

## AGE du 21-09-2020 des actionnaires de la s.a. Growners

### Réponses du management aux questions d'actionnaire

*Le présent document sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale*

Au point 1 de l'ordre du jour :

Cette assemblée générale extraordinaire se déroule sous les restrictions COVID-19 et pourtant, le procès-verbal établi le 10 août 2020 ne contient aucune explication sur l'impact du COVID-19 sur le fonctionnement et les résultats de la société. Peut-on faire le point sur la situation et les perspectives ? Un bilan intermédiaire et un compte de résultat sont-ils disponibles ? Sinon, ne vaut-il pas mieux reporter l'AGE jusqu'à ce que les premiers chiffres reprenant l'impact du COVID-19 soient disponibles ? *Le Covid-19 nous oblige à organiser l'AGE moyennant des mesures exceptionnelles veillant à la santé de tous et toutes. Par contre il n'y a aucun lien entre cette crise sanitaire et économique et les décisions figurant à l'ordre du jour de l'AGE. Il n'y a donc pas lieu de décrire longuement ici l'impact du Covid-19 sur l'activité de la Société mais plutôt, le cas échéant, dans un communiqué s'adressant à tous les actionnaires, pour garantir l'égalité de traitement des actionnaires. Nous pouvons cependant résumer les grandes tendances du marché, qui nous paraissent évidentes :*

- *un impact dans le fonctionnement interne de notre société comme toute autre. Principalement au niveau du télétravail et des réunions par téléconférence*
- *dans nos relations externes, l'impact a été multiple :*
  - *report temporaire de beaucoup d'actes notariés. La première moitié de l'exercice était excellente et, à ce jour, tous les actes prévus ont été passés sans aucune annulation*
  - *arrêt des visites pendant 2-3 mois. Ceci a créé un « creux » d'activité principalement au niveau des candidats occupants. Peu voire pas de ressenti par contre au niveau des investisseurs (biens loués). Pour les mois à venir, le management s'attend à la même tendance*
  - *frein de la part des banques dans le cadre de leur politique d'octroi de nouveaux crédits. La Société a heureusement réalisé plusieurs acquisitions et différents accords de crédits peu avant la crise. Elle dispose donc d'un bon stock dont le financement n'est pas remis en cause.*

*Globalement, le management s'attend à un bon exercice qui se clôturera à fin septembre 2020. Nous restons optimistes pour l'exercice prochain, même si l'incertitude quant à l'évolution de la situation sanitaire et ses conséquences nous invite à la prudence, comme tout un chacun.*

Au point 2 de l'ordre du jour :

- Quel est l'impact d'une éventuelle radiation de la cotation boursière des actions sur :

1° les obligataires, les personnes ayant octroyé un prêt direct à la société ? *Aucun impact*

2° les personnes qui ont prêté de l'argent à la société via un crowdfunding ? *Aucun impact*

Comment va-t-on informer ces personnes de la situation chez Growners ? *Une fois la société délistée, elle continuera à communiquer comme elle le faisait par le passé, notamment via un dépôt annuel des comptes auprès de la BNB. Ce délisting n'aura donc pas d'impact pour ces différents investisseurs.*

- Y a-t-il une différence dans le traitement d'éventuels conflits d'intérêts dans une société cotée en bourse et dans une société non cotée en bourse ? Concrètement, quelles sont les différences entre le Code de gouvernance d'entreprise 2020 pour les sociétés cotées et le code Buyse III pour les sociétés non cotées ? Quelles conséquences cela a-t-il spécifiquement sur le fonctionnement opérationnel de Take-Up Invest, où Vincent Schobbens est le principal bénéficiaire final et où Growners a une double fonction en tant que partenaire et actionnaire minoritaire ? *Growners n'est pas, actuellement, une société « cotée » au sens du Code des sociétés et des associations. Growners continuera donc à appliquer les règles applicables aux sociétés « non cotées » comme elle l'a toujours fait par le passé, notamment en matière de conflits d'intérêts. De même, n'étant pas « cotée » au sens juridique du terme, le Code de gouvernance d'entreprise ne lui était pas applicable. Il n'y aura donc aucun changement de ce côté-là non plus. Enfin, le Code Buyse est d'application facultative, mais la société en respecte les principales dispositions. Le délisting n'aura donc pas d'impact sur le fonctionnement opérationnel de la société, ni sur le fonctionnement de Take-up Invest (qui conservera le même statut qu'actuellement).*

- Quelle est la position des différents partenaires dans les « SPV » (special purpose vehicles) Own Premises Invest et Intergrown Invest ? Lors des assemblées générales précédentes, le fait que Growners soit cotée en bourse a été présenté comme un plus pour ces partenaires. *La position des différents partenaires varie selon leur situation propre et leur ressenti. Si, pour certains, le fait de travailler avec une société cotée constitue un point positif, pour d'autres, cela peut au contraire constituer un réel problème (contraintes réglementaires et/ou interne, manque de confidentialité, risque de réputation, etc.) voire un empêchement pur et simple. En tous cas, c'est source de questionnements chez tous nos partenaires existants et surtout potentiels, avec les conséquences néfastes évoquées dans le rapport spécial relatif à l'opération de retrait de la cote envisagée.*

- Est-ce que la cotation en bourse a un impact sur une éventuelle action minoritaire ? Est-il toujours suffisant de détenir 1 % des actions ou cette limite change-t-elle si l'on supprime la cotation en bourse ? *Le délisting n'aura aucun impact.*

- Que se passe-t-il après la suppression de la cotation ? Les actions resteront-elles dématérialisées ou deviendront-elles toutes nominatives ? Est-il encore possible de négocier via le Marché Euronext Expert, aussi illiquide soit-il ? *Comme expliqué dans le rapport spécial relatif à l'opération de retrait envisagée, il sera possible de négocier les titres sur l'Euronext Expert Market (ex-Marché des ventes publiques). Nous ne sommes pas convaincus qu'il soit moins liquide que l'Euronext Access (ex-Marché libre) au vu de l'absence quasi-total de transactions sur les titres Growners sur le marché Euronext Access. Il n'est pas prévu dans l'opération envisagée de modification quant à la dématérialisation des titres. Ce point devrait le cas échéant faire l'objet d'une autre décision.*

Au point 3 de l'ordre du jour :

Lors de l'assemblée générale du 10/2/2020, les réviseurs d'entreprises ont donné une « **Opinion avec réserve** » en raison de la surévaluation des actions Tetrys dans les actifs de Growners. Avec les commentaires suivants :

« Néanmoins, le management de la société nous a confirmé qu'une opération dégageant une marge potentielle de plus de 2 millions d'euros sera effectivement logée dans la société TETRYS au cours des prochaines semaines. Cette opération aurait pour conséquence d'annihiler la surévaluation et la réserve y liée. »

- Peut-on faire le point sur Tetrys ? Cette opération s'est-elle réalisée ou faut-il encore comptabiliser une réduction de valeur ? *Le management a effectivement réalisé en cours d'exercice une acquisition prometteuse logée partiellement au sein de la filiale Tetrys mais surtout au sein de la filiale IGI détenue partiellement par Tetrys.*

- Actuellement, des actions propres sont déjà détenues, à hauteur de 4,855 EUR par action de l'actif. Peut-on encore justifier cette valeur si l'on demande l'autorisation d'acheter des actions supplémentaires à 90 % de 1,46 EUR ? *Le seuil que vous mentionnez constitue un minimum et est inspiré de ce qui avait été autorisé par le passé au Conseil d'Administration simplement appliqué au cours observé de l'action. Ceci est précisé dans le rapport spécial relatif à l'opération de retrait envisagée. Cela devrait apporter une certaine liquidité au titre sachant qu'aucun actionnaire n'est contraint d'acquérir ou de vendre ses titres à ces prix. La valorisation des titres détenus est indépendante du cours vu le manque de liquidité du titre. Cette valorisation a été jusqu'ici maintenue dans le cadre d'une approche de continuité.*

- On demande l'autorisation d'acheter et de vendre des actions. Comment cela se déroule-t-il concrètement pour que tous les actionnaires soient traités sur un pied d'égalité ? *Les éventuels ordres seront transmis par notre intermédiaire financier sur le marché correspondant. Il ne pourrait y avoir de discrimination puisque ce marché est anonyme. Nous ignorerons s'il y aura effectivement une contrepartie et qui sera à l'origine de son ordre.*

- J'ai retrouvé les explications suivantes sur la revente d'actions propres (si on ne les détruit pas) : « Si la société souhaite céder les actions, celles-ci doivent d'abord être proposées aux actionnaires existants. Ils peuvent ainsi éventuellement compléter leur paquet d'actions existant. » Comment va-t-on procéder dans la pratique ? *Ceci nous paraît contraire au point soulevé par votre précédente question (égalité de traitement). Nous pensons de plus que cela ne s'applique pas aux titres faisant l'objet de transactions sur un marché organisé tel que l'Euronext.*

- En outre, lors du rachat d'actions au sein d'une Société Anonyme, le contrôle du bilan doit toujours être effectué par l'assemblée générale qui décide de ce rachat. D'où mes premières questions sous ce point, car l'enregistrement de réductions de valeur sur les actions propres et surtout sur les actions Tetrys peut fortement influencer ce contrôle de bilan. Quel est le montant maximum que l'on peut verser selon le contrôle du bilan ? Est-il calculé sur le bilan au 30/9/2019 ou travaille-t-on avec des chiffres plus récents ? *Nous vous renvoyons à nos réponses précédentes quant aux actions propres déjà détenues et à la situation de la filiale Tetrys. Également au rapport spécial relatif à l'opération de retrait envisagée quant à la détermination du montant maximum que l'on peut verser.*

- Pourquoi propose-t-on un prix minimum mais pas un prix maximum à l'assemblée générale extraordinaire ? *Parce qu'il s'agit plutôt de garantir une liquidité à un cours minimum et pas le contraire. Il va de soi qu'il est de la responsabilité du management d'acquérir à des prix qu'il juge raisonnables et justifiés dans l'intérêt de la société, comme pour toutes ses acquisitions de biens mobiliers et immobiliers et de services.*

- La description du prix minimum est une formule, peut-on la remplacer par les chiffres actuellement connus : 90 % de 1,46 (cours du 31/1/2020) = 1,314 EUR ? *Le prix minimum retenu est celui au moment de la décision du CA.*

- Si l'on maintient l'évaluation des actions propres déjà détenues à 4,855 EUR, peut-on ajouter ce montant comme prix maximum à la décision de l'assemblée ? *Voir notre commentaire quant à la fixation d'un prix maximum. De plus, même si nous avons dû opter pour un prix maximum, l'autorisation qui serait accordée au CA courant sur une période de trois années, fixer un montant absolu ne nous aurait pas semblé opportun.*

Au point 4 de l'ordre du jour :

- Comment va-t-on mettre cela en pratique ? Passe-t-on un ordre d'achat de 130 000 pièces à 1,314 EUR ? Ou le prix d'achat peut-il varier ? *Les nombres de titres et les prix offerts seront déterminés par le management en fonction de l'évolution du marché et de l'évolution du cours.*

- Ici aussi, j'ai un problème : on ne propose pas de prix maximum au point 3, mais je suppose qu'on a déjà répondu à cette question au point 3. *Effectivement.*

- Pour éviter tout malentendu, je demande tout de même explicitement : au point 4, on demande uniquement l'autorisation d'acheter des actions via Euronext Access, et non de pouvoir vendre les actions déjà achetées ? *Non, au point 4 on demande bien l'autorisation d'acquisition et d'aliénation (= vente).*

- concernant ma remarque précédente sur le négoce via le Marché Euronext Expert (l'ancienne « enchère publique ») au point 2, la société a-t-elle le droit, après approbation éventuelle des points 3 et 4 de l'ordre du jour, de racheter des actions propres via le Marché Euronext Expert (si le prix répond aux conditions) ou peut-on seulement acheter directement à un actionnaire en exécution du point 3 (après les 3 mois au point 4) et les actions sur le Marché Euronext Expert restent-elles réservées à d'autres candidats acheteurs ? *La société passera des ordres sur le marché sur lequel les transactions sur les titres Growners sont possibles.*

\* \* \* \*