

Perspectives 2017 - 2021

Update Avril 2017



devient



COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE CLOTURE AU 30/09/2016

L'année écoulée a été marquée par deux éléments importants : le changement de nom et un renforcement de la croissance via deux nouveaux partenariats.

1) SV Patrimonia devient Growners

L'événement le plus visible est le changement de nom : afin de mieux indiquer l'objectif visé, SV Patrimonia est devenu Growners, la contraction des mots anglais « Grow » et « Owners » avec dans le logo la phrase « Own your place, Grow your business ».

2) Nouveaux partenariats

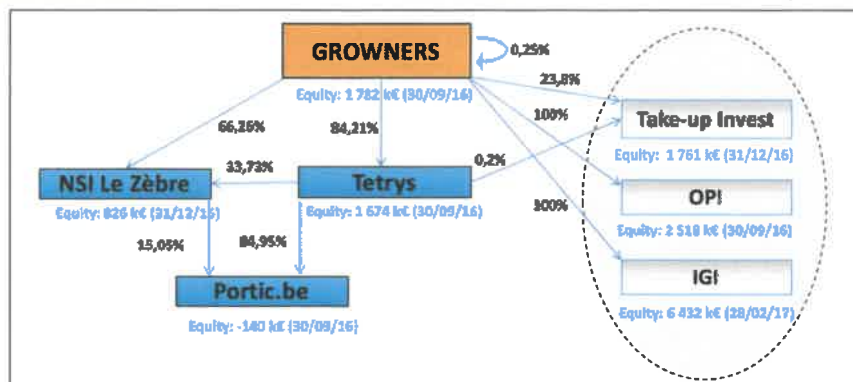
L'autre fait marquant est une forte inflexion de la croissance via deux nouveaux partenariats.

L'exercice clôturé le 30/09/2015 avait été marqué par la mise en place d'un premier partenariat concrétisé par la constitution de la joint-venture **Take-Up Invest (TUI)** dans laquelle un partenaire français avait injecté 5 m€. Cela avait débouché sur trois premières acquisitions totalisant 14,9 m€ dont les deux premières sont totalement revendues et la plus récente à 23%. Un premier réinvestissement de 7 m€ vient d'être réalisé par ce biais. Growners est rémunéré par des commissions calculées sur les marges bénéficiaires réalisées.

Au cours de l'exercice clôturé le 30/09/2016, deux nouveaux partenariats ont été mis en place, cette fois avec des institutionnels belges :

- Le premier nouveau partenariat a débouché sur la **constitution d'une filiale OPI** détenue à 100% et à laquelle un partenaire financier a prêté 10 m€. En juillet 2016, un portefeuille de 7 immeubles a été acquis pour 27 m€. Ces immeubles étaient loués en moyenne à 70% au moment de l'acquisition. La vente de ces immeubles vient d'être entamée après divisions et plusieurs lots font d'ores et déjà l'objet d'accords de vente.
- Le second nouveau partenariat a également débouché sur la **création d'une filiale IGI** également détenue à 100%. Le partenaire a prêté 5 m€ afin de refinancer à moindre coût plusieurs transactions en cours. Au fil des ventes déjà entamées des biens concernés, les fonds dégagés seront réinvestis dans de nouvelles transactions. Les montants concernés devraient permettre à terme d'investir 15 m€, compte tenu du levier bancaire.

Ces partenariats sont convenus pour une durée minimale de 5 ans et devraient ainsi assurer une nouvelle dimension au groupe.



ELEMENTS CHIFFRES.

Les moyens financiers mis à la disposition du groupe ont permis des acquisitions d'immeubles pour un montant record de plus de 45 m€, ce qui a déjà permis une première hausse sensible des ventes au niveau du groupe, celles-ci passant de 7,9 à 11,7 m€ (+47%).

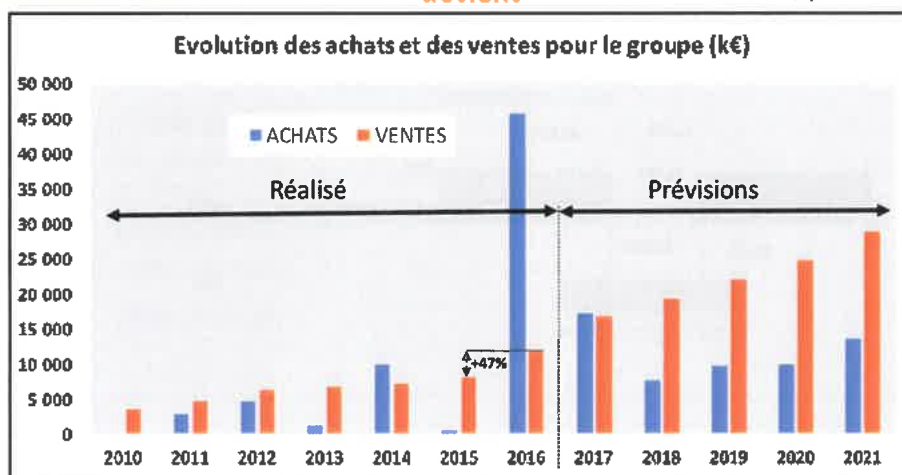
Cependant, la préparation de cette très forte croissance des activités a requis d'importantes ressources humaines et financières pour concrétiser ces partenariats et adapter l'organisation du groupe, ce qui a pesé sur les résultats de la maison-mère Growners.

L'exercice se solde par un résultat opérationnel de 1.425.500 € (en baisse par rapport à 2.714.598€ l'an passé). De plus, la totalité des montants relatifs à la couverture du risque de taux a été prise en charge pour un montant de 755 030 €: ce poste est ainsi définitivement clôturé et n'aura plus aucun impact à l'avenir sur les comptes de la société. Le résultat courant se solde par une perte de 499.701€ (contre un bénéfice de 1.020.304€). Suite à une réduction de valeur exceptionnelle sur une filiale, le résultat net est une perte de 986.891€.

Growners (k€)	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
I. Ventes et prestations	3.770,8	3.848,2	6.873,2	6.804,9	7.341,4	9.313,8	8.544,7
II. Coût des ventes et prestations	-4.029,8	-3.609,2	-5.324,7	-5.299,4	-5.873,4	-6.599,2	-7.119,2
III. Résultat d'exploitation	-259,0	239,0	1.548,5	1.505,5	1.468,0	2.714,6	1.425,5
IV. Produits financiers	52,1	45,4	124,0	93,6	147,6	207,6	251,5
V. Charges financières	-709,7	-621,0	-691,4	-1.307,5	-1.323,4	-1.901,9	-2.176,7
VI. Résultat courant avant impôts	-916,7	-336,6	981,1	291,6	292,2	1.020,3	-499,7
VII. Produits exceptionnels	117,6	1,8	-	-	-	5,4	-
VIII. Charges exceptionnelles	-6,4	-3,3	-500,9	-3,6	-0,1	-250,1	-486,3
IX. Résultat de l'exercice avant impôts	-805,6	-338,1	480,3	288,0	292,1	775,6	-986,0
X. Impôts sur le résultat	-0,4	-	-	-0,3	-1,1	-35,3	-0,9
XI. Résultat de l'exercice	-806,0	-338,1	480,3	287,7	291,0	740,3	-986,9
Capitaux propres	1.308,0	970,0	1.450,0	1.738,0	2.029,0	2.769,0	1.782,4
Dettes financières	6.106,0	7.483,0	6.212,0	5.360,0	12.686,0	10.331,0	6.697,2
Total du bilan	8.171,0	9.087,0	9.909,0	8.400,0	16.555,0	15.684,0	16.519,8
Capitaux propres/bilan	16,0%	10,7%	14,6%	20,7%	12,3%	17,7%	10,8%
Capitaux propres/dettes financières	21,4%	13,0%	23,3%	32,4%	16,0%	26,8%	26,6%

PERSPECTIVES DU GROUPE.

Des prévisions ont été établies jusqu'en 2021 pour Growners et les 3 partenariats.



Comptes de résultats prévisionnels.

	HISTORIQUE		PREVISIONS				
	09/2014 - 09/2015	09/2015 - 09/2016	09/2016 - 09/2017	09/2017 - 09/2018	09/2018 - 09/2019	09/2019 - 09/2020	09/2020 - 09/2021
VENTES (000 €)							
Growners	7.413	2.555	1.000	3.000	6.000	9.000	12.000
TUI (Juin)		8.135	5.990	5.989	5.989	5.989	5.989
OPI		293	7.000	8.000	7.000	6.000	6.000
IGI			2.700	2.350	3.000	3.650	4.400
TOTAL	7.413	10.983	16.690	19.339	21.989	24.639	28.389
ACHATS (000 €)							
Growners	510	715	775	4.510	6.715	6.775	10.510
TUI (Juin)		14.900	6.818	2.508			
OPI		30.058					
IGI			9.528	3.000	3.000	3.000	3.000
TOTAL	510	45.673	17.119	10.018	9.715	9.775	13.510
Résultat net (000 €)							
Growners	740	-987	792	778	1.169	1.681	2.875
TUI (Juin)		517	97	552	504	415	315
OPI		-15	51	72	33	82	-72
IGI		-94	-75	182	145	76	140
TOTAL	740	-578	866	1.585	1.851	2.254	3.258

Remarque: les chiffres ne peuvent pas être consolidés car TUI ne clôture pas ses comptes à fin septembre mais à fin-juin.

2016 a été une année d'investissements visant à renforcer l'assise du groupe et à favoriser sa croissance. En 2016, les ventes ont déjà augmenté de 47%. Dans les 5 prochaines années, une croissance annuelle de l'ordre de 19% est attendue grâce aux très importants efforts de marketing qui se mettent en place afin d'améliorer le rythme de vente :

- Nouvelle dénomination, nouveau logo, nouveaux panneaux sur immeubles : exit les initiales du fondateur, le nom à consonance francophone et le logo à connotation résidentielle.
- Nouveau site internet : design plus professionnel, facile d'usage et permettant également une recherche par immeuble et une recherche des biens d'investissement.



SV PATRIMONIA

devient

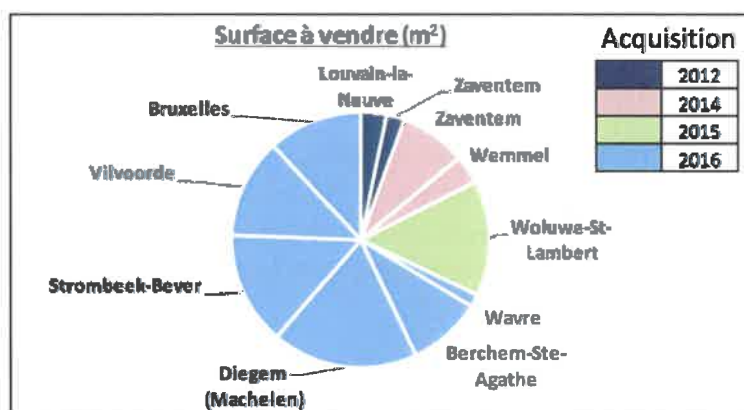


OWN YOUR PLACE, GROW YOUR BUSINESS

- Présence encore accrue sur Immoweb et sur d'autres sites tels que Immovlan et Hebbes.
- E-marketing afin d'augmenter les visites de notre site et donc les visites de biens :
 - Référencement naturel amélioré (processus continu)
 - Display : présence de bannières sur d'autres sites
- Re-marketing : suivi des visiteurs de notre site pour se rappeler à leur bon souvenir lors de leurs visites d'autres sites
- Actions spécifiques envers les courtiers :
 - Amélioration de notre newsletter mensuelle leur adressée (mouvements et inventaire du stock)
 - Dans un futur proche : suivi des réactions à nos newsletters (poubelle, ouverture, etc.) et relance (via des déjeuners etc.) des courtiers « à travailler »
- Event : cocktail de remerciement permettant aussi de se rappeler au bon souvenir de certains courtiers.

L'augmentation des ventes, déjà amorcée en 2016, sera également soutenue par l'élargissement de l'offre, les immeubles du groupe disponibles à la vente étant répartis sur pas moins de 10 communes proches de Bruxelles.

Situation du portefeuille.



CAPACITE DE REMBOURSEMENT DES DETTES.

La capacité de remboursement des dettes peut s'analyser via les prévisions d'évolution des bilans des diverses entités.

Bilans prévisionnels.

	HISTORIQUE		PREVISIONS				
	09/2014 - 09/2015	09/2015 - 09/2016	09/2016 - 09/2017	09/2017 - 09/2018	09/2018 - 09/2019	09/2019 - 09/2020	09/2020 - 09/2021
Valeurs disponibles (000 €)							
Growners	15	624	258	1.648	3.180	2.812	6.662
TUI (Juin)		2.016	1.040	654	3.639	7.756	11.874
OPI		2.394	15	147	598	632	605
IGI			581	1.255	727	339	244
TOTAL	15	5.033	1.893	3.703	8.145	11.536	19.386
IMMEUBLES (000 €)							
Growners	4.656	644	753	3.263	5.978	6.753	9.263
TUI (Juin)		10.984	17.536	13.823	10.110	6.397	2.684
OPI		31.924	27.024	21.424	16.524	12.324	8.124
IGI			6.878	7.928	8.728	9.276	9.478
TOTAL	4.656	43.552	52.190	46.437	41.339	34.761	29.548
Fonds propres (000 €)							
Growners	2.769	1.782	2.575	3.353	4.522	6.203	9.078
TUI (Juin)		1.761	1.859	2.410	2.914	3.329	3.644
OPI		2.518	2.569	2.641	2.674	2.756	2.828
IGI		6.432	6.357	6.540	6.685	6.761	6.901
TOTAL	2.769	12.494	13.359	14.944	16.795	19.049	22.451
Dettes financières (000 €)							
Growners	10.331	8.875	6.879	8.867	10.741	9.568	12.384
TUI (Juin)		10.600	16.043	10.677	6.987	8.540	8.205
OPI		32.033	25.600	20.141	15.508	11.108	6.708
IGI		5.000	5.000	6.586	6.746	6.856	6.896
TOTAL	10.331	56.508	53.522	46.270	41.982	36.071	34.192

Les bilans prévisionnels indiquent que la rentabilité attendue des opérations devrait permettre de réduire le montant total des dettes financières qui passerait de **56 m€ en 2016** à **34 m€ en 2021**, tout en accumulant un confortable matelas de liquidités (qui seront vraisemblablement réinvesties dans de nouveaux projets).

Le prix de revient du portefeuille immobilier du groupe était 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, ce qui devrait assurer la couverture des charges et le remboursement des dettes. En cas de vente forcée, le groupe pourrait donc réduire de 36% ses prix de vente avant de ne pas récupérer son prix de revient.

Les prévisions à fin septembre 2017 estiment la valeur comptable des immeubles (**52 m€**) à un montant proche total des dettes financières (**53 m€**). Or, cette valeur comptable comprend le prix d'achat mais aussi certains travaux visant à compartimenter les immeubles (cloisons, compteurs, ...) qui confèrent déjà une plus-value par rapport au prix d'acquisition.

PERSPECTIVES DE GROWNERS.

Les prévisions financières de la direction prévoient un retour à la profitabilité de Growners dès 2017 compte tenu des partenariats mis en place, des acquisitions réalisées et de l'état actuel du stock. Comme c'est Growers qui supportera les rémunérations et une grande partie des charges opérationnelles, elle facturera ses prestations aux filiales selon des règles précises qui tiennent compte des plus-values réalisées.

Prévisions 2017-2021

Growners (k€)	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
I. Ventes et prestations	4.560,0	6.160,0	9.010,0	11.910,0	15.810,0
dont opérations propres	1.000,0	3.000,0	6.000,0	9.000,0	12.000,0
dont commissions TUI	960,0	960,0	960,0	960,0	960,0
dont commissions OPI	2.600,0	2.200,0	1.600,0	1.000,0	1.600,0
dont commissions IGI	0,0	0,0	450,0	950,0	1.250,0
II. Coût des ventes et prestations	-2.827,0	-4.337,8	-6.520,0	-8.599,9	-10.691,1
dont achats et variations de stock	-1.216,7	-2.650,0	-4.750,0	-6.750,0	-8.750,0
dont services et biens divers	-891,9	-936,5	-983,3	-1.032,5	-1.084,1
dont rémunérations	-550,9	-578,4	-607,3	-637,7	-669,6
dont amortissements	-15,4	-13,1	-11,6	-3,6	-2,4
dont autres charges d'exploitation	-152,2	-159,8	-167,8	-176,2	-185,0
III. Résultat d'exploitation	1.733,0	1.822,2	2.490,0	3.310,1	5.118,9
IV. Produits financiers	130,2	86,8	43,4	0,0	0,0
V. Charges financières	-720,4	-719,8	-751,9	-752,6	-752,5
VI. Résultat courant avant impôts	1.142,8	1.189,4	1.781,5	2.557,5	4.366,4
X. Impôts sur le résultat	-350,4	-411,2	-612,5	-876,3	-1.491,4
XI. Résultat de l'exercice	792,4	778,2	1.169,0	1.681,1	2.875,0

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

