

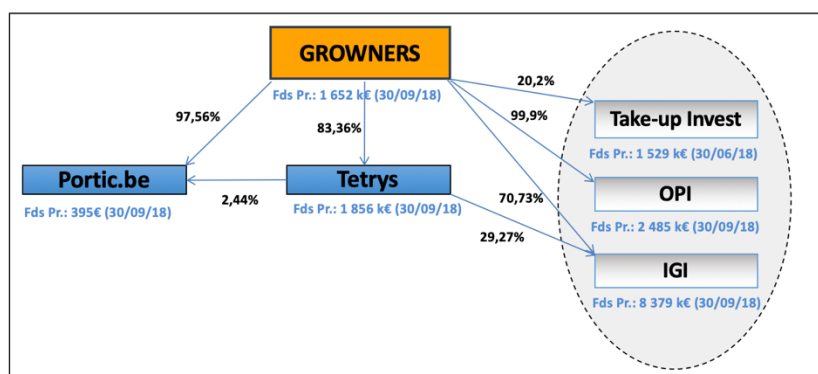
## Lettre d'information aux investisseurs

### Février 2019

#### INTRODUCTION : EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU GROUPE

La structure du groupe n'a plus évolué depuis l'absorption par Growners de la société NSI Le Zèbre en septembre 2017. Il avait été décidé de tenter de céder la filiale Portic.be mais, en l'absence de conditions de cession favorables, l'option d'une recapitalisation réalisée par l'apport d'un terrain à Ittre a été préférée en vue de recréer une capacité d'emprunt et de réaliser des opérations à la marge positive. Portic.be vient d'acquérir un étage de bureaux neufs et des parkings à Bruxelles.

#### Structure du groupe Growners

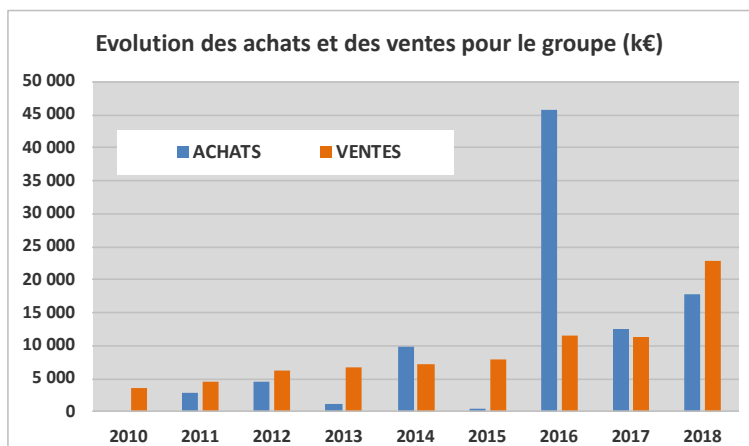


Dans un avenir proche, Growners devrait participer à la création d'une nouvelle entité destinée à investir dans des immeubles loués, les co-investisseurs étant des institutions intéressées par des revenus réguliers.

#### MARCHE DES AFFAIRES

Les moyens financiers mis à la disposition du groupe grâce aux trois partenariats ont permis au cours de l'exercice clôturé le 30 septembre 2016 de réaliser des acquisitions d'immeubles pour un montant record de plus de 45 m€, ce qui avait permis une hausse sensible des ventes au niveau du groupe, celles-ci passant de 7,9 m€ en 2015 à 11,7 m€ en 2016, soit une hausse de 47%.

Après une année 2017 décevante avec des ventes stagnantes à 11,3 m€ (-3%), l'exercice écoulé a été nettement meilleur puisque les ventes ont plus que doublé pour atteindre 23 m€.



### Répartition des transactions par entité du groupe pour l'exercice 2018

(000 €)	Ventes	Achats
<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>	<u>3 198</u>	<u>4 503</u>
<b>TOTAL</b>	<b>23 068</b>	<b>18 027</b>

Profitant de plusieurs belles opportunités, le groupe a acquis plusieurs immeubles pour un montant total de 18 m€. Dans une opération d'une taille conséquente, le groupe a acquis 5 plateaux neufs à Bruxelles : deux pour Growners, deux pour Tetrys et un pour Portic.be, qui a aussi acheté des parkings. TUI a acquis dans le Brabant Flamand pour 12 m€ un ensemble de 5 immeubles de bureaux loués à 90%. IGI a acheté dans le Brabant Wallon un immeuble de bureaux loués à 25%.

### EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES

Growners ne publie pas de comptes consolidés mais, à titre illustratif, le total des 6 entités du groupe est présenté ci-dessous pour pouvoir établir des comparaisons.

**Tableau résumé pour 2017** (chiffres au 30/09/2017 sauf TUI au 30/06/2017)

2017 (000 €)	Growners	Portic.be	Tetrys	TUI	OPI	IGI	TOTAL
<b>Ventes et prestations</b>	3 052	3	5 311	3 250	7 612	2 770	<b>21 998</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	484	-64	1 644	755	1 664	-298	<b>4 185</b>
<b>Résultat net</b>	-347	-73	481	-230	-260	-442	<b>-871</b>
<b>Immeubles en stock</b>	3 555	632	1 368	17 562	28 514	6 690	<b>58 321</b>
<b>Liquidités</b>	921	2	61	1 256	722	123	<b>3 085</b>
<b>Créances commerc.</b>	999	1	111	99	425	825	<b>2 460</b>
<b>Autres actifs</b>	15 113	80	3 562	98	3 543	6 329	<b>28 725</b>
<b>Capitaux propres</b>	1 435	416	2 155	1 338	2 252	8 784	<b>16 380</b>
<b>Dettes &gt; 1 an</b>	13 395	0	2 200	4 590	28 077	5 000	<b>53 262</b>
<b>Dettes &lt; 1 an</b>	5 396	290	743	12 068	1 902	88	<b>20 487</b>

**Tableau résumé pour 2018** (chiffres au 30/09/2018 sauf TUI au 30/06/2018)

2018 (000 €)	Growners	Portic.be	Tetrys	TUI	OPI	IGI	TOTAL
<b>Ventes et prestations</b>	4 867	318	0	10 714	8 887	3 212	<b>27 998</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	1 178	-10	-36	1 419	1 840	-353	<b>4 038</b>
<b>Résultat net</b>	216	-21	-299	192	233	-406	<b>-85</b>
<b>Immeubles en stock</b>	6 047	1 920	3 611	13 272	24 068	7 405	<b>56 323</b>
<b>Liquidités</b>	1 350	4	1	444	51	49	<b>1 899</b>
<b>Créances commerc.</b>	3 469	83	67	8 861	1 356	432	<b>14 268</b>
<b>Autres actifs</b>	14 736	208	3 351	745	2 319	10 036	<b>31 395</b>
<b>Capitaux propres</b>	1 652	395	1 856	1 529	2 485	8 379	<b>16 296</b>
<b>Dettes &gt; 1 an</b>	15 636	96	1 187	6 071	10 000	9 200	<b>42 190</b>
<b>Dettes &lt; 1 an</b>	7 789	1 714	3 929	15 339	14 340	117	<b>43 228</b>

On constate une forte hausse du total des ventes et prestations (+27%) et le retour à un quasi équilibre du résultat net.

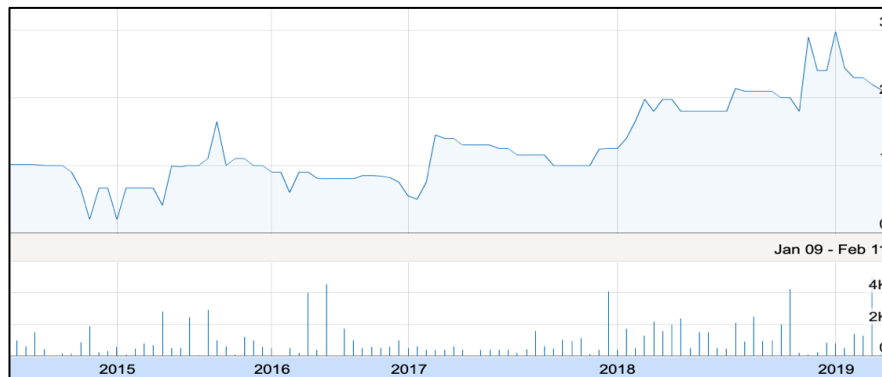
Malgré l'importance des achats d'immeubles (18m€), le niveau des stocks a légèrement baissé passant de 58 m€ à 56 m€.

Comme une partie importante des ventes a eu lieu en fin d'exercice, le niveau des créances commerciales a explosé, passant de 2,5 m€ à 14,3m€, ce qui a généré une hausse quasiment équivalente du niveau des dettes, passant de 73,7 m€ à 85,4 m€.

Le niveau global d'endettement du groupe est élevé mais certaines dettes d'une entité proviennent de fonds disponibles dans une autre entité. Par exemple, Growners doit près de 8 m€ à IGI. Une consolidation complète des comptes mettrait en évidence un moindre endettement.

### EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Même si les volumes traités sur le marché Access d'Euronext Bruxelles (l'ancien Marché Libre) ont longtemps été faibles, on constate une hausse du cours de bourse et des volumes au cours des derniers mois, ce qui pourrait supposer qu'il y a à nouveau un intérêt pour les activités de la société.



### PERSPECTIVES

Au cours des dernières années, le groupe a accumulé des pertes reportées suite à une série de circonstances défavorables : crise financière, banques en difficulté, gel passager des marchés immobiliers, impact négatif pour Growners d'une couverture sur les risques de taux ...

La stratégie de création de partenariats mise en place à partir de 2016 commence à porter ses fruits de manière visible avec une forte hausse des transactions. Pour l'année 2018, un résultat positif a été obtenu au niveau de Growners et l'ensemble du groupe s'approche progressivement de l'équilibre.

Le prix de revient du portefeuille immobilier du groupe avait été évalué à la fin de février 2017 à 50,6 m€ pour une valeur estimée à la vente de 79,1 m€ dans des conditions normales de marché. Avec les récentes acquisitions, la situation du portefeuille se renforce, ce qui devrait assurer la couverture des charges et le remboursement des dettes. Ce dernier élément est suivi de près car il pourrait devenir pénalisant en cas de modifications conjoncturelles.

Cependant, deux autres éléments sont susceptibles d'influencer positivement le développement de Growners :

1. La société pourrait obtenir gain de cause en appel dans un procès avec ING qu'elle a perdu en première instance dans lequel elle réclame 3 m€ suite à un litige relatif à un produit de couverture de taux.
2. Le projet de création d'un fonds d'investissement immobilier est en cours de réalisation, ce qui facilitera l'acquisition de bureaux et d'entrepôts loués et devrait accélérer le rythme des transactions.

Il va de soi que ces prévisions ne constituent en aucune manière un engagement de résultats mais, sur la base d'hypothèses réalistes, témoignent de la robustesse du plan d'affaires.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter.

Vincent Schobbens,  
R.P. Administrateur-délégué  
[vs@growners.be](mailto:vs@growners.be)