

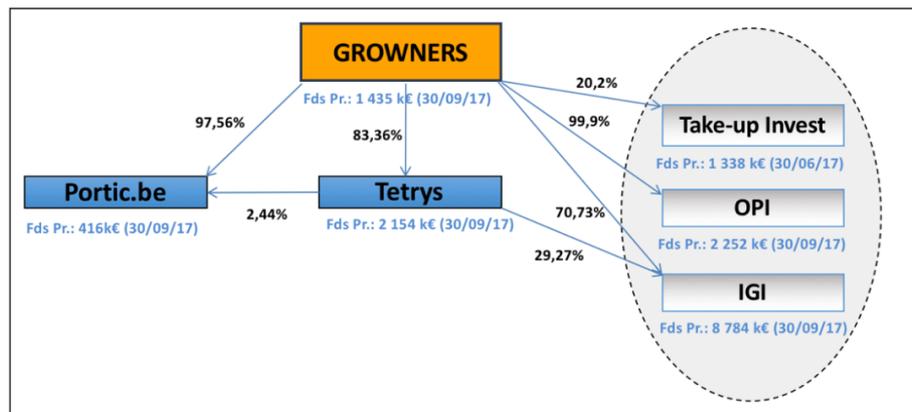
Lettre d'information aux investisseurs

Juin 2018

INTRODUCTION : SIMPLIFICATION DE LA STRUCTURE DU GROUPE

Afin de rationaliser la structure du groupe, Growners a absorbé la société NSI Le Zèbre en septembre 2017 et dans la foulée il avait été décidé d'en faire de même pour la filiale Portic.be. Cependant, en l'absence de conditions favorables, l'option d'une recapitalisation réalisée par l'apport d'un terrain à l'itre a été préférée en vue de recréer une capacité d'emprunt et de réaliser des opérations à la marge positive.

Structure du groupe Growners

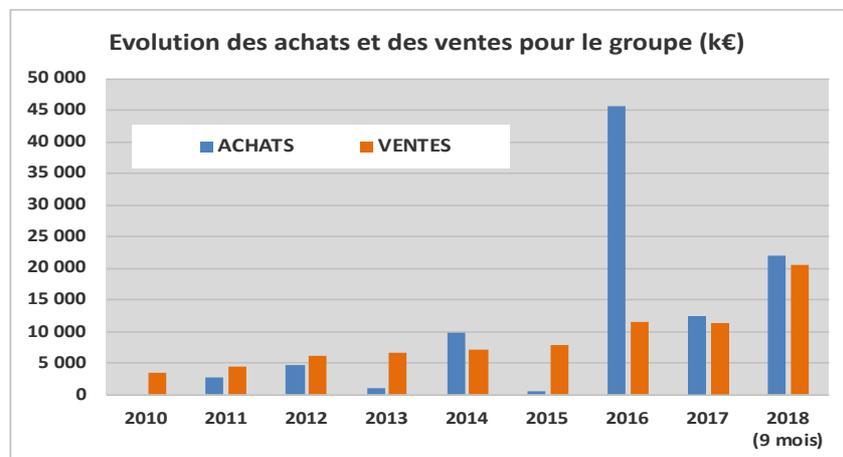


MARCHE DES AFFAIRES

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%.

Par contre, l'année 2017 s'était montrée légèrement décevante, les ventes stagnant à 11,3 m€ (-3%).

Cependant, l'année en cours s'annonce bien meilleure puisque les ventes réalisées ou en phase de finalisation sont évaluées à 20,6 m€ à fin juin, c'est à dire après 9 mois d'activité, soit une hausse de 55% par rapport à l'année précédente.



Répartition des transactions par entité du groupe (à fin juin 2018) :

(000 €)	Ventes	Achats
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>
TOTAL	20 626	22 020

Profitant de plusieurs belles opportunités, le groupe a acquis plusieurs immeubles pour un montant total de 22 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 va acquérir 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%.

RAPPEL DES PRINCIPAUX CHIFFRES

Comme les comptes intermédiaires ne sont pas disponibles, voici un résumé des principaux agrégats comptables provenant des comptes audités des diverses entités.

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

(000 €)	Growners	Tetrys	TUI	OPI	IGI
Ventes et prestations	3 052	5 311	3 250	7 612	2 770
Résultat d'exploitation	484	1 644	755	1 664	-298
Résultat net	-347	481	-230	-260	-442
Immeubles en stock	3 555	1 368	17 562	28 514	6 690
Liquidités	921	61	1 256	722	123
Autres actifs	16 112	3 673	197	3 968	7 154
Capitaux propres	1 435	2 155	1 338	2 252	8 784
Dettes > 1 an	13 395	2 200	4 590	28 077	5 000
Dettes < 1 an	5 396	743	12 068	1 902	88

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.





devenu



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 global positif est attendu au niveau du groupe.

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 s'est encore renforcée, ce qui devrait assurer la couverture des charges et le remboursement des dettes.

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