

40	29/03/2019	BE 0860.002.790	49	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19087.00444	C 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION

Dénomination: **GROWNERS**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Chaussée de Louvain

N°: 431

Boîte: F

Code postal: 1380

Commune: Lasne

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Nivelles

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0860.002.790

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

15-05-2007

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

11-02-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-10-2017

au

30-09-2018

Exercice précédent du

01-10-2016

au

30-09-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C 2.2, C 6.1, C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.1, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.2, C 6.5.2, C 6.7.2, C 6.8, C 6.17, C 6.18.2, C 6.20, C 9

N°	BE 0860.002.790		C 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

SAEPI SA

BE 0431.053.449

RUE JOSEPH SNEESSENS 15

1300 LIMAL

BELGIQUE

Début de mandat: 09-02-2015

Fin de mandat: 08-02-2021

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR SCHOBENS Vincent

RUE JOSEPH SNEESSENS 15

1300 LIMAL

BELGIQUE

TETRYS SA

BE 0891.148.304

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 431/F

1380 LASNE

BELGIQUE

Début de mandat: 09-02-2015

Fin de mandat: 08-02-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR SCHOBENS Vincent

RUE JOSEPH SNEESSENS 15

1300 LIMAL

BELGIQUE

RED KITE SPRL

BE 0634.577.166

VECMONT 18/A

6980 La Roche-en-Ardenne

BELGIQUE

Début de mandat: 08-02-2016

Fin de mandat: 14-02-2022

Administrateur

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR WILLEMAERS Jean-Michel

VECMONT 18/A

6980 La Roche-en-Ardenne

BELGIQUE

WEGHSTEEN CAPITAL ADVICE

BE 0898.759.933

N°	BE 0860.002.790		C 2.1
----	-----------------	--	-------

AVENUE LLOYD GEORGE 6/3
1000 Bruxelles
BELGIQUE

Début de mandat: 13-02-2017

Fin de mandat: 13-02-2023

Administrateur

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR MENNELLA Marco

AVENUE EMILE DURAY 36
1050 Ixelles
BELGIQUE

SPRL BRUNO VANDENBOSCH & C° REVISEUR (B0612)

BE 0462.418.301
AVENUE JEANNE 35/13
1000 BRUXELLES
BELGIQUE

Début de mandat: 13-02-2017

Fin de mandat: 10-02-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR VANDENBOSCH Bruno (A1624)

SPRL ANDRE FRANCOIS (B0336)

BE 0463.113.335
AVENUE LOUISE 349/13
1050 IXELLES
BELGIQUE

Début de mandat: 13-02-2017

Fin de mandat: 10-02-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR FRANCOIS André

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20		
Actifs immobilisés		21/28	13.801.981	13.688.715
Immobilisations incorporelles	6.2	21	8.407	16.184
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	16.729	20.036
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	11.320	14.329
Mobilier et matériel roulant		24	5.409	5.707
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	13.776.845	13.652.495
Entreprises liées	6.15	280/1	13.756.337	13.646.487
Participations		280	13.756.337	13.646.487
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	20.508	6.008
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	20.508	6.008
Actifs circulants		29/58	11.799.695	6.899.306
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	6.046.684	3.554.639
Stocks		30/36	6.046.684	3.554.639
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	6.046.684	3.554.639
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	4.695.537	2.174.659
Créances commerciales		40	3.469.220	999.500
Autres créances		41	1.226.317	1.175.159
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	683.102	654.258
Actions propres		50	15.668	15.668
Autres placements		51/53	667.434	638.590
Valeurs disponibles		54/58	117.198	267.368
Comptes de régularisation	6.6	490/1	257.174	248.382
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	25.601.676	20.588.021

N°	BE 0860.002.790	C 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
Capitaux propres				
Capital	6.7.1	10/15	1.651.682	1.435.455
Capital souscrit		10	325.000	325.000
Capital non appelé		100	325.000	325.000
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11	1.455.000	1.455.000
Réserves		12		
Réserve légale		13	134.516	134.516
Réserves indisponibles		130	100.000	100.000
Pour actions propres		131	15.668	15.668
Autres		1310	15.668	15.668
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
		133	18.848	18.848
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-262.834	-479.061
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
Provisions et impôts différés		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168		
Dettes		17/49	23.949.994	19.152.566
Dettes à plus d'un an	6.9	17	15.636.425	13.395.382
Dettes financières		170/4	6.062.533	5.663.466
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		478.166
Autres emprunts		174	6.062.533	5.185.300
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	9.573.892	7.731.916
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	7.789.179	5.395.698
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	946.566	803.180
Dettes financières		43	6.091.231	625.509
Etablissements de crédit		430/8	6.091.231	625.509
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	484.806	3.464.468
Fournisseurs		440/4	484.806	3.464.468
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	89.030	107.096
Impôts		450/3	26.643	41.710
Rémunérations et charges sociales		454/9	62.387	65.386
Autres dettes		47/48	177.546	395.445
Comptes de régularisation	6.9	492/3	524.390	361.486
TOTAL DU PASSIF		10/49	25.601.676	20.588.021

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	4.867.528	3.051.786
Chiffre d'affaires	6.10	70	3.420.361	1.887.679
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.447.167	356.364
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		807.743
Coût des ventes et des prestations		60/66A	3.689.560	2.567.701
Approvisionnements et marchandises		60	1.970.645	675.488
Achats		600/8	4.462.690	3.585.922
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-2.492.045	-2.910.434
Services et biens divers		61	1.168.380	1.210.730
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	387.856	486.026
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	17.565	17.672
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8		
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	145.114	177.720
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		65
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	1.177.968	484.085
Produits financiers		75/76B	69.984	59.541
Produits financiers récurrents		75	69.984	59.541
Produits des immobilisations financières		750		25.990
Produits des actifs circulants		751	40.642	33.551
Autres produits financiers	6.11	752/9	29.342	
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	1.030.800	890.593
Charges financières récurrentes	6.11	65	1.023.358	890.593
Charges des dettes		650	1.012.125	881.940
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	11.233	8.653
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	7.442	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	217.152	-346.967
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	925	
Impôts		670/3	925	
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	216.227	-346.967
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	216.227	-346.967

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent	
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-)	9906	-262.834	-479.061
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	9905	216.227	-346.967
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-)	14P	-479.061	-132.094
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-)	14	-262.834	-479.061
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Valeur comptable nette au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	36.735
8022	3.720	
8032		
8042		
8052	40.455	
8122P	XXXXXXXXXX	20.551
8072	11.497	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	32.048	
211	8.407	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Installations, machines et outillage			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXXXX	27.126
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	27.126	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXXXX	12.797
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	3.009	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	8312		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	15.806	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	23	11.320	

N°	BE 0860.002.790	C 6.3.3
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Mobilier et matériel roulant			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXXX	41.249
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	2.761	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	44.010	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXXX	35.542
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	3.059	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	38.601	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	24	5.409	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Entreprises liées - Participations, actions et parts			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	XXXXXXXXXXXX	13.646.487
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	109.850	
Cessions et retraits	8371		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	13.756.337	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	XXXXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8471		
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	280	<u>13.756.337</u>	
Entreprises liées - Créances			
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	281P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Additions	8581		
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change	(+)/(-) 8621		
Autres	(+)/(-) 8631		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	281		
Réductions de valeur cumulées sur créances au terme de l'exercice	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Autres entreprises - Participations, actions et parts			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	284		
Autres entreprises - Créances			
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	285/8P	XXXXXXXXXX	6.008
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	14.500	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	285/8	20.508	
Réductions de valeur cumulées sur créances au terme de l'exercice	8653		

N°	BE 0860.002.790	C 6.5.1
----	-----------------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
TETRYS BE 0891.148.304 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431 1380 LASNE BELGIQUE	ACTIONS SDVN	1.212.359	84,59	0	30-09-2018	EUR	1.855.719	-298.875
TAKE-UP INVEST BE 0568.553.919 Société privée à responsabilité limitée CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	PARTS SOCIALES SDVN	99	20,2	0,2	30-06-2018	EUR	1.529.356	191.543
OWN PREMISES INVEST BE 0647.690.774 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	1.012	99,9	0,1	30-09-2018	EUR	2.485.392	233.232
INTEGROWN INVEST BE 0659.992.948 Société anonyme Chaussée de Louvain 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	6.526	70,73	29,27	30-09-2018	EUR	8.378.913	-405.548
PORTIC.BE BE 0896.052.445 Société privée à responsabilité limitée CHUASSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	PARTS SOCIALES SDVN	6.318	97,56	2,44	30-09-2018	EUR	395.285	-20.721

N°	BE 0860.002.790	C 6.6
----	-----------------	-------

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

Placements de trésorerie - Autres placements

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52	667.434	638.590
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

Comptes de régularisation

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

1) Frais divers payés d'avance

2) Produits financiers à recevoir

Exercice
214.695
42.479

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT
Etat du capital
Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	325.000
100	325.000	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale

Codes	Montants	Nombre d'actions
	325.000	1.300.000
8702	XXXXXXXXXX	658.466
8703	XXXXXXXXXX	641.534

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	15.668
8722	3.227
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF
Ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur durée résiduelle
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	946.566
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	375.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	478.166
Autres emprunts	8851	93.400
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	6.062.533
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	6.062.533
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	9.573.892
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	15.636.425

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	

Dettes garanties
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	8.662.533
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	

N°	BE 0860.002.790	C 6.9
----	-----------------	-------

Etablissements de crédit
 Autres emprunts
 Dettes commerciales
 Fournisseurs
 Effets à payer
 Acomptes reçus sur commandes
 Dettes fiscales, salariales et sociales
 Impôts
 Rémunérations et charges sociales
 Autres dettes
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
8962	5.970.000
8972	2.692.533
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	8.662.533

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Dettes fiscales échues
 Dettes fiscales non échues
 Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
 Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	26.643
450	
9076	
9077	62.387

Comptes de régularisation

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

- 1) Frais divers à imputer
- 2) Produit d'exploitation à reporter

Exercice
514.144
10.246

N°	BE 0860.002.790	C 6.10
----	-----------------	--------

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Produits d'exploitation

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité		
Ventes immobilières	2.218.650	680.001
Prestations de services	1.198.891	1.087.155

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740

Charges d'exploitation

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration

DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture	9086	6	6
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	4,9	5,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	7.858	8.431

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs	620	302.188	389.720
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	65.187	90.571
Primes patronales pour assurances extralégales	622	1.768	1.959
Autres frais de personnel	623	18.713	3.776
Pensions de retraite et de survie	624		

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)

635

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées	9110		
Reprises	9111		

Sur créances commerciales

Actées	9112		
Reprises	9113		

Provisions pour risques et charges

Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	145.114	177.720
Autres	641/8		

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

RÉSULTATS FINANCIERS

Produits financiers récurrents

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Charges financières récurrentes

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

1) Frais bancaires

2) intérêts fournisseurs

3) Intérêts administrations

4) Goodwill fusion

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	9.105	4.205
	240	4.096
	1.888	211
	0	140

N°	BE 0860.002.790	C 6.12
----	-----------------	--------

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits non récurrents	76		807.743
Produits d'exploitation non récurrents	76A		807.743
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		807.743
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
Charges non récurrentes	66	7.442	65
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		65
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		65
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B	7.442	
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668	7.442	
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

N°	BE 0860.002.790	C 6.13
----	-----------------	--------

IMPÔTS ET TAXES

Impôts sur le résultat

Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	1
9135	1
9136	
9137	
9138	924
9139	
9140	924

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
Autres latences actives

Latences passives
Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	895.176
9142	
9144	

Taxes sur la valeur ajoutée et impôts à charge de tiers

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)
Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	26.295	66.638
9146	52.051	68.159
9147	86.651	118.368
9148	25.122	25.357

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers

Dont

- Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise

Garanties réelles

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise, s'ils ne sont pas portés au bilan

Engagements importants d'acquisition d'immobilisations

Engagements importants de cession d'immobilisations

Marché à terme

- Marchandises achetées (à recevoir)
- Marchandises vendues (à livrer)
- Devises achetées (à recevoir)
- Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	6.046.684
9171	6.412.800
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

Engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées

Exercice

Montant, nature et forme des litiges et autres engagements importants

Exercice

N°	BE 0860.002.790	C 6.14
----	-----------------	--------

Régimes complémentaires de pension de retraite ou de survie instaurés au profit du personnel ou des dirigeants

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

Pensions dont le service incombe à l'entreprise elle-même
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées
 Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

Nature et impact financier des évènements significatifs postérieurs à la date de clôture, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

Engagements d'achat ou de vente dont la société dispose comme émetteur d'options de vente ou d'achat

Exercice

Nature, objectif commercial et conséquences financières des opérations non inscrites au bilan

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

Autres droits et engagements hors bilan dont ceux non susceptibles d'être quantifiés

1) 3 crédits de cautionnement ont été accordés par Belfius.

Le premier crédit, émis antérieurement, porte le numéro 071-3020274-46 et correspond à la garantie marchand de bien émise en faveur du Ministère des Finances.

Le second, octroyé en 2015, est une augmentation du crédit précédent, garantie émise en faveur du Ministère des Finances.

Le dernier, obtenu en 2016, est une nouvelle augmentation de la garantie marchand de bien, garantie émise en faveur du Ministère des Finances.

2) Mise en gage du compte-titres Belfius pour le straight loan.

3) Growners s'engage à racheter les actions Tetrys détenues par la société Stone Project si aucun actionnaire ou aucune autre personne ne souhaite les acheter.

4) La société Growners a constaté devant les tribunaux les instruments dérivés proposés par ING.

5) Un crédit de cautionnement a été accordé par BNP. Il porte le numéro 245-8065909-64 et correspond à la garantie marchand de bien émise en faveur de VLABEL.

Exercice
300.000
200.000
240.000
500.000
187.500

N°	BE 0860.002.790	C 6.15
----	-----------------	--------

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Entreprises liées			
Immobilisations financières	280/1	13.756.337	13.646.487
Participations	280	13.756.337	13.646.487
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances	9291	2.485.893	1.837.395
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	2.485.893	1.837.395
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	10.202.585	8.418.346
A plus d'un an	9361	9.947.945	8.014.828
A un an au plus	9371	254.640	403.518
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		25.990
Produits des actifs circulants	9431	40.638	22.291
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
Entreprises associées			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
Autres entreprises avec un lien de participation			
Immobilisations financières	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

Transactions avec des parties liées effectuées dans des conditions autres que celles du marché

Exercice

N°	BE 0860.002.790		C 6.15
----	-----------------	--	--------

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

N°	BE 0860.002.790	C 6.16
----	-----------------	--------

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

Les administrateurs et gérants, les personnes physiques ou morales qui contrôlent directement ou indirectement l'entreprise sans être liées à celle-ci ou les autres entreprises contrôlées directement ou indirectement par ces personnes

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Créance sur l'administrateur SAEPI SA, à durée indéterminée avec un taux d'intérêts annuel de 4%

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	840.860
9501	
9502	
9503	
9504	

Le(s) commissaire(s) et les personnes avec lesquelles il est lié (ils sont liés)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	6.500
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

N°	BE 0860.002.790		C 6.18.1
----	-----------------	--	----------

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés

L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s)

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés

N°	BE 0860.002.790	C 6.19
----	-----------------	--------

Règles d'évaluation

S.A. GROWNERS
 Chaussée de Louvain, 431/F
 1380 Lasne
 RPM Nivelles
 TVA : BE 0860.002.790

Règles d'évaluation

1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 et des divers avis de la Commission des Normes Comptables.

L'entreprise doit résumer les règles d'évaluation arrêtées et actées dans le livre d'inventaire. Ce résumé doit être suffisamment précis pour permettre au lecteur d'apprécier les méthodes d'évaluation adoptées.

2. Règles particulières

Ces règles n'ont pas fait l'objet de modifications au cours des trois premiers exercices comptables. Certaines d'entre elles ont été précisées par le Conseil d'Administration dans le cadre de la rédaction du présent prospectus.

Frais d'établissement

Les frais liés à l'introduction en bourse seront amortis au taux de 20 % l'an.
 Les frais liés à l'émission d'un emprunt obligataire seront amortis sur une durée équivalente à la durée de l'emprunt.
 Les frais d'augmentation de capital seront amortis au taux de 20% l'an.

Frais de restructuration

Les frais de restructuration sont amortis au taux de 20% l'an.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à la valeur d'acquisition ou coût de revient. Les taux d'amortissement sont identiques d'un exercice à l'autre selon les taux repris dans l'annexe aux comptes annuels à savoir :

Min Max
 - logiciels informatiques : 33,33% 33,33%
 - autres : 20,00% 20,00%

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. Les taux d'amortissements qui sont identiques d'un exercice à l'autre sont repris ci-après :

Actifs Méthode Taux Amortissement
 Min - Max
 Outillage L 20,00 - 33,33
 Mobilier de bureau L 20,00 - 20,00
 Matériel informatique L 33,33 - 33,33
 Matériel de bureau L 20,00 - 20,00
 Matériel roulant en leasing L 20,00 - 20,00
 Aménagements L 10,00 - 20,00

Des réévaluations peuvent être comptabilisées sur les investissements pour en rapprocher la valeur d'actif à celle du marché.

Les acquisitions de biens dont la valeur unitaire est inférieure à 250,00€ sont prises directement en charge, sauf si celles-ci constituent un ensemble difficilement dissociable.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition, de souscription ou d'apport, à l'exclusion des frais qui s'y rapportent.

A la fin de chaque exercice social, une évaluation individuelle par participation est effectuée.

Réductions de valeur (sur immobilisations financières)

Des réductions de valeur, des reprises de réduction et des réévaluations sont actées pour mettre la valeur des actifs en correspondance avec la valeur de marché arrêtée à la date de clôture du bilan. Elles ne sont actées que si elles ont un caractère durable.

Les réductions de valeur et reprises de réductions éventuelles sont actées en résultat.
 Les réévaluations éventuelles, sont portées au crédit du compte « plus-values de réévaluation » jusqu'à réalisation des titres.

Stocks

Il s'agit exclusivement des immeubles et terrains détenus en attente de leur revente. Ces stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée suivant la méthode d'individualisation du prix de chaque élément. Le calcul de la valeur de chaque élément du stock est établi sur base du prix d'achat augmenté de tous les frais accessoires à l'acquisition, dont les frais d'enregistrement sous éventuelle déduction de remboursement par l'Etat, les honoraires des notaires, les frais d'hypothèque, de mandat, de formalités, honoraires d'expertises.
 Les travaux d'entretien et d'aménagement et les charges d'exploitation forment des frais accessoires repris dans l'état du stock.
 Les travaux entrepris pour équiper les terrains à lotir sont repris dans l'état du stock.

Les options réservant à la société la possibilité d'acquérir un bien (terrains à lotir si permis obtenus) ne sont par prudence pas comptabilisées comme des actifs (stocks). Les dépenses y afférent sont directement prises en charge dès leur survenance.

Réductions de valeur (sur stocks)

Les réductions de valeur sont comptabilisées à la date de la situation semestrielle ou de celle de la clôture du bilan, par comparaison de la valeur comptable avec celle de marché. Les réductions de valeur et reprises de réductions éventuelles sont actées en résultat.

Créances commerciales

Les créances sont portées au bilan à leur valeur nominale conformément aux dispositions visées à l'article 67 de l'A.R. du 30.01.2001.

N°	BE 0860.002.790	C 6.19
----	-----------------	--------

Des réductions de valeur sont actées sur les créances contestées et en cas de faillite ou d'état d'insolvabilité évident du débiteur.

Valeurs disponibles

Les avoirs auprès d'institutions financières sont évalués à leur valeur nominale. Les placements de trésorerie font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à cette valeur d'acquisition.

Dettes

Les dettes sont évaluées à la valeur nominale.

Provisions

Toutes les provisions nécessaires sont constituées au cours des exercices pour couvrir tous les risques prévus ou pertes éventuelles nés au cours de l'exercice en cours et des exercices antérieurs. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est matériel, le montant de la provision est égal à la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation.

Devises

Le cas échéant, les avoirs, créances, dettes et engagements en devises sont en principe convertis en euros au moment de leur inscription dans les comptes sur base du cours moyen approximatif du mois précédent la comptabilisation.

A la date de clôture du bilan, ils sont adaptés au dernier cours de change utile de l'exercice et les écarts de conversion sont traités conformément à l'avis de la Commission des Normes Comptables.

Chiffre d'affaires

Les ventes d'immeubles ou de terrains sont comptabilisées en résultat sur base des compromis. La comptabilisation est suspendue jusqu'à la réalisation des éventuelles conditions suspensives prévues au compromis. En l'absence de compromis, la comptabilisation est réalisée sur base de l'acte authentique ou du procès-verbal d'adjudication devenue définitive.

L'usage des normes comptables appuie la comptabilisation des opérations immobilières sur la base des compromis de vente (donnant ainsi naissance à une créance sur l'acquéreur à concurrence du prix de vente, le bien étant vendu et sortant du patrimoine du vendeur) mais un jugement récent du Tribunal de première instance de Bruxelles a remis en question cette pratique dans un cas particulier. Le cas échéant et si nécessaire, la société pourrait à l'avenir adapter sa méthode de comptabilisation si une telle décision venait à être confirmée par d'autres plus générales. L'impact d'une telle adaptation serait de postposer à l'exercice suivant la comptabilisation des achats et ventes dont les compromis surviennent en fin d'exercice.

Les options éventuellement cédées sont comptabilisées en chiffre d'affaires.

Les loyers perçus lors de la mise en location d'immeubles détenus en stock sont comptabilisés sous la rubrique « autres produits d'exploitation ».

Charges

D'éventuelles options d'achat sont comptabilisées en charge, en ce compris tous les frais et honoraires accessoires liés au projet considéré.

S.A. Growners
Chaussée de Louvain 431 bâtiment F
1380 Lasne
RPM Nivelles
TVA : BE 0860.002.790

RAPPORT DE GESTION
Exercice comptable 2017 - 2018
(du 01/10/2017 au 30/09/2018)

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter ci-après notre rapport de gestion relatif à l'activité de notre société au cours de l'exercice écoulé et de proposer à votre approbation les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2018, repris en annexe.

1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

GROWNERS, société de trading immobilier cotée sur Euronext Access, a réalisé lors de son exercice 2017-2018 (clôture au 30 septembre 2018), un bénéfice net de 216.227,35 € soit 0,17 €/action.

Les ventes et prestations de Growners ont atteint 4.867.529 € contre 3.051.786 € l'exercice précédent.

Le bénéfice d'exploitation s'est élevé à 1.177.969,33 € contre 484.084,52 € un an plus tôt. Le stock à la fin de cet exercice comprend des lots répartis sur 4 sites pour un montant total de 6.046.684 € (contre 3.554.638 € un an plus tôt). Il est principalement constitué à raison de 22 surfaces d'entrepôts et de bureaux, 60 parkings intérieurs et 48 extérieurs liés aux différents lots et une villa. Le management entend encore procéder à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités.

Pour rappel, la filiale Nouvelle Société Immobilière Le Zèbre avait été absorbée en cours d'exercice précédent avec effet au 01/01/2017 dans le cadre de la stratégie de simplification de la structure du groupe, ceci sans impact sur les résultats de l'exercice.

Dans le même cadre, Growners avait apporté à la filiale Portic.be son terrain d'Ittre afin que Portic.be retrouve une capacité d'emprunt lui permettant de réaliser des opérations immobilières à marges positives. Elle a depuis acquis un étage de bureaux neufs et des parkings à Bruxelles.

La participation de Growners dans sa filiale Tetrys s'élevait au 30 septembre 2018 à 84,59% du capital. La participation actuelle en Tetrys est comptabilisée au coût de 4.006.837,24 €. Vu le potentiel de certains actifs (titres et terrains) et projets (principalement dossier d'Enghien et bureaux neufs à Bruxelles) de la société Tetrys, il a été décidé de maintenir cette valorisation.

Tetrys possède à ce jour essentiellement la maîtrise de 2 terrains à Virton (769 ares) et Enghien (86 ares), et de 2 plateaux de bureaux neufs situés dans l'immeuble Eolis de la place Saintelette à Bruxelles. Tetrys a réalisé une perte nette de 298.875 € au 30 septembre 2018 causée par l'absence de vente significative cet exercice.

Au 30 septembre 2018, la société Growners détenait toujours 3.227 actions propres valorisées 15.667,67 €, soit 4,855€ par action. Le Conseil estime que ces actions propres peuvent être maintenues à cette valeur compte tenu des perspectives de la société.

Le management a adopté une série de mesures visant à adapter l'activité de la société aux nouvelles

conditions du marché. Des sources de financement alternatives aux prêts bancaires sont notamment utilisées. Des processus de placements privés sont en cours.

Le premier partenariat logé dans la structure Take-Up Invest (TUI) et mis en place en mars 2015 a porté ses fruits : chiffre d'affaires de 923.121 € (contre 130.000 € l'exercice précédent). Fin 2016, la joint-venture avait acheté des plateaux de bureaux situés à Bruxelles pour 6.818.417 € et la commercialisation a débuté cet exercice suite au départ programmé du locataire unique à fin janvier 2018.

La filiale OPI a généré 1.097.966 € de commissions (contre 1.006.587 € l'exercice précédent). La filiale IGI n'a encore généré que des commissions limitées (95.925 €), les biens apportés à leur valeur de marché ne dégagant par définition que des marges insignifiantes. Cependant, ces ventes ont dégagé du cash qui a permis leur réinvestissement dans des opérations à marge. Un premier immeuble a ainsi été acquis à Waterloo et sa vente à la découpe a déjà démarré au début du nouvel exercice 2018-2019.

Bilan et compte de résultats des trois derniers exercices

Bilans après affectation pour les exercices 2015-2016 et 2016-2017 et selon la proposition d'affectation pour l'exercice 2017-2018.

ACTIF	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
ACTIFS IMMOBILISES	13.801.981,10	13.688.715,03	10.309.416,49
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	8.406,40	16.183,80	24.678,98
Immobilisations corporelles	16.729,64	20.036,17	24.428,41
Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00
Installations, machines et outillage	11.320,29	14.329,29	15.331,37
Mobilier et matériel roulant	5.409,35	5.706,88	9.097,04
Location-financement et droits similaires	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	13.776.845,06	13.652.495,06	10.260.309,10
Participations détenues dans entreprises liées	13.756.337,24	13.646.487,24	10.254.301,28
Cautions diverses	20.507,82	6.007,82	6.007,82
ACTIFS CIRCULANTS	11.799.695,16	6.899.305,48	6.210.400,34
Créances à plus d'un an	0,00	0,00	0,00
Créances commerciales			
Autres créances			
Stocks et commandes en cours d'exécution	6.046.684,34	3.554.638,61	644.204,39
Immeubles destinés à la vente	6.046.684,34	3.554.638,61	644.204,39
Créances à un an au plus	4.695.536,54	2.174.658,83	4.063.944,17
Créances commerciales	3.469.219,91	999.499,79	3.088.112,95
Autres créances	1.226.316,63	1.175.159,04	975.831,22
Placements de trésorerie	683.101,27	654.258,20	515.805,27
Valeurs disponibles	117.198,72	267.367,59	623.808,40
Comptes de régularisation	257.174,29	248.382,25	362.638,11
TOTAL GENERAL	25.601.676,26	20.588.020,51	16.519.816,83

PASSIF	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
CAPITAUX PROPRES	1.651.681,59	1.435.454,24	1.782.421,66
Capital			
- Capital souscrit	325.000,00	325.000,00	325.000,00
- Capital non appelé			
Prime d'émission	1.455.000,00	1.455.000,00	1.455.000,00
Réserves	134.516,16	134.516,16	134.516,16
- Réserve légale	100.000,00	100.000,00	100.000,00
- Réserves indisponibles	15.667,67	15.667,67	15.667,67
- Réserves immunisées			
- Réserves disponibles	18.848,49	18.848,49	18.848,49
Perte (bénéfice) reportée	-262.834,57	-479.061,92	-132.094,50
Provisions pour autres risques et charges	0,00	0,00	0,00
DETTES	23.949.994,67	19.152.566,27	14.737.395,17
Dettes à plus d'un an	15.636.425,62	13.395.382,00	10.269.998,84
Emprunt obligataire non convertible	0,00	0,00	0,00
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	0,00	478.166,00	1.075.891,10
- Autres emprunts	6.062.533,43	5.185.300,00	5.121.300,00
Autres dettes	9.573.892,19	7.731.916,00	4.072.807,84
Dettes à un an au plus	7.789.179,28	5.395.698,04	4.286.028,28
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	946.566,00	803.180,00	2.178.180,00
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	6.091.230,81	625.508,53	500.030,42
- Autres emprunts	0,00	0,00	0,00
Dettes commerciales	484.806,63	3.464.468,25	1.006.803,75
Acomptes reçus sur commandes			
Dettes fiscales, salariales et sociales	89.030,19	107.095,85	104.245,72
- Impôts	26.642,63	41.710,39	35.283,94
- Rémunérations et charges sociales	62.387,56	65.385,46	68.961,78
Autres dettes	177.545,65	395.445,41	496.768,39
Comptes de régularisation	524.389,77	361.486,23	181.368,05
TOTAL GENERAL	25.601.676,26	20.588.020,51	16.519.816,83

COMPTES DE RESULTAT	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
VENTES ET PRESTATIONS	4.867.529,03	3.051.786,06	8.544.777,66
Chiffre d'affaires	3.420.361,69	1.887.679,39	8.159.748,88
Autres produits d'exploitation	1.447.167,34	356.363,66	384.989,52
Produits d'exploitation non récurrents	0,00	807.743,01	39,26
COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	3.689.559,70	2.567.701,54	7.119.727,97
Approvisionnements et marchandises	1.970.644,10	675.487,38	5.584.780,62
- Achats	4.462.689,83	3.585.921,60	1.573.061,91
- Variation de stocks	-2.492.045,73	-2.910.434,22	4.011.718,71
Services et biens divers	1.168.379,89	1.210.730,58	849.443,52
Rémunérations, charges sociales et pensions	387.856,40	486.026,03	524.646,87
Dotations aux amortissements et aux réductions de valeur	17.565,25	17.672,60	15.439,94
- sur frais d'établissement : dotations aux amortissements			
- sur immobilisations incorporelles : dotations aux amortissements	11.497,40	11.600,18	7.973,94
- sur immobilisations corporelles : dotations aux amortissements	6.067,85	6.072,42	7.466,00
- sur immobilisations corporelles : dotations aux réductions de valeur			
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	145.114,06	177.719,95	144.927,02
Charges d'exploitation non récurrentes	0,00	65,00	490,00
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.177.969,33	484.084,52	1.425.049,69
PRODUITS FINANCIERS	69.984,14	59.540,61	251.489,08
Produits des immobilisations financières		25.990,20	
Produits des actifs circulants	40.642,37	33.550,41	251.489,08
Autres produits financiers	29.341,77		
CHARGES FINANCIERES	1.030.800,69	890.592,55	2.662.542,27
Charge des dettes	1.012.125,29	881.939,71	1.323.026,02
Réductions de valeur sur actifs circulants (dotation (+); reprise (-))	0,00	0,00	0,00
Autres charges financières	11.233,14	8.652,84	853.665,41
Charges financières non récurrentes	7.442,26	0,00	485.850,84
RESULTAT FINANCIER	-960.816,55	-831.051,94	-2.411.053,19
BENEFICE/PERTE DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	217.152,78	-346.967,42	-986.003,50
IMPOTS SUR LE RESULTAT	925,43	0,00	-887,42
Versements anticipés et précomptes mobiliers	1,20	10.346,10	1.825,09
Excédent de versements d'impôts et de précomptes porté à l'actif		-10.346,10	-1.171,72
Charges fiscales estimées			
Impôts belges sur le résultat d'exercices antérieurs	924,23		234,05
RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	216.227,35	-346.967,42	-986.890,92

Participation détenue dans la S.A. TETRYS

Au 30 septembre 2018, la société possédait 84,59% de la S.A. TETRYS valorisées à 4.006.837 € soit en moyenne 3,30 € par action.

Les capitaux propres de S.A. TETRYS au 30 septembre 2018 s'élèvent à 1.855.719 € compte tenu de la perte de l'exercice de 298.875 €.

Il a été décidé de maintenir la valeur de 3,30 € historiquement comptabilisée au bilan de Growners.

Participation détenue dans la sprl T.U.I. (Take-Up Invest)

Au 30 septembre 2018, la société possédait 99 actions (20,20%) de la sprl T.U.I. valorisées à 49.500 €.

Les capitaux propres de la sprl T.U.I. au 30 juin 2018 s'élevaient à 1.529.356 € compte tenu du bénéfice net de l'exercice de 191.543 €.

Il a été décidé de maintenir la valeur historiquement comptabilisée au bilan de Growners.

Participation détenue dans la s.a. O.P.I. (Own Premises Invest)

Au 30 septembre 2018, la société possédait 1.012 actions (99,90%) de la s.a. O.P.I. valorisées à 2.530.000 €.

Les capitaux propres de la s.a. OPI au 30.09.2018 s'élèvent à 2.485.392 €.

Pour rappel, la société a acquis un portefeuille de 7 immeubles pour le prix de 27 millions hors frais en cours de revente.

Il a été décidé de maintenir la valeur historiquement comptabilisée au bilan de Growners.

Participation détenue dans la s.a. I.G.I. (Integrown Invest)

Au 30 septembre 2018, la société possédait 6.526 actions (70,73%) de la société I.G.I. valorisées à 6.526.000 €. La filiale Tetrys possède le solde des actions de la société I.G.I.

Les capitaux propres de la s.a. IGI au 30.09.2018 s'élèvent à 8.378.913 €.

La société a déjà réalisé plusieurs ventes des biens qu'elle détenait suite aux apports en nature et a depuis acquis un immeuble de bureaux situé à Waterloo dont la vente à la découpe a déjà démarré en début d'exercice 2018-2019.

Il a été décidé de maintenir la valeur historiquement comptabilisée au bilan de Growners.

Capital social

Le capital actuel de la société s'élève à 325.000 euros (+ prime d'émission de 1.455.000 euros) représenté par 1.300.000 actions. Aucune modification n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Affectation du résultat

Compte tenu de la perte reportée des exercices antérieurs de 479.062 € et du bénéfice net de 216.227 €, la perte à reporter s'élève à 262.835 €.

Il sera proposé à l'Assemblée de la reporter dans sa totalité et de ne pas procéder à une rémunération de capital (dividendes).

Description des principaux risques et incertitudes

Les risques et incertitudes auxquels la société est confrontée sont de plusieurs types

1. Le risque clients

Le risque de non-paiement est faible car la vente des biens se déroule devant notaire, contre paiement certifié. Si un client renonce à passer un acte après avoir signé un compromis cela donne généralement lieu à des dédommagements équivalents à l'acompte versé lors du compromis (sauf en cas de faute manifeste du vendeur). Toutefois, il n'est pas exclu que ce type d'événements soit malgré le dédommagement source de tensions de trésorerie pour la société.

2. Le risque lié au départ d'une personne clé

Monsieur Vincent Schobbens, représentant permanent de l'administrateur délégué et actionnaire de référence dans la société GROWNERS, est une personne clé de la structure. Cependant, la société s'appuie notamment aussi sur les compétences de Jean-Michel Willemaers, représentant permanent de l'administrateur Red Kite, qui l'accompagne dans la gestion de GROWNERS. Un autre administrateur, en la personne de la s.a. Weghsteen Capital Advice représentée par Monsieur Marco Mennella, complète le Conseil d'Administration.

3. Le risque lié aux crédits et aux taux d'intérêt - Endettement

L'activité de marchand de biens repose en grande partie sur l'obtention de crédits auprès d'établissements financiers. En moyenne, chaque projet fait appel à des sources de financements dans les proportions suivantes :

- 25 à 30% mise de fonds de la société ;
- 70 à 75% crédits auprès des établissements financiers.

L'activité de la société dépendra de manière significative de l'adhésion des établissements financiers et autres créanciers. Afin de minimiser ce risque, la société diversifie ses relations bancaires et autres. Toutefois, elle ne sera pas à l'abri d'une réduction ou d'une suppression des facilités de crédit. Une telle situation est de nature à mettre en péril son activité, sa situation de trésorerie et sa rentabilité. La situation actuelle du secteur bancaire belge, limité à quelques acteurs, est à cet égard encore préoccupante et le management continue à multiplier les autres sources de financement.

Par ailleurs, la société et le groupe dans son ensemble sont très fortement endettés. Une réduction de l'accès au crédit et/ou la hausse des taux d'intérêts historiquement bas auraient nécessairement un impact négatif sur les résultats du groupe. Une rupture de la capacité à s'endetter pourrait même mettre la société en péril. Le management ne s'attend cependant pas à un tel scénario, toutes les échéances étant respectées depuis de nombreuses années et le portefeuille immobilier détenu présentant un potentiel de plus-values très important.

4. Le risque de liquidités

Les « actifs circulants » de la société pourraient ne pas être suffisamment mobilisables pour faire face aux dettes à court terme et aux demandes de remboursement des créanciers. Les actifs circulants sont essentiellement composés de créances de client (acquéreurs de biens immobiliers vendus) et de stocks (immeubles et terrains). En théorie il faudrait que l'ensemble des actifs circulants se déprécie de manière très importante avant qu'apparaisse un risque par rapport au paiement des dettes à court terme. Cependant, un élément clé à cet égard est le stock, dont on peut affirmer qu'il se renouvelle moins rapidement que par le passé. Par conséquent, si le risque de dépréciation à brève échéance est toujours relativement faible, le caractère liquide du stock est à relativiser dans le contexte actuel. De même, son niveau actuel encore relativement bas (hors filiales) fait de sa reconstitution l'une des priorités du management.

En raison de la crise bancaire, l'accès aux crédits bancaires s'était fortement détérioré et a nui aux développements de la société dans sa politique d'acquisitions sans remettre en cause les engagements actuels. De nouvelles sources de financements ont été trouvées auprès d'investisseurs privés sous forme d'emprunts privés. Le management avait notamment déjà pris plusieurs initiatives (emprunts privés, nouvelle émission obligataire et partenariats notamment).

La société devra dans ce cadre procéder notamment au remboursement partiel au mois d'avril 2019 d'un emprunt obligataire à raison de 800.000€ + intérêts courus.

5. Le risque de stock

La politique de la société consiste à faire tourner rapidement son stock d'immeubles afin de réaliser un grand nombre d'opérations profitables. En outre, GROWNERS a pour objectif de se faire connaître auprès de plusieurs agences immobilières, afin de mettre en place toutes les conditions nécessaires à garantir cette rotation rapide des biens.

Le business model adopté a cependant ralenti de manière drastique les délais de réalisation des immeubles détenus en stock de sorte que la trésorerie en a été fortement affectée.

6. Le risque lié au chiffre d'affaires et à la marge brute

Le chiffre d'affaires de la société peut varier significativement d'un exercice à l'autre. Il est majoritairement engendré par la vente de biens. Chaque transaction porte sur des montants significatifs et s'échelonne sur une durée qui peut varier de quelques jours à plusieurs mois voire années. Une diminution marquante de l'activité de marchand de biens ou un allongement de la période de réalisation d'une transaction pourrait engendrer une baisse sensible du produit d'exploitation, pour un exercice donné. En outre, les marges bénéficiaires varient fortement d'une transaction à l'autre. Dès lors, aucune relation stable n'existe entre le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation. Par conséquent, la comparaison par exercice des revenus de la société pourrait ne pas refléter l'évolution des activités à plus long terme et pourrait dès lors s'avérer ne pas être un indicateur pertinent de ses résultats futurs.

7. Le risque lié à l'obtention d'un permis

Le temps nécessaire à l'obtention d'un permis de lotir est très variable, selon la spécificité des lieux, la complexité du projet et surtout le parcours administratif que l'étendue et la situation du terrain au plan de secteur justifient. La bonne fin de ce qui s'avère souvent être un véritable parcours du combattant est évidemment incertaine, vu la complexité des dossiers et en particulier de la matière urbanistique. L'aspect financier, social et donc politique de tels projets ajoute également un élément à la problématique. L'obtention ou le refus d'un permis peut dans les faits durer plusieurs années ; ceci explique le recours quand cela s'avère possible aux options d'achat ou acquisitions sous clauses suspensives indispensables à la limitation des risques encourus par le lotisseur. Ce dernier investit déjà beaucoup d'énergie et d'argent dans les démarches nécessaires à la rentrée d'une demande de permis (relevés, mesurages, plans, études d'incidences, enquêtes publiques, essais de sols, etc.). Cette activité était principalement logée au sein de la filiale TETRYS qui a entamé la réorientation progressive de ses activités vers le trading de bâtiments déjà existants et, plus récemment, le développement de bâtiments professionnels.

8. Le risque lié à la variation de la valeur des biens

Précédemment, la durée de détention des biens résidentiels acquis était extrêmement courte - de l'ordre de six mois en moyenne -, le risque d'une variation substantielle de la valeur intrinsèque des biens acquis était très limité. Le risque inhérent à l'activité était celui de surévaluer à priori la valeur de revente possible du bien acquis. A ce jour, la durée moyenne de détention des biens professionnels s'étant rallongée, le risque de variation des prix à la baisse ne peut être négligé. Une connaissance très affinée du marché est donc indispensable à l'exercice profitable de la profession.

Par ailleurs, malgré que la société soit entourée d'experts, il pourrait arriver qu'elle acquière des biens présentant des vices cachés, de telle sorte que le prix payé s'avère au dessus du prix du marché. Si des recours à l'égard du vendeur existent dans de tels cas, il ne peut être exclu que ce type d'événement soit source de tensions de trésorerie pour la société en raison de la difficulté de revendre le bien ou du délai à obtenir un dédommagement voire l'annulation de la vente.

9. Le risque lié à la concurrence

La société est en concurrence permanente avec de nombreux marchands de biens.

10. Les faits exceptionnels et litiges

A la meilleure connaissance de la société, il n'existe à ce jour aucun litige pouvant avoir, dans le futur, une incidence négative sur l'activité de la société. Au contraire, Growners est engagée dans un litige par lequel elle réclame des dédommagements.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun.

3. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Compte tenu d'une part du caractère exceptionnel des circonstances (crise financière, banques en difficulté, gel passager des marchés immobiliers, impact négatif d'une couverture IRS,...) ayant conduit aux pertes reportées par la société dans le passé et d'autre part des perspectives plus encourageantes s'offrant à elle suite à l'aboutissement de plusieurs dossiers importants en vente à la découpe et au bouclage prévisible de nouvelles opérations à marge, la société poursuivra ses activités.

On notera deux initiatives qui sont susceptibles d'influencer de manière significative le développement de la société :

- Litige en appel contre ING quant à un produit financier dérivé (couverture de taux d'intérêt). La société réclame 3 millions à la banque. La société a perdu en première instance mais si elle venait à obtenir gain de cause en appel sa situation financière en serait très favorablement impactée
- Un fonds d'investissement immobilier est en cours de constitution. Ce fonds aura pour objectif d'acquérir des surfaces de bureaux et entrepôts louées. Si ce projet se concrétise bien comme le management le pressent, il pourra avoir un impact important quant à la capacité de la société de vendre rapidement de telles surfaces. Compte tenu de l'importance relative que pourrait prendre ce type de transaction, le Conseil d'Administration a décidé de modifier les règles comptables d'évaluation des futurs éléments de stocks qui seront différenciés selon les valeurs d'expertise attribuées aux lots loués d'une part et aux lots libres d'occupation d'autre part. Il a par ailleurs été décidé de prendre une participation de 10% (minimum) dans ce fonds afin de garantir un alignement d'intérêts aux autres investisseurs.

4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune

5. SUCCURSALES

La société n'a pas de succursale.

6. HYPOTHESE DE CONTINUTE D'EXPLOITATION

Conformément à l'article 96,6 et puisque le bilan de la société fait apparaître une perte reportée, nous nous devons également de justifier l'application des règles comptables de continuité.

La société a subi des pertes qui, bien qu'importantes, n'ont été provoquées pratiquement, les exercices précédents, que par des éléments non récurrents à savoir essentiellement la clôture d'une couverture IRS très coûteuse et litigieuse, et par l'absence de stock en début d'exercice précédent. La société a par ailleurs d'excellentes perspectives grâce notamment à la mise en place de partenariats financiers très importants. Ceux-ci lui ont déjà permis d'acquérir plusieurs immeubles laissant entrevoir d'importantes marges bénéficiaires à terme.

Tout ceci justifie aux yeux du management la poursuite des activités qui sera donc proposée aux actionnaires.

7. ACQUISITION D' ACTIONS PROPRES

Conformément à l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire du 9 février 2009 au conseil d'administration, pour une période de cinq ans prenant cours à cette date, la société possède toujours 3.227 actions propres. Celles-ci sont valorisées à leur coût historique, soit 15.667,67€, soit 4,855€ par action.

8. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

En application de l'art 134 § 2 du Code des Sociétés, nous vous informons que nous n'avons pas fait appel à nos commissaires pour d'autres prestations que celles prévues lors de leur nomination.

9. INTERETS OPPOSES DES ADMINISTRATEURS (article 523 du Code des Sociétés)

Les administrateurs signalent qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

10. DECLARATION DE PARTICIPATION

Les principales participations sont les suivantes :

- SAEPI S.A. possède 688.765 actions soit 52,98 % du total des TRC (titres représentant du capital);
- Monsieur Vincent Schobbens possède par ailleurs directement et/ou indirectement 124.313 actions, soit 17,06 % du total des TRC.

11. NOMINATION - DEMISSION

Aucune.

12. DECHARGE

Nous vous prions d'accorder décharge aux administrateurs et aux commissaires pour l'exécution de leur mandat durant l'exercice écoulé.

Lasne, le 11 janvier 2019

SAEPI S.A. (0431.053.449)
Administrateur délégué
Représentée par Monsieur Vincent Schobbens

BRUNO VANDENBOSCH & Co, REVISEUR D'ENTREPRISES
ANDRE FRANCOIS, REVISEUR D'ENTREPRISES

GROWNERS

Société Anonyme

*Rapport du Collège des Commissaires à l'Assemblée
Générale de la société pour l'exercice clôturé le 30
septembre 2018*

BRUNO VANDENBOSCH & Co, REVISEUR D'ENTREPRISES

Société Civile sous forme d'une société à responsabilité limitée
Avenue Jeanne, 35/13, B-1000 Bruxelles - Gsm : 0475/ 585 082 - Fax : 02 / 646 31 30
Email : bruno.vdb@yucom.be
RPM Bruxelles – TVA : BE 0462.418.301 – Banque Fortis 210-0315310-15

ANDRE FRANCOIS, REVISEUR D'ENTREPRISES

Société Civile ayant emprunté la forme d'une SPRL
Avenue Louise 349/13, 1050 Bruxelles - Tél : 02 / 650 02 10
Email : andre.francois@mensia.be
RPM Bruxelles – TVA BE 0463.113.335 – Banque Belfius – IBAN BE54 0682 2791 8297 – BIC GKCCBEBB

GROWNERS SA

RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société GROWNERS (la "société"), nous vous présentons notre rapport du Collège des Commissaires. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 février 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société GROWNERS durant 12 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion avec réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 30 septembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 25.601.676,26 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 216.227,35 EUR.

À notre avis, sous réserve de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 30 septembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion avec réserve

La société possède 1.212.359 actions reprises sous la rubrique des immobilisations financières, représentant 84,59 % du capital détenu dans la société anonyme TETRYS valorisées à leur valeur d'acquisition soit 4.006.837,24 EUR. Compte tenu de la valeur intrinsèque actuelle de la filiale, nous estimons que la rubrique des immobilisations financières à l'actif du bilan ainsi que le résultat de l'exercice sont surévalués à concurrence de 1.491.028,75 EUR et que les capitaux propres doivent être réduits à due concurrence.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des

comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du collège des commissaires relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une

anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Responsabilités du collège des commissaires

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre mission.

Mention relative aux documents à déposer conformément à l'article 100, § 1er, 5° et 6°/1 du Code des sociétés

Les documents à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1, 5° et 6°/1 du Code des sociétés reprennent, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, les informations requises par ce Code et ne comprennent pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Bruxelles, le 28 janvier 2019

Le Collège des Commissaires,

**BRUNO VAN DEN BOSCH & Co,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile sous forme de SPRL
Représentée par**

**ANDRE FRANCOIS,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile sous forme de SPRL
Représentée par**

Bruno VAN DEN BOSCH
Réviseur d'Entreprises

André FRANCOIS
Réviseur d'Entreprises

N°	BE 0860.002.790	C 10
----	-----------------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

200

Etat des personnes occupées

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	4,1	3,1	1
Temps partiel	1002	1,6	0,1	1,5
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	4,9	3,1	1,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	6.884	5.167	1.717
Temps partiel	1012	974	91	883
Total	1013	7.858	5.258	2.600
Frais de personnel				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	387.856		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	5,6	3,7	1,9
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	8.431	5.437	2.994
Frais de personnel	1023	461.613		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N°	BE 0860.002.790	C 10
----	-----------------	------

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	4	2	5,1
110	4	2	5,1
111			
112			
113			
120	3	1	3,6
1200			0
1201	2		2
1202	1	1	1,6
1203			
121	1	1	1,5
1210			
1211			
1212	1	1	1,5
1213			
130			
134	4	2	5,1
132			
133			

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150		
151		
152		

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	3	1	3,6
210		1	0,6
211	3		3
212			
213			

Sorties

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	3	1	3,6
310		1	0,6
311	3		3
312			
313			
340			
341			
342		1	0,6
343	3		3
350			

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	