

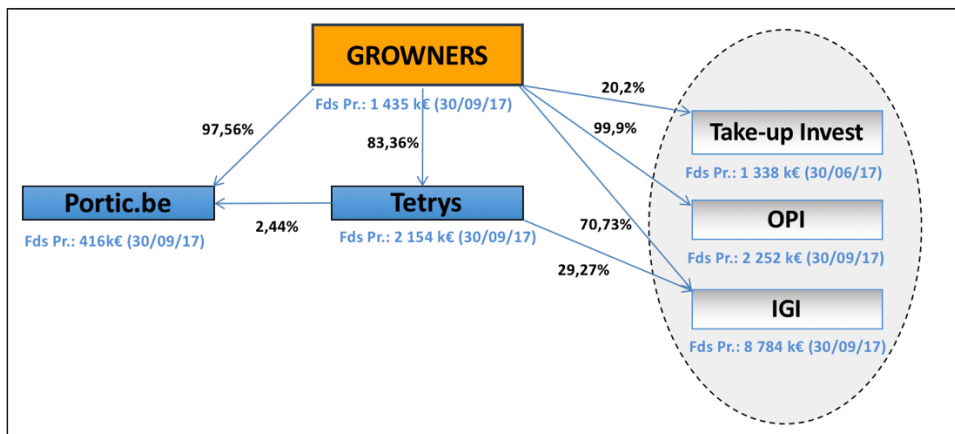
## Lettre d'information aux investisseurs – Mars 2018

### INTRODUCTION : SIMPLIFICATION DE LA STRUCTURE DU GROUPE

Comme annoncé dans la newsletter précédente, la structure du groupe a été simplifiée: Growners a absorbé la société NSI Le Zèbre. Par contre, la filiale Portic.be n'a pas pu être cédée dans des conditions satisfaisantes; elle a été recapitalisée via l'apport d'un terrain à lttre afin de lui rendre une capacité d'emprunt et de réalisation d'opérations à marges positives.

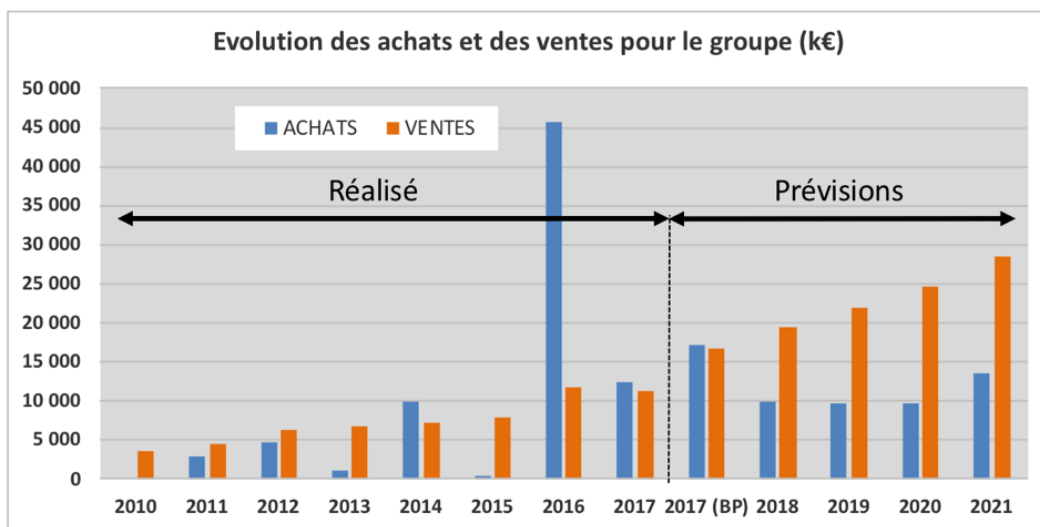
Les comptes audités du groupe à fin septembre 2017 sont à présent connus, ce qui permet de remplacer les estimations de la précédente newsletter par les chiffres réels pour les fonds propres des diverses entités du groupe:

### Structure du groupe Growners



### MARCHE DES AFFAIRES

Les moyens financiers mis à la disposition du groupe grâce aux trois partenariats ont permis au cours de l'exercice clôturé le 30 septembre 2016 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€ (+47%) en 2016.



L'exercice clôturé le 30 septembre 2017 n'a pas réussi à maintenir cette croissance des ventes puisqu'au niveau du groupe, elles ont baissé de 3%.

#### Transactions au cours de l'exercice 2017

(000 €)	ACHATS	VENTES
Growners	3 125	51
TETRYS	2 547	2 603
TUI	6 818	1 996
OPI	0	3 973
IGI		2 714
<b>TOTAL</b>	<b>12 490</b>	<b>11 337</b>

Heureusement, le chiffre d'affaires se compose d'une portion de plus en plus importante de loyers puisque certains des immeubles acquis sont partiellement loués : pour l'exercice 2017, le montant total des loyers perçus valait 3,2 m€ et le chiffre d'affaires total net (c'est à dire en neutralisant les flux intra-groupe) s'est élevé à 16 337 k€.

Au niveau des achats, quatre opérations ont été finalisées au cours de l'exercice écoulé :

- En décembre 2016, TUI a acquis pour 6,818 m€ un immeuble de 8 275 m<sup>2</sup> de bureaux situé place Madou à Bruxelles. Après une série de travaux assez importants (chaud, froid, ascenseur, communs, ...), l'investissement total est estimé à 9,318m€ et le prix de cession attendu devrait être proche des 18 m€.
- En avril 2017, Tetrys a acquis un immeuble à Lessines au prix de 1 m€. Bien que la localisation n'était pas idéale, l'immeuble a déjà été revendu avec une marge bénéficiaire importante.
- Tetrys a acquis pour 1,316 m€ un terrain de 18 000 m<sup>2</sup> lié au projet de promotion d'Arlon. L'ensemble du projet, qui totalise 24 000 m<sup>2</sup>, a été revendu dans sa totalité avec bénéfice.
- En août, Growners a acheté à Bornem pour 3.125 k€ un ensemble de 1.894m<sup>2</sup> de bureaux et 5.641m<sup>2</sup> d'entrepôts partiellement loués.

Avec les frais, le montant total des acquisitions de l'exercice s'élève à 12,49 m€, un niveau assez largement inférieur aux 17,1 m€ prévus dans le plan d'affaires.

En conclusion, la trésorerie du groupe n'est pas tendue car les ventes plus faibles qu'attendu ont été de pair avec un ralentissement des achats.

## ANALYSE PAR SOCIETE

### Growners

Growners termine l'année avec une perte de 347 k€ (contre une perte de 987 k€ en 2016, année pénalisée par une perte exceptionnelle de 486 k€).

Le résultat d'exploitation est en forte baisse passant de 1 425 k€ en 2016 à 484 k€) étant donné que l'année 2017 avait débuté avec un stock d'immeubles historiquement bas (644 k€). Plusieurs changements sont intervenus avec l'absorption de la filiale Nouvelle Société Immobilière du Zèbre et l'apport à la filiale Portic.be d'un terrain à Ittre. Avec l'acquisition de Bornem, Growners termine l'année 2017 avec des stocks de 3 555 k€.

Le premier partenariat logé dans TUI créé en 2015 n'a encore que modestement porté ses fruits (130 k€) mais les perspectives s'améliorent: suite au départ en janvier 2018 du locataire unique, la commercialisation de plateaux de bureaux situés à Bruxelles et acquis fin 2016 pour 6,8 m€ va pouvoir commencer.

L'exercice écoulé aura surtout été marqué par la mise en force des second et troisième partenariats, concrétisés par la création des filiales OPI et IGI détenues à 99,99%. Growners percevra la totalité des marges réalisées sur les 7 immeubles acquis pour 27 m€ grâce aux 15 m€ prêtés par les 2 partenaires.

OPI a déjà généré 1 006 k€ de commissions. IGI n'a encore généré que des commissions limitées : comme les biens vendus avaient été apportés à leur valeur de marché, leur cession ne génère que des marges insignifiantes mais ces ventes ont permis de dégager plus de 2 m€ de liquidités en attente de réinvestissement dans des opérations à marge.

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

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

## PERSPECTIVES

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...

Sur la base des structures mises en place, des perspectives plus encourageantes se dessinent suite à l'aboutissement de plusieurs dossiers importants de vente à la découpe et au bouclage prévisible de nouvelles opérations profitables.

Le prix de revient du portefeuille immobilier du groupe avait été évalué à la fin de février 2017 à 50,6 m€ pour une valeur estimée à la vente de 79,1 m€ dans des conditions normales de marché. Avec les récentes acquisitions, la situation du portefeuille s'est encore renforcée, ce qui devrait assurer la couverture des charges et le remboursement des dettes.

Deux autres éléments sont susceptibles d'influencer positivement le développement de Growners :

1. La société pourrait obtenir gain de cause en appel dans un procès avec ING qu'elle a perdu en première instance dans lequel elle réclame 3 m€ suite à un litige relatif à un produit de couverture de taux.
2. Un fonds d'investissement immobilier est en cours de constitution avec pour objectif l'acquisition de bureaux et d'entrepôts loués, ce qui pourrait accélérer la vente de tels biens.

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 me contacter.

Vincent Schobbens,  
R.P. Administrateur-délégué  
[vs@growners.be](mailto:vs@growners.be)