

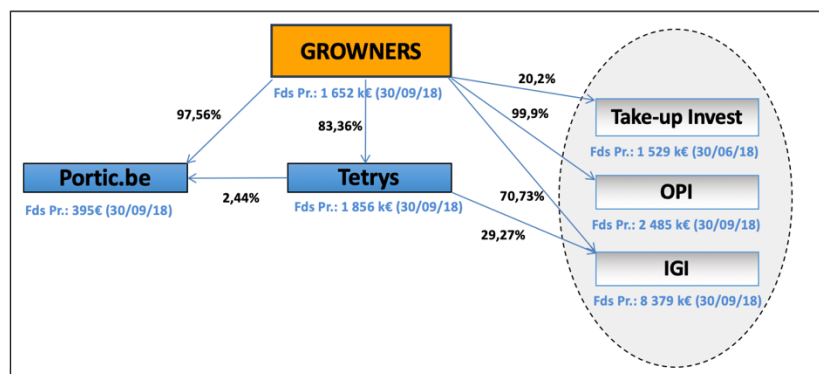
Lettre d'information aux investisseurs

Février 2019

INTRODUCTION : EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU GROUPE

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

Structure du groupe Growners

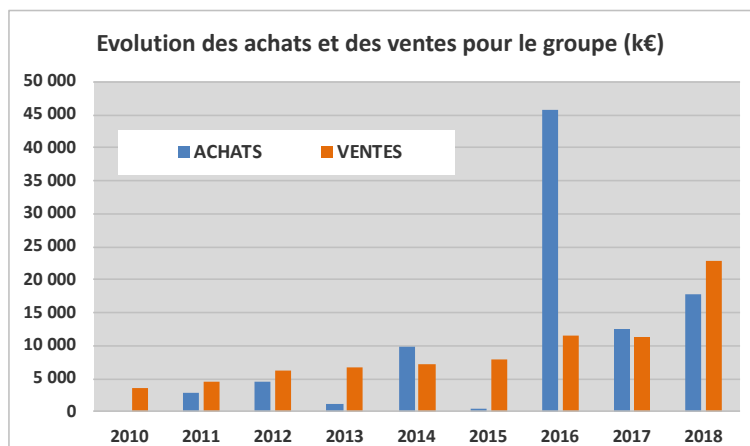


Dans un avenir proche, Growners devrait participer à la création d'une nouvelle entité destinée à investir dans des immeubles loués, les co-investisseurs étant des institutions intéressées par des revenus réguliers.

MARCHE DES AFFAIRES

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

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



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

(000 €)	Ventes	Achats
Growners	3 420	4 463
Tetrys		2 260
Portic.be	311	1 583
TUI	9 443	3 782
OPI	6 696	1 436
IGI	<u>3 198</u>	<u>4 503</u>
TOTAL	23 068	18 027

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

EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES

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

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

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

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

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

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

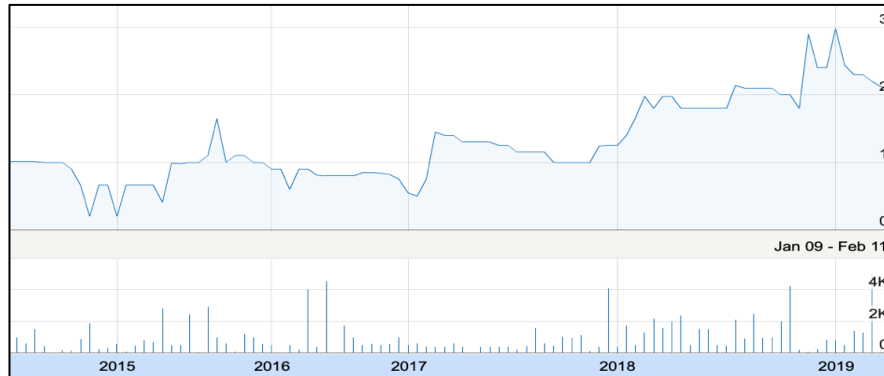
Malgré l'importance des achats d'immeubles (18m€), le niveau des stocks a légèrement baissé passant de 58 m€ à 56 m€.

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

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

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

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



PERSPECTIVES

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

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

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

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

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

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

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

Vincent Schobbens,
R.P. Administrateur-délégué
vs@growners.be