste aanleg heeft verloren en waarin het € 3 miljoen claimt in het kader van een geschil over een renteaftdeckingsproduct.
2. Het project dat lopende is om een vastgoedbeleggingsfonds op te richten, dat de aankoop van gehuurde kantoren en magazijnen zal vergemakkelijken en het tempo van de transacties zal versnellen.

Het spreekt voor zich dat deze prognoses op geen enkele wijze een resultaatsverbintenis vormen, maar op basis van realistische veronderstellingen getuigen van de robuustheid van het businessplan.

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

Vincent Schobbens,

P.V. Gedelegeerd bestuurder

[vs@growners.be](mailto:vs@growners.be)

---

#### GROWNERS NV

Chaussée de Louvain 431F - 1380 LASNE (België)

RPR Nijvel 0860.002.790