

# NOTE D'INFORMATION SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS À TAUX FIXE DE 6% NOMINATIVES (LES 'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT') PAR GROWNERS SA

Le présent document a été rédigé par GROWNERS SA (l'Émetteur' ou 'Growners').

**CE DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS FAIT L'OBJET D'UN AUDIT OU D'UNE APPROBATION PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.**

Date: 17/01/2020

**AVERTISSEMENT: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS RÉALISER LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT NE SONT PAS COTÉS: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE RENCONTRER DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR VENDRE SA POSITION À UN TIERS S'IL LE SOUHAITE.**

\* \*  
\*

## **PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES INHÉRENTS À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE**

Investir dans les instruments d'investissement proposés comporte des risques. Avant de décider de souscrire, les investisseurs potentiels doivent consulter et analyser les facteurs de risque suivants. L'ordre dans lequel les risques sont présentés ne reflète pas nécessairement la probabilité de leur réalisation ni l'ampleur de leur impact potentiel sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement. Tout investisseur potentiel doit également savoir que les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels l'Émetteur est exposé. Les risques et incertitudes dont l'Émetteur n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou qu'il juge négligeables à l'heure actuelle peuvent également avoir une incidence défavorable sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement dans l'avenir.

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

- Le risque lié au départ d'une personne clé
- Le risque lié aux crédits et aux taux d'intérêt – Endettement
- Le risque de liquidités dû à la nature des actifs circulants peu liquides
- Le risque lié à la volatilité du chiffre d'affaires et à la marge brute
- Le risque lié à la variation de la valeur des biens
- Le risque lié à un changement de législation en matières environnementales ou urbanistiques

### ***La liquidité des instruments d'investissement est limitée par l'absence d'un marché public liquide.***

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

### ***Le statut réglementaire ou fiscal de l'Émetteur peut changer.***

Il est possible que l'Émetteur subisse à l'avenir les conséquences d'un durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle de l'Émetteur. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société de l'Émetteur, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

***Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.***

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. L'Émetteur n'en est pas responsable.

## PARTIE II - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### A. Identité de l'Émetteur

1°	Siège social:	Chaussée de Louvain 431 F à 1180 Lasne, Belgique
	Forme juridique:	Société anonyme
	Numéro d'entreprise:	BE0860.002.790
	Pays d'origine:	Belgique
	Adresse Internet:	www.growners.be
2°	Description des activités de l'Émetteur:	Growners est une société de marchand de biens immobiliers. Nous achetons des immeubles de bureaux et d'entrepôts, nous les divisons en lots de 50m <sup>2</sup> à 10.000m <sup>2</sup> et nous les remettons en vente sur un marché immobilier largement dominé par la location. Nous offrons à l'acquisition des surfaces professionnelles vacantes pour occupation propre ou des surfaces déjà louées à des investisseurs désireux de diversifier leur patrimoine avec des immeubles de bureaux ou semi-industriel.
3°	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'Émetteur, l'identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'organisme émetteur et le montant (exprimé en pourcentage du capital) des participations détenues par elles:	- Vincent Schobbens = 34,88 %  - Pascale Vin = 48,98 %
4°	Dans le cadre des opérations entre l'Émetteur et les personnes visées au point 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la nature et l'étendue de toutes les opérations qui, individuellement ou collectivement, sont importantes pour l'Émetteur. Si les transactions n'ont pas été conclues conformément au marché, une explication doit être fournie. Dans le cas de prêts en cours, y compris les garanties de toute nature, le montant de l'encours est indiqué;</li> <li>- le montant ou le pourcentage que les transactions concernées représentent dans le chiffre d'affaires de l'Émetteur,</li> </ul>	Pas d'application

	ou une déclaration négative appropriée:	
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Émetteur (indication des représentants permanents dans le cas des administrateurs ou dirigeants personnes morales), des membres du comité de direction et des membres des organes chargés de la gestion quotidienne:	Administrateur délégué = SAEPI SA, représentée par son représentant permanent Mr Vincent Schobbens
6°	Pour le dernier exercice complet, le montant total des rémunérations des personnes visées au point 5° et le montant total des montants réservés ou alloués par l'Émetteur ou ses filiales pour le versement de pensions ou d'avantages similaires, ou une déclaration négative appropriée:	Le montant total des rémunérations de la société SAEPI s'élève à 180.000€ pour l'exercice complet.
7°	Pour les personnes visées au point 4°, la mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de Bourse, ou une attestation négative appropriée:	Pas d'application
8°	Une description des conflits d'intérêts entre l'Émetteur et les personnes visées aux points 3° à 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée:	Pas d'application
9°	Identité du commissaire:	SPRL Bruno Vandebosch & C° reviseur et SPRL André François

## **B. Informations financières concernant l'Émetteur**

### **1° Déclaration de l'Émetteur relative à l'article 13, §§1 ou 2, 1°, 1° de la loi du 11 juillet 2018**

Les comptes annuels de l'exercice concerné 2017 (clôture au 30/09/2018) et de l'exercice 2018 (clôture au 30/09/2018) ont été contrôlés par un commissaire et ont fait l'objet d'un examen indépendant.

### **2° Déclaration de l'Émetteur concernant le fonds de roulement**

L'Émetteur déclare qu'à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour couvrir ses besoins pour les douze prochains mois.

### **3° Aperçu des capitaux propres et de l'endettement**

Ci-dessous, un aperçu des dettes et garanties pour les comptes annuels de l'exercice concerné (30/09/2019).

Crédits et garanties Growners						
Compte général	Totaux	BNP	Belfius	ING	dont tiers xy	Gage
010000	740.000		740.000			Garantie MB Astra - Eolis
010000	187.500		187.500			Garantie MB Bornem
174214	1.019.260				1.019.260	Astra
174215	600.000				600.000	Bornem
174216	721.796				721.796	Eolis
174300	100.000				100.000	-
174300	100.000				100.000	-
174300	100.000				100.000	-
174300	120.000				120.000	-
174300	50.000				50.000	-
174300	100.000				100.000	-
174302	1.150.000				1.150.000	-
174301-424301	1.000.000				1.000.000	50 Astra/ 50 Les Gottes
423111	25.000				25.000	-
423300	100.000				100.000	-
423300	50.000				50.000	-
423300	100.000				100.000	-
423310	179.310			179.310		-
430000	500.000		500.000			Titres Growners en gage
430103	1.520.000	1.520.000				Eolis
430400	1.180.000	1.180.000				Bornem
430401	1.300.000	1.300.000				Les Gottes
	10.942.867					

#### 4° Changements significatifs de la situation financière ou commerciale de l'Émetteur

Depuis la fin du dernier exercice couvert par les comptes susmentionnés, un crédit a été octroyé par BNP pour l'achat du bien en stock nommé Amadeus pour un total de 3.000.000€. Un second crédit octroyé par BNP également est inscrit en dette court terme, celui-ci sert de fonds de caisse aux paiements des charges et taxes des immeubles pour un total de 857.500€. Enfin, Growners a créé la société BGI qu'elle détient à 100% dans le but de continuer à développer son activité, elle y a logé le parc Riverside situé à Anderlecht (9 immeubles).

#### C. Uniquement si l'offrant et l'Émetteur sont des personnes différentes: identité de l'offrant

Pas d'application. L'offrant et l'Émetteur sont les mêmes personnes.

#### D. Uniquement si les instruments d'investissement ont un actif sous-jacent: description de l'actif sous-jacent

Pas d'application. Les instruments d'investissement n'ont pas d'actifs sous-jacents.

### PARTIE III. - INFORMATIONS SUR L'OFFRE D'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT

#### A. Description de l'offre

1°	Montant maximum pour lequel l'offre est faite:	EUR 1.500.000
2°	Conditions de l'offre:	Voir l'Annexe 1 de la présente Note d'information.
	Montant minimum pour lequel l'offre est faite:	EUR 1.250.000
	Montant minimum et maximum de la souscription par investisseur:	Minimum EUR 500 (1 obligation) Maximum EUR 25.000 (50 obligations)
3°	Prix total des instruments d'investissement	Le prix total est la valeur nominale de l'obligation multipliée par le nombre d'obligations souscrites par l'investisseur.
4°	Calendrier de l'offre:	Les investisseurs peuvent souscrire aux instruments d'investissement proposés pendant la période indiquée

		sur la page web <a href="https://bolero-crowdfunding.be/fr/project/growners--1952">https://bolero-crowdfunding.be/fr/project/growners--1952</a> (la ' <b>Page du projet</b> ') (la ' <b>Durée de souscription</b> '). La Durée de Souscription prend fin au plus tard à la date de clôture des souscriptions des instruments d'investissement, c'est-à-dire une date qui tombe au plus tard vingt (20) jours ouvrables bancaires avant la Date d'émission et qui est indiquée sur la Page du projet.  La durée de souscription peut être prolongée unilatéralement par l'Émetteur, sous réserve de l'accord de KBC Bank SA.
	Date de début de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date de clôture de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date d'Émission des instruments d'investissement:	Les instruments d'investissement sont émis et attribués aux investisseurs par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur <a href="http://www.bolero-crowdfunding.be">www.bolero-crowdfunding.be</a> après la clôture de la Période de souscription (la ' <b>Date d'Émission</b> ').
5°	Coûts à charge de l'investisseur:	Il n'y a pas de frais à charge de l'investisseur dans le cadre de l'offre.

## **B. Raisons de l'offre**

### **1° Description de l'utilisation prévue des montants levés**

Les montants levés seront utilisés au refinancement de dettes juniors et à des investissements dans les produits mis en vente.

### **2° Financement du projet**

Le montant de l'offre suffira à réaliser le projet proposé.

### **3° Autres sources de financement**

Actuellement, il n'y a pas d'autres sources de financement ayant le même but.

## **PARTIE IV. - INFORMATIONS SUR LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS**

### **A. Caractéristiques des instruments d'investissement proposés**

#### **1° Nature et catégorie des instruments d'investissement**

Les instruments d'investissement proposés sont des obligations à taux fixe de 6% émises par l'Émetteur.

Les instruments d'investissement sont enregistrés et inscrits au registre des détenteurs d'obligations de l'Émetteur au nom de l'investisseur, voir également la Condition 2 (*Forme*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

#### **2° Monnaie, dénomination, valeur nominale**

Les instruments d'investissement proposés ont une valeur nominale de EUR 500, voir également la Condition 3 (*Valeur nominale*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

Les instruments d'investissement proposés sont appelés 'obligations'.

#### **3° Date d'expiration et modalités de remboursement**

L'échéance des instruments d'investissement proposés est 3 ans.

#### **4° Rang des instruments d'investissement dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité**

Voir la Condition 9 (*Statut de l'émission*) et la Condition 10 (*Manquements*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

## 5° Restrictions au libre transfert des véhicules d'investissement

Voir la Condition 8 (*Cessibilité - sûretés*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

## 6° Taux d'intérêt

Voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

## 7° Politique de dividende

Jusqu'à maintenant aucun paiement de dividende n'est prévu.

## 8° Dates de paiement des intérêts ou du dividende

Pour un aperçu des dates auxquelles les intérêts sur les instruments d'investissement proposés sont payés, voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

## 9° Négociation des instruments d'investissement sur un MTF et code ISIN

Pas d'application. Les instruments d'investissement proposés ne sont pas négociés sur un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF).

### B. Uniquement dans le cas où une garantie est accordée par un tiers en relation avec les instruments d'investissement: description du garant et de la garantie

Pas d'application. Aucune garantie n'est accordée en ce qui concerne les instruments d'investissement.

## PARTIE V. - TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

### A. Offre via Bolero Crowdfunding

Les instruments d'investissement sont proposés par l'Émetteur par l'intermédiaire de Bolero Crowdfunding, le service en ligne proposé par KBC Bank SA, qui consiste à mettre en contact les entreprises à la recherche de financement avec un grand nombre d'investisseurs potentiels ('*crowd*'). KBC Bank SA propose le service Bolero Crowdfunding via la Bolero Crowdfunding Platform, la plateforme en ligne exploitée par KBC Bank SA qui est accessible via la *landing page* [www.bolerocrowdfunding.be](http://www.bolerocrowdfunding.be) et qui comprend (i) une partie accessible au public et (ii) une partie non accessible au public réservée aux utilisateurs de la Bolero Crowdfunding Platform, notamment les investisseurs et l'Émetteur.

Les conditions et les modalités d'utilisation de Bolero Crowdfunding et de la Bolero Crowdfunding Platform sont définies dans les conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding. La version la plus récente des conditions générales d'utilisation peut être consultée sur le site [www.bolerocrowdfunding.be](http://www.bolerocrowdfunding.be).

### B. Régime fiscal

Cette section résume certaines conséquences fiscales belges de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations de l'Émetteur par certains types d'investisseurs comme décrit ci-dessous. Ces informations n'ont pas pour but de fournir une description complète de toutes les conséquences fiscales belges qui peuvent être pertinentes dans la décision d'acheter les obligations de l'Émetteur. Ce résumé est basé sur la législation fiscale et les interprétations administratives actuellement en vigueur en Belgique et est sujet à des modifications légales en Belgique ou à la situation individuelle de chaque investisseur. La validité du présent résumé peut être affectée par d'éventuelles modifications introduites avec ou sans effet rétroactif. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers afin d'évaluer pleinement les éventuelles conséquences fiscales belges et étrangères de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations.

	<b>Obligation belge ordinaire/subordonnée</b>	
	<i>Précompte mobilier</i>	<i>Taxe boursière</i>
Investisseur privé (belge)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sur versement des intérêts: 30% PM;</li><li>• En cas de rachat par l'Émetteur: 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur;</li><li>• En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value<sup>1</sup> est exonérée d'impôt, la moins-value n'est pas déductible.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li><li>• En cas de vente intermédiaire, avec l'intervention d'un intermédiaire professionnel (par exemple, KBC Bank), la taxe boursière (0,12%) s'applique.</li></ul>

<sup>1</sup> Les facteurs externes tels que le rating, le taux du marché, les cours de change, les devises, etc. ne sont pas pris en compte au nom de ces différents détenteurs. Ces derniers facteurs peuvent faire en sorte que l'intérêt prorata diffère du revenu réalisé. La différence doit alors être considérée comme un revenu non mobilier (plus-value) ou comme un coût (moins-value).

Épargnant non-résident	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur paiement des intérêts, une exemption de PM est possible moyennant une attestation, nominative et à conserver pendant toute la durée du coupon;</li> <li>• Dans le cas d'un achat par l'Émetteur, exemption de PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur moyennant une attestation;</li> <li>• En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est exonérée d'impôt, la moins-value<sup>1</sup> n'est pas déductible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li> <li>• En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)</li> </ul>
Investisseurs professionnels belges (investisseurs dits professionnels tels que les institutions financières et les assureurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le paiement des intérêts 30% PM;</li> <li>• En cas de rachat par l'Émetteur, 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur;</li> <li>• En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est imposable, la moins-value est déductible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li> <li>• En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)</li> </ul>
Investisseurs professionnels étrangers	Idem Épargnant non-résident.	Idem Épargnant non-résident.

\*            \*

\*

## ANNEXE 1 - CONDITIONS DES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS

### Conditions et modalités des Obligations

#### 1 Définitions

Les termes écrits avec une majuscule qui ne sont pas définis dans les présentes conditions et modalités auront la signification qui leur est donnée dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.

«**Plan d'amortissement**» désigne le plan d'amortissement mentionné à la page Projet de l'Émetteur.

«**Jour ouvrable bancaire**» désigne un jour où les banques de Bruxelles sont ouvertes pour leur activité normale.

«**Date de paiement**» désigne toute date de paiement comme indiquée dans le Plan d'amortissement et, s'il ne s'agit pas d'un Jour ouvrable bancaire, le premier Jour ouvrable bancaire qui suit cette date de paiement, à partir de la Date d'émission jusqu'à la Date d'échéance finale comprise ou, en cas de Remboursement Anticipé, jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé comprise.

«**Date de Clôture**» désigne la date à laquelle les souscriptions des Obligations sont clôturées; cette date tombe au plus tard cinq (5) Jours ouvrables bancaires avant la Date d'émission.

«**Date d'échéance finale**» désigne la date qui tombe 3 ans après la Date d'émission.

«**Émetteur**» désigne Growners SA, société anonyme, ayant son siège social à Chaussée de Louvain, 431 F à Lasne, Belgique, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0860.002.790.

«**Intérêts**» désigne les intérêts sur les Obligations au cours d'une Période d'intérêts, calculés au taux de 6 pour cent par an sur l'encours de Capital durant la Période d'intérêts concernée.

«**Période d'intérêts**» désigne la période située entre la Date d'émission (comprise) et la première Date de paiement (non comprise) et chaque période consécutive située entre la Date de paiement (comprise) et la première Date de paiement suivante (non comprise).

«**Capital**» désigne la valeur nominale résiduelle d'une Obligation durant une Période d'intérêts, conformément au Plan d'amortissement.

«**Montant investi maximal par Obligataire**» désigne une valeur nominale par Obligataire de cinq mille (5 000,00) euros, conformément à l'article 10, §3, 2°, (a) de la Loi Prospectus 2018.

«**Montant total maximal d'émission**» désigne le montant le plus élevé entre (i) une valeur nominale totale de 1.500.000 euros et (ii) le montant effectivement souscrit à la Date de Clôture, étant entendu que le Montant total maximal d'émission doit toujours être inférieur ou égal au Montant maximal de financement par Crowdfunding, comme énoncé dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.

«**Montant minimal de financement**» désigne le montant total fixé par l'Émetteur pour lequel l'Émetteur souhaite obtenir un financement par la vente de Titres via la Bolero Crowdfunding Platform.

«**Obligations**» désigne les instruments financiers émis par l'Émetteur pour le Montant total maximal de l'émission sur la base d'une décision de son organe de direction et conformément aux conditions et modalités définies ci-après, chacune constituant individuellement une «Obligation».

«**Obligataire**» désigne le détenteur d'une Obligation.

«**Règlementation Prospectus**» désigne le Règlement Prospectus et la Loi Prospectus .

«**Règlement Prospectus**» désigne le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

«**Loi Prospectus**» désigne la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, telle que modifiée en tant que de besoin.



«**Manquement**» désigne l'un des événements ou l'une des circonstances décrit(e)s à la Condition 10.

«**Date d'émission**» désigne la date à laquelle les Obligations sont émises et à laquelle les Obligations sont attribuées aux Obligataires par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur le site Internet, après clôture de la Période de souscription.

«**Personnes Liées**» désigne (i) toutes les personnes liées à l'Émetteur au sens de l'article 1:19 du Code des sociétés et des Associations et (ii) tous les gérants ou administrateurs de l'Émetteur ou d'une personne liée précitée.

«**Remboursement Anticipé**» désigne le paiement par l'Émetteur aux Obligataires du Montant de Remboursement Anticipé en cas de Manquement.

«**Montant de Remboursement anticipé**» désigne l'encours du Capital et les Intérêts courus jusqu'au Jour ouvrable bancaire précédant la Date de Remboursement anticipé.

«**Date de Remboursement anticipé**» désigne le cinquième Jour ouvrable bancaire suivant la date de réception du courrier recommandé dans lequel l'Obligataire a informé l'Émetteur de l'exercice de son droit à la Date de Remboursement anticipé conformément à la Condition 10.

«**Site Internet**» désigne [www.bolerocrowdfunding.be](http://www.bolerocrowdfunding.be) ou tout autre site Internet que l'Émetteur communiquera aux Obligataires en tant que de besoin.

## 2 **Forme**

Les Obligations sont nominatives et inscrites au registre des obligataires de l'Émetteur.

## 3 **Valeur nominale**

3.1 Les Obligations ont une valeur nominale de 500 euros.

3.2 À l'issue de chaque Période d'intérêts, la valeur nominale d'une Obligation est réduite du montant remboursé conformément au Plan d'amortissement. L'Émetteur rembourse à l'Obligataire le montant retranché de la valeur nominale d'une Obligation après une Période d'intérêts et ce, à la première Date de paiement qui suit cette Période d'intérêts.

## 4 **Investissement maximal**

4.1 Les Obligations sont émises à hauteur du Montant total maximal de l'émission.

4.2 Si l'Émetteur n'a publié aucune Note d'information concernant les Obligations, l'investissement dans des Obligations par Obligataire est limité au Montant investi maximal par Obligataire.

## 5 **Émission**

Les Obligations sont uniquement émises à la Date d'émission et attribuées aux Obligataires pour autant que l'Émetteur ait obtenu, à la Date de Clôture, au moins le Montant minimal de financement. Si, à la Date de Clôture, l'Émetteur n'a pas obtenu au moins le Montant minimal de financement, le prix des Obligations déjà perçu par l'Émetteur d'investisseurs potentiels sera remboursé à ces derniers au plus tard 5 Jours ouvrables bancaires après la Date de Clôture.

## 6 **Intérêts**

6.1 Chaque Obligation produit des Intérêts à partir de la Date d'émission (incluse) *au taux* de 6 pour cent par an, pour chaque Période d'intérêts, calculés sur l'encours de Capital des Obligations durant cette Période d'intérêts.

6.2 Les Intérêts relatifs à une Période d'intérêts et, le cas échéant, le Capital sont payés périodiquement à la première Date de paiement consécutive à la Période d'intérêts en question, suivant le Plan d'amortissement.

6.3 Les intérêts dus pour une période inférieure à une Période d'intérêts sont calculés *pro rata temporis* sur la base (i) du nombre réel de jours de la période concernée à partir du premier jour (inclus) jusqu'à la date (non comprise)

à laquelle les Intérêts sont dus, divisés par (ii) le nombre réel de jours à partir de la dernière Date de paiement (ou, s'il n'y en a pas, la Date d'émission) (incluse) jusqu'à la Date de paiement suivante (non comprise).

**6.4** Toute Obligation cessera de produire des Intérêts:

- a) en cas de Remboursement anticipé, à la Date de Remboursement anticipé; ou
- b) à la Date d'échéance finale.

## **7 Propriété**

L'inscription au registre des Obligataires de l'Émetteur fera foi, à tous égards, de la propriété des Obligations des personnes inscrites, aussi bien à l'égard de l'Émetteur qu'à l'égard de tiers.

## **8 Cessibilité – sûretés**

Les Obligations peuvent être cédées ou grevées d'une sûreté.

## **9 Statut de l'émission**

Les Obligations représentent des engagements directs, non subordonnés et non garantis de l'Émetteur, réciproquement *de rang égal*. Tous les paiements de l'Émetteur du chef des Obligations seront toujours au moins égaux en rang à tous les autres engagements, actuels et futurs, de l'Émetteur auxquels aucune sûreté n'est attachée ou qui ne sont pas subordonnés, à l'exception des cas éventuellement prévus par la loi.

## **10 Manquements**

**10.1** Chacun des circonstances et événements ci-après constitue un Manquement:

- a) le défaut de paiement de sommes dues du chef des Obligations, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les cinq (5) Jours ouvrables bancaires;
- b) la survenance d'un défaut relatif à d'autres dettes de l'Émetteur, rendant ces dettes exigibles immédiatement;
- c) le non-respect par l'Émetteur d'un autre engagement qui lui incombe en vertu des présentes conditions et modalités, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les trente (30) Jours ouvrables bancaires;
- d) une saisie, expropriation ou toute autre mesure de même nature relative aux actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- e) la survenance d'un événement rendant exécutoire toute sûreté ou autre charge grevant les actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- f) la faillite de l'Émetteur ou toute mesure par laquelle l'Émetteur, en raison de son insolvabilité ou du risque d'insolvabilité, négocie avec ses créanciers le rééchelonnement de sa dette;
- g) l'arrêt ou le risque d'arrêt de l'activité de l'Émetteur en raison de sa liquidation et de sa dissolution;
- h) une réorganisation de l'Émetteur qui mettrait en péril sa capacité à respecter ses engagements vis-à-vis des Obligataires.

**10.2** Sans préjudice des dispositions et modalités des Services de réparation en matière d'investissement, chaque Obligataire a le droit, en cas de Manquement, d'exiger le Remboursement Anticipé de son/ses Obligation(s).

**10.3** L'Obligataire qui souhaite exercer son droit au Remboursement Anticipé en informe l'Émetteur par lettre recommandée.

**10.4** Le droit au Remboursement Anticipé ne peut être exercé que sur l'intégralité des Obligations d'un Obligataire et ne peut se limiter à une partie de celles-ci.

**10.5** L'Émetteur versera à l'Obligataire le Montant de Remboursement Anticipé au plus tard à la Date de Remboursement Anticipé.

## **11 Notifications**

- 11.1** Toute notification relative aux Obligations sera réputée valable par sa publication, par l'Émetteur, sur son site Internet.
- 11.2** Les notifications par envoi recommandé sont réputées reçues le premier (1<sup>er</sup>) Jour ouvrable bancaire suivant la date d'envoi de la notification.
- 11.3** Les notifications sur le site Internet sont réputées reçues à la date de leur publication sur le site Internet.

## ANNEXE 2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

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
<b>ACTIF</b>				
<b>Frais d'établissement</b>	6.1	20		
<b>Actifs immobilisés</b>		21/28	<b>13.801.981</b>	<b>13.688.715</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>8.407</b>	<b>16.184</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>16.729</b>	<b>20.036</b>
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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>13.776.845</b>	<b>13.652.495</b>
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
<b>Actifs circulants</b>		29/58	<b>11.799.695</b>	<b>6.899.306</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>6.046.684</b>	<b>3.554.639</b>
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		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>4.695.537</b>	<b>2.174.659</b>
Créances commerciales		40	3.469.220	999.500
Autres créances		41	1.226.317	1.175.159
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53	<b>683.102</b>	<b>654.258</b>
Actions propres		50	15.668	15.668
Autres placements		51/53	667.434	638.590
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>117.198</b>	<b>267.368</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>257.174</b>	<b>248.382</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>25.601.676</b>	<b>20.588.021</b>



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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>Capitaux propres</b>				
<b>Capital</b>	6.7.1	10/15	<b>1.651.682</b>	<b>1.435.455</b>
Capital souscrit		10	325.000	325.000
Capital non appelé		100	325.000	325.000
<b>Primes d'émission</b>		101		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		11	<b>1.455.000</b>	<b>1.455.000</b>
<b>Réserves</b>		12		
Réserve légale		13	<b>134.516</b>	<b>134.516</b>
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
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/( -)	14	<b>-262.834</b>	<b>-479.061</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>Provisions et impôts différés</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>Dettes</b>		17/49	<b>23.949.994</b>	<b>19.152.566</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>15.636.425</b>	<b>13.395.382</b>
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
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>7.789.179</b>	<b>5.395.698</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>524.390</b>	<b>361.486</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>25.601.676</b>	<b>20.588.021</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>4.867.528</b>	<b>3.051.786</b>
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
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>3.689.560</b>	<b>2.567.701</b>
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
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>1.177.968</b>	<b>484.085</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>69.984</b>	<b>59.541</b>
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		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>1.030.800</b>	<b>890.593</b>
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	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>217.152</b>	<b>-346.967</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>925</b>	
Impôts		670/3	925	
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>216.227</b>	<b>-346.967</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>216.227</b>	<b>-346.967</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>-262.834</b>	<b>-479.061</b>
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
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) 14	<b>-262.834</b>	<b>-479.061</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	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	<b>36.735</b>
8022	3.720	
8032		
8042		
8052	<b>40.455</b>	
8122P	XXXXXXXXXX	<b>20.551</b>
8072	11.497	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	<b>32.048</b>	
211	<b>8.407</b>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Installations, machines et outillage</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXXX	<b>27.126</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182		
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>27.126</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXXX	<b>12.797</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
	(+)/(-)		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>15.806</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	23	<b>11.320</b>	

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

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

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Autres entreprises - Participations, actions et parts</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8543		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553		
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	284		
<b>Autres entreprises - Créances</b>			
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	<b>6.008</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583	14.500	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	285/8	<b>20.508</b>	
<b>Réductions de valeur cumulées sur créances au terme de l'exercice</b>	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)	
<b>TETRYS</b> BE 0891.148.304 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431 1380 LASNE <b>BELGIQUE</b>	ACTIONS SDVN	1.212.359	84,59	0	30-09-2018	EUR	1.855.719	-298.875
<b>TAKE-UP INVEST</b> BE 0568.553.919 Société privée à responsabilité limitée CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne <b>BELGIQUE</b>	PARTS SOCIALES SDVN	99	20,2	0,2	30-06-2018	EUR	1.529.356	191.543
<b>OWN PREMISES INVEST</b> BE 0647.690.774 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne <b>BELGIQUE</b>	ACTIONS SDVN	1.012	99,9	0,1	30-09-2018	EUR	2.485.392	233.232
<b>INTEGROWN INVEST</b> BE 0659.992.948 Société anonyme Chaussée de Louvain 431/F 1380 Lasne <b>BELGIQUE</b>	ACTIONS SDVN	6.526	70,73	29,27	30-09-2018	EUR	8.378.913	-405.548
<b>PORTIC.BE</b> BE 0896.052.445 Société privée à responsabilité limitée CHUASSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne <b>BELGIQUE</b>	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	<b>667.434</b>	<b>638.590</b>
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
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	8912	<b>15.636.425</b>

**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	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	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	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>	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	<b>8.662.533</b>

**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
<b>Produits non récurrents</b>	76		<b>807.743</b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A		<b>807.743</b>
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
<b>Produits financiers non récurrents</b>	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		
<b>Charges non récurrentes</b>	66	<b>7.442</b>	<b>65</b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A		<b>65</b>
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		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B	<b>7.442</b>	
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
<b>Entreprises liées</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	280/1	<b>13.756.337</b>	<b>13.646.487</b>
Participations	280	13.756.337	13.646.487
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
<b>Créances</b>	9291	<b>2.485.893</b>	<b>1.837.395</b>
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	2.485.893	1.837.395
<b>Placements de trésorerie</b>	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
<b>Dettes</b>	9351	<b>10.202.585</b>	<b>8.418.346</b>
A plus d'un an	9361	9.947.945	8.014.828
A un an au plus	9371	254.640	403.518
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9401		
<b>Résultats financiers</b>			
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		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
<b>Entreprises associées</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
<b>Créances</b>	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
<b>Dettes</b>	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9403		
<b>Autres entreprises avec un lien de participation</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
<b>Créances</b>	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
<b>Dettes</b>	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	<b>840.860</b>
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	<b>6.500</b>
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.

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>13.801.981,10</b>	<b>13.688.715,03</b>	<b>10.309.416,49</b>
<b>Frais d'établissement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8.406,40</b>	<b>16.183,80</b>	<b>24.678,98</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>16.729,64</b>	<b>20.036,17</b>	<b>24.428,41</b>
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	<b>13.776.845,06</b>	<b>13.652.495,06</b>	<b>10.260.309,10</b>
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
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>11.799.695,16</b>	<b>6.899.305,48</b>	<b>6.210.400,34</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créances commerciales			
Autres créances			
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	<b>6.046.684,34</b>	<b>3.554.638,61</b>	<b>644.204,39</b>
Immeubles destinés à la vente	6.046.684,34	3.554.638,61	644.204,39
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>4.695.536,54</b>	<b>2.174.658,83</b>	<b>4.063.944,17</b>
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
<b>Placements de trésorerie</b>	<b>683.101,27</b>	<b>654.258,20</b>	<b>515.805,27</b>
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>117.198,72</b>	<b>267.367,59</b>	<b>623.808,40</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>257.174,29</b>	<b>248.382,25</b>	<b>362.638,11</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25.601.676,26</b>	<b>20.588.020,51</b>	<b>16.519.816,83</b>

<b>PASSIF</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.651.681,59</b>	<b>1.435.454,24</b>	<b>1.782.421,66</b>
<b>Capital</b>			
- Capital souscrit	325.000,00	325.000,00	325.000,00
- Capital non appelé			
<b>Prime d'émission</b>	<b>1.455.000,00</b>	<b>1.455.000,00</b>	<b>1.455.000,00</b>
<b>Réserves</b>	<b>134.516,16</b>	<b>134.516,16</b>	<b>134.516,16</b>
- 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
<b>Perte (bénéfice) reportée</b>	<b>-262.834,57</b>	<b>-479.061,92</b>	<b>-132.094,50</b>
Provisions pour autres risques et charges	0,00	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	<b>23.949.994,67</b>	<b>19.152.566,27</b>	<b>14.737.395,17</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>15.636.425,62</b>	<b>13.395.382,00</b>	<b>10.269.998,84</b>
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
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>7.789.179,28</b>	<b>5.395.698,04</b>	<b>4.286.028,28</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>524.389,77</b>	<b>361.486,23</b>	<b>181.368,05</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25.601.676,26</b>	<b>20.588.020,51</b>	<b>16.519.816,83</b>

<b>COMPTES DE RESULTAT</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>4.867.529,03</b>	<b>3.051.786,06</b>	<b>8.544.777,66</b>
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
<b>COUT DES VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>3.689.559,70</b>	<b>2.567.701,54</b>	<b>7.119.727,97</b>
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
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1.177.969,33</b>	<b>484.084,52</b>	<b>1.425.049,69</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>69.984,14</b>	<b>59.540,61</b>	<b>251.489,08</b>
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		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1.030.800,69</b>	<b>890.592,55</b>	<b>2.662.542,27</b>
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
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-960.816,55</b>	<b>-831.051,94</b>	<b>-2.411.053,19</b>
<b>BENEFICE/PERTE DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS</b>	<b>217.152,78</b>	<b>-346.967,42</b>	<b>-986.003,50</b>
<b>IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>	<b>925,43</b>	<b>0,00</b>	<b>-887,42</b>
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
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>	<b>216.227,35</b>	<b>-346.967,42</b>	<b>-986.890,92</b>

### **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 CONTINUITE 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  
Reviser d'Entreprises

---

André FRANCOIS  
Réviser 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
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
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
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	6.884	5.167	1.717
Temps partiel	1012	974	91	883
Total	1013	7.858	5.258	2.600
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	387.856		
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	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
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
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	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

40	30/03/2018	BE 0860.002.790	53	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	18094.00413	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

12-02-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-10-2016

au

30-09-2017

Exercice précédent du

01-10-2015

au

30-09-2016

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 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

**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

**LE ZEBRE SA**

BE 0450.707.629  
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 431/F  
1380 LASNE  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-02-2015                      Fin de mandat: 26-09-2017                      Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**MONSIEUR SCHOBENS** Vincent

**RED KITE SPRL**

BE 0634.577.166  
VECMONT 18/A  
6980 La Roche-en-Ardenne  
BELGIQUE

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

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  
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: 08-02-2016      Fin de mandat: 11-02-2019      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: 08-02-2016      Fin de mandat: 11-02-2019      Commissaire

Représenté directement ou indirectement  
par:

**MONSIEUR FRANCOIS** André



**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

---

\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		<u>0</u>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>13.688.715</u></b>	<b><u>10.309.416</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>16.184</b>	<b>24.679</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>20.036</b>	<b>24.428</b>
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	14.329	15.331
Mobilier et matériel roulant		24	5.707	9.097
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>13.652.495</b>	<b>10.260.309</b>
Entreprises liées	6.15	280/1	13.646.487	10.254.301
Participations		280	13.646.487	10.254.301
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	6.008	6.008
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	6.008	6.008
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>6.899.306</u></b>	<b><u>6.210.401</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>3.554.639</b>	<b>644.205</b>
Stocks		30/36	3.554.639	644.205
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	3.554.639	644.205
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>2.174.659</b>	<b>4.063.944</b>
Créances commerciales		40	999.500	3.088.113
Autres créances		41	1.175.159	975.831
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53	<b>654.258</b>	<b>515.805</b>
Actions propres		50	15.668	15.668
Autres placements		51/53	638.590	500.137
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>267.368</b>	<b>623.809</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>248.382</b>	<b>362.638</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>20.588.021</b>	<b>16.519.817</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>1.435.455</u></b>	<b><u>1.782.422</u></b>
<b>Capital</b>	6.7.1	10	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
Capital souscrit		100	325.000	325.000
Capital non appelé		101		
<b>Primes d'émission</b>		11	<b>1.455.000</b>	<b>1.455.000</b>
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>134.516</b>	<b>134.516</b>
Réserve légale		130	100.000	100.000
Réserves indisponibles		131	15.668	15.668
Pour actions propres		1310	15.668	15.668
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	18.848	18.848
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14	<b>-479.061</b>	<b>-132.094</b>
			<b>(+)/(-)</b>	
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>19.152.566</u></b>	<b><u>14.737.395</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>13.395.382</b>	<b>10.269.999</b>
Dettes financières		170/4	5.663.466	6.197.191
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	478.166	1.075.891
Autres emprunts		174	5.185.300	5.121.300
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	7.731.916	4.072.808
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>5.395.698</b>	<b>4.286.028</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	803.180	2.178.180
Dettes financières		43	625.509	500.030
Etablissements de crédit		430/8	625.509	500.030
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.464.468	1.006.804
Fournisseurs		440/4	3.464.468	1.006.804
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	107.096	104.246
Impôts		450/3	41.710	35.284
Rémunérations et charges sociales		454/9	65.386	68.962
Autres dettes		47/48	395.445	496.768
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>361.486</b>	<b>181.368</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b><u>20.588.021</u></b>	<b><u>16.519.817</u></b>

## COMPTES DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>3.051.786</b>	<b>8.544.777</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	1.887.679	8.159.749
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	356.364	384.989
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	807.743	39
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>2.567.701</b>	<b>7.119.728</b>
Approvisionnements et marchandises		60	675.488	5.584.780
Achats		600/8	3.585.922	1.573.062
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-2.910.434	4.011.718
Services et biens divers		61	1.210.730	849.444
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	486.026	524.647
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	17.672	15.440
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	177.720	144.927
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	65	490
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>484.085</b>	<b>1.425.049</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>59.541</b>	<b>251.489</b>
Produits financiers récurrents		75	59.541	251.489
Produits des immobilisations financières		750	25.990	
Produits des actifs circulants		751	33.551	251.489
Autres produits financiers	6.11	752/9		
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>890.593</b>	<b>2.662.542</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	890.593	2.176.691
Charges des dettes		650	881.940	1.323.026
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	8.653	853.665
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		485.851
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-346.967</b>	<b>-986.004</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77		<b>887</b>
Impôts		670/3		887
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-346.967</b>	<b>-986.891</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>-346.967</b>	<b>-986.891</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-479.061</b>	<b>-132.094</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-346.967	-986.891
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-132.094	854.797
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-479.061</b>	<b>-132.094</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

**ANNEXE**  
**ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT**

**Valeur comptable nette au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Nouveaux frais engagés

Amortissements

Autres

(+)/(-)

**Valeur comptable nette au terme de l'exercice**

**Dont**

Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission  
d'emprunts et autres frais d'établissement

Frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	0
8002		
8003		
8004		
20		
200/2		
204		

**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8052P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>33.630</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	3.105	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8052	<b>36.735</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8122P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>8.951</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8072	11.600	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8122	<b>20.551</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	211	<b>16.184</b>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>25.446</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	1.680	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>27.126</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>10.115</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	2.682	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>12.797</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	23	<b>14.329</b>	



	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXX	<b>66.741</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163		
Cessions et désaffectations	8173	25.492	
Transferts d'une rubrique à une autre	8183		
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>41.249</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXX	<b>57.644</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	3.390	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	25.492	
Transférés d'une rubrique à une autre	8313		
	(+)/(-)		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>35.542</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	24	<b><u>5.707</u></b>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8391P	XXXXXXXXXX	<b>10.740.152</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8361	3.661.335	
Cessions et retraits	8371	755.000	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8381		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8391	<b>13.646.487</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8451P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8441		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8451		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521P	XXXXXXXXXX	<b>485.851</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8471		
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	485.851	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8511		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521	<b>0</b>	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice (+)/(-)</b>	8541		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	280	<b>13.646.487</b>	
<b>ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	281P	<u>XXXXXXXXXX</u>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8581		
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change (+)/(-)	8621		
Autres (+)/(-)	8631		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	281		
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	8383		
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	8443		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
	(+)/(-)		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-)	8543	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	284		
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	<u>6.008</u>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	8623		
Autres	8633		
	(+)/(-)		
	(+)/(-)		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8	<b>6.008</b>	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8653		

## 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)	
<b>TETRYS</b> BE 0891.148.304 Société anonyme  CHAUSSEE DE LOUVAIN 431 1380 LASNE BELGIQUE	ACTIONS SDVN	1.194.815	83,36	0	30-09-2017	EUR	2.154.594	480.717
<b>TAKE-UP INVEST</b> 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	30-06-2017	EUR	1.337.814	-229.671
<b>OWN PREMISES INVEST</b> BE 0647.690.774 Société anonyme  CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	1.012	99,9	0,1	30-09-2017	EUR	2.252.160	-265.757
<b>INTEGROWN INVEST</b> BE 0659.992.948 Société anonyme  Chaussée de Louvain 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	6.526	70,73	29,27	30-09-2017	EUR	8.784.460	-441.540
<b>PORTIC.BE</b> BE 0896.052.445 Société privée à responsabilité limitée					30-09-2017	EUR	416.006	-73.088

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

CHUASSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne <b>BELGIQUE</b>	PARTS SOCIALES SDVN	6.318	97,56	2,44				
------------------------------------------------------------	------------------------	-------	-------	------	--	--	--	--

**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	<b>638.590</b>	<b>500.137</b>
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
209.699
38.683

## 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 100	XXXXXXXXXX 325.000	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 8712	XXXXXXXXXX	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	803.180
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	325.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	478.180
Autres emprunts	8851	
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**

	42	<b>803.180</b>
--	----	----------------

**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	5.663.466
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	478.166
Autres emprunts	8852	5.185.300
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	7.731.916

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

	8912	<b>13.395.382</b>
--	------	-------------------

**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	2.671.500
Emprunts subordonnés	8932	



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

	Codes	Exercice
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	500.000
Autres emprunts	8972	2.171.500
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise</b>	<b>9062</b>	<b>2.671.500</b>

	Codes	Exercice
<b>DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES</b>		
<b>Impôts</b>		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	41.710
Dettes fiscales estimées	450	
<b>Rémunérations et charges sociales</b>		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	65.385

	Exercice
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	
<b>Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important</b>	
Frais divers à imputer	355.571
Produits d'exploitation à reporter	5.915

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventes immobilières		680.001	7.175.000
Prestations de services		1.087.155	920.561
Ventilation par marché géographique			
<b>Autres produits d'exploitation</b>			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture	9086	6	6
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	5,6	5,5
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	8.431	10.607
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	389.720	409.052
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	90.571	97.346
Primes patronales pour assurances extralégales	622	1.959	2.456
Autres frais de personnel	623	3.776	15.793
Pensions de retraite et de survie	624		
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	177.720	144.927
Autres	641/8		
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
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		



**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b><u>807.743</u></b>	<b><u>39</u></b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A	<b>807.743</b>	<b>39</b>
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	39
<b>Produits financiers non récurrents</b>	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		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	<b><u>65</u></b>	<b><u>486.341</u></b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A	<b>65</b>	<b>490</b>
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	490
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B		<b>485.851</b>
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		485.851
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

**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	0
9135	10.346
9136	10.346
9137	
9138	
9139	
9140	

**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	1.135.349
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	66.638	79.739
9146	68.159	118.560
9147	118.368	120.253
9148	25.357	10.189

**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)

**ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES**

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	429.639
9171	2.650.000
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

Exercice

Exercice



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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	280/1	<b>13.646.487</b>	<b>10.254.301</b>
Participations	280	13.646.487	10.254.301
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
<b>Créances</b>	9291	<b>1.837.395</b>	<b>1.083.793</b>
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	1.837.395	1.083.793
<b>Placements de trésorerie</b>	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
<b>Dettes</b>	9351	<b>8.418.346</b>	<b>4.600.280</b>
A plus d'un an	9361	8.014.828	4.072.808
A un an au plus	9371	403.518	527.472
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9401		
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières	9421	25.990	
Produits des actifs circulants	9431	22.291	244.724
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
<b>Créances</b>	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
<b>Dettes</b>	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9403		
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
<b>Créances</b>	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
<b>Dettes</b>	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**

**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
----------

**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	<b>534.631</b>
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	<b>6.500</b>
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

## 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.

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**

---

**R A P P O R T D E G E S T I O N**  
**Exercice comptable 2016 - 2017**  
**(du 01/10/2016 au 30/09/2017)**

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 2017, repris en annexe.

**I. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS**

GROWNERS, société de trading immobilier cotée sur le Marché Libre d'Euronext Brussels, a réalisé lors de son exercice 2016-2017 (clôture au 30 septembre 2017), une perte nette de 346.967,42 € soit 0,27 €/action. Cette perte est due principalement à la faiblesse des ventes. On rappellera à ce titre que la société avait débuté l'exercice avec un stock historiquement bas (644.204 €). Depuis elle a acquis un immeuble à Bornem et a terminé l'exercice avec un stock de 3.554.639 €. Le caractère permanent (MLT) de certains financements a également pesé sur le résultat. Cette acquisition et d'autres contribueront à la future marche des affaires à laquelle contribueront les récents et importants partenariats logés dans les filiales TUI, IGI et OPI de la société. Le succès reposera sur le développement en parallèle de ces deux axes.

Les ventes et prestations de Growners ont atteint 3.051.786 € contre 8.544.778 € l'exercice précédent. Un montant de 4.610.000 € correspondait cependant à l'apport fait l'exercice précédent par Growners à sa nouvelle filiale des lots restant à vendre dans différents immeubles. Cette nouvelle filiale avait ainsi été capitalisée afin d'y loger les futurs immeubles qui sont entrés dans le cadre de l'accord de financement convenu avec ce second institutionnel belge, nouveau partenaire financier de la société.

Le bénéfice d'exploitation s'est élevé à 484.084,52 € contre 1.425.049,69 € un an plus tôt. Le stock à la fin de cet exercice comprend des lots répartis sur 2 sites pour un montant total de 3.554.638 €. Il est principalement constitué à raison de 31 surfaces d'entrepôts et de bureaux, 67 parkings intérieurs et 73 extérieurs liés aux différents lots. Le management entend encore procéder à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités.

La filiale Nouvelle Société Immobilière Le Zèbre a été absorbée en cours d'exercice 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 a 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.

La participation de Growners dans sa filiale Tetrys s'élevait au 30 septembre 2017 à 83,36% du capital. La participation actuelle en Tetrys est comptabilisée au coût de 3.896.987 €. Vu le potentiel de certains actifs (titres et terrains) et projets (principalement dossier d'Enghien) 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).

TETRYS a réalisé un bénéfice net de 480.717 € au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2017, 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 continué à porter modestement (130.000 €) ses fruits. Fin 2016, la joint-venture avait acheté des plateaux de bureaux situés à Bruxelles pour 6.818.417 € et la commercialisation pourra débuter cet exercice suite au départ programmé du locataire unique à fin janvier 2018.

L'exercice aura surtout été marqué par la mise en force des second et troisième partenariats. Mis en place, ils sont concrétisés par la création des filiales Own Premises Invest (OPI) et Integrown Invest (IGI) dans lesquelles Growners a une participation de 99,99 %. Notre société percevra la totalité des marges réalisées grâce aux fonds importants mis à disposition de ces filiales par les partenaires, à savoir respectivement 5 et 10 millions. Ceci a permis l'acquisition d'un portefeuille de 7 immeubles pour 27 millions.

La filiale OPI a ainsi généré 1.006.587 € de commissions. La filiale IGI n'a encore généré que des commissions limitées, les biens apportés à leur valeur de marché ne dégagent par définition que des marges insignifiantes. Cependant, ces ventes ont dégagé plus de 2 millions de cash en attente de réinvestissement dans des opérations à marge.

## Bilan et compte de résultats des trois derniers exercices

Bilans après affectation pour les exercices 2014-2015 et 2015-2016 et selon la proposition d'affectation pour l'exercice 2016-2017.

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>13.688.715,03</b>	<b>10.309.416,49</b>	<b>6.619.934,53</b>
<b>Frais d'établissement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>16.183,80</b>	<b>24.678,98</b>	<b>13.330,42</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>20.036,17</b>	<b>24.428,41</b>	<b>29.629,21</b>
Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00
Installations, machines et outillage	14.329,29	15.331,37	17.526,62
Mobilier et matériel roulant	5.706,88	9.097,04	12.102,59
Location-financement et droits similaires	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	<b>13.652.495,06</b>	<b>10.260.309,10</b>	<b>6.576.974,90</b>
Participations détenues dans entreprises liées	13.646.487,24	10.254.301,28	6.570.151,84
Cautions diverses	6.007,82	6.007,82	6.823,06
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>6.899.305,48</b>	<b>6.210.400,34</b>	<b>9.064.239,89</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créances commerciales			
Autres créances			
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	<b>3.554.638,61</b>	<b>644.204,39</b>	<b>4.655.923,10</b>
Immeubles destinés à la vente	3.554.638,61	644.204,39	4.655.923,10
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>2.174.658,83</b>	<b>4.063.944,17</b>	<b>3.736.376,98</b>
Créances commerciales	999.499,79	3.088.112,95	1.854.612,05
Autres créances	1.175.159,04	975.831,22	1.881.764,93
<b>Placements de trésorerie</b>	<b>654.258,20</b>	<b>515.805,27</b>	<b>515.805,27</b>
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>267.367,59</b>	<b>623.808,40</b>	<b>15.429,23</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>248.382,25</b>	<b>362.638,11</b>	<b>140.705,31</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20.588.020,51</b>	<b>16.519.816,83</b>	<b>15.684.174,42</b>



<b>PASSIF</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.435.454,24</b>	<b>1.782.421,66</b>	<b>2.769.312,58</b>
<b>Capital</b>			
- Capital souscrit	325.000,00	325.000,00	325.000,00
- Capital non appelé			
<b>Prime d'émission</b>	1.455.000,00	1.455.000,00	1.455.000,00
<b>Réserves</b>	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
<b>Perte (bénéfice) reportée</b>	<b>-479.061,92</b>	<b>-132.094,50</b>	<b>854.796,42</b>
Provisions pour autres risques et charges	0,00	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	<b>19.152.566,27</b>	<b>14.737.395,17</b>	<b>12.914.861,84</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>13.395.382,00</b>	<b>10.269.998,84</b>	<b>4.418.732,51</b>
Emprunt obligataire non convertible	0,00	0,00	0,00
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	478.166,00	1.075.891,10	2.318.732,51
- Autres emprunts	5.185.300,00	5.121.300,00	2.100.000,00
Autres dettes	7.731.916,00	4.072.807,84	
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>5.395.698,04</b>	<b>4.286.028,28</b>	<b>7.676.653,42</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	803.180,00	2.178.180,00	3.668.452,15
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	625.508,53	500.030,42	1.993.575,20
- Autres emprunts	0,00	0,00	250.000,00
Dettes commerciales	3.464.468,25	1.006.803,75	843.764,64
Acomptes reçus sur commandes			
Dettes fiscales, salariales et sociales	107.095,85	104.245,72	186.058,55
- Impôts	41.710,39	35.283,94	95.887,73
- Rémunérations et charges sociales	65.385,46	68.961,78	90.170,82
Autres dettes	395.445,41	496.768,39	734.802,88
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>361.486,23</b>	<b>181.368,05</b>	<b>819.475,91</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20.588.020,51</b>	<b>16.519.816,83</b>	<b>15.684.174,42</b>

<b>COMPTES DE RESULTAT</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
<b>VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>3.051.786,06</b>	<b>8.544.777,66</b>	<b>9.319.207,00</b>
Chiffre d'affaires	1.887.679,39	8.159.748,88	8.501.526,61
Autres produits d'exploitation	356.363,66	384.989,52	812.253,51
Produits d'exploitation non récurrents	807.743,01	39,26	5.426,88
<b>COUT DES VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>2.567.701,54</b>	<b>7.119.727,97</b>	<b>6.599.257,45</b>
Approvisionnements et marchandises	675.487,38	5.584.780,62	5.517.117,95
- Achats	3.585.921,60	1.573.061,91	2.159.057,51
- Variation de stocks	-2.910.434,22	4.011.718,71	3.358.060,44
Services et biens divers	1.210.730,58	849.443,52	547.011,18
Rémunérations, charges sociales et pensions	486.026,03	524.646,87	405.107,19
Dotations aux amortissements et aux réductions de valeur	17.672,60	15.439,94	7.731,66
- sur frais d'établissement : dotations aux amortissements			
- sur immobilisations incorporelles : dotations aux amortissements	11.600,18	7.973,94	976,58
- sur immobilisations corporelles : dotations aux amortissements	6.072,42	7.466,00	6.755,08
- sur immobilisations corporelles : dotations aux réductions de valeur			
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	177.719,95	144.927,02	122.214,47
Charges d'exploitation non récurrentes	65,00	490,00	75,00
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>484.084,52</b>	<b>1.425.049,69</b>	<b>2.719.949,55</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>59.540,61</b>	<b>251.489,08</b>	<b>207.578,50</b>
Produits des immobilisations financières	25.990,20		
Produits des actifs circulants	33.550,41	251.489,08	207.578,50
Autres produits financiers			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>890.592,55</b>	<b>2.662.542,27</b>	<b>2.151.902,20</b>
Charge des dettes	881.939,71	1.323.026,02	1.468.438,31
Réductions de valeur sur actifs circulants (dotation (+); reprise (-))	0,00	0,00	0,00
Autres charges financières	8.652,84	853.665,41	433.433,85
Charges financières non récurrentes	0,00	485.850,84	250.030,04
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-831.051,94</b>	<b>-2.411.053,19</b>	<b>-1.944.323,70</b>
<b>BENEFICE/PERTE DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS</b>	<b>-346.967,42</b>	<b>-986.003,50</b>	<b>775.625,85</b>
<b>IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>	<b>0,00</b>	<b>-887,42</b>	<b>-35.297,83</b>
Versements anticipés et précomptes mobiliers	10.346,10	1.825,09	15,83
Excédent de versements d'impôts et de précomptes porté à l'actif	-10.346,10	-1.171,72	0,00
Charges fiscales estimées			35.281,49
Impôts belges sur le résultat d'exercices antérieurs		234,05	0,51
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>	<b>-346.967,42</b>	<b>-986.890,92</b>	<b>740.328,02</b>

### **Participation détenue dans la S.A. TETRYS**

Au 30 septembre 2017, la société possédait 83,36% de la S.A. TETRYS valorisées à 3.896.987 € soit en moyenne 3,26 € par actions.

Les capitaux propres de S.A. TETRYS au 30 septembre 2017 s'élèvent à 2.154.594 € compte tenu du bénéfice de l'exercice de 480.717 €.

Il a été décidé de maintenir la valeur de 3,26 € historiquement comptabilisée au bilan de Growners.

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

Au 30 septembre 2017, 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 2017 s'élevaient à 1.337.814 € compte tenu de la perte nette de l'exercice de 229.671€.

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 2017, 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 30.09.2017 s'élèvent à 2.252.159 €.

La société a déjà acquis un portefeuille de 7 immeubles pour le prix de 27 millions hors frais en cours de revente.

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

Au 30 septembre 2017, 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 30.09.2017 s'élèvent à 8.784.460 €.

La société a déjà réalisé plusieurs ventes des biens qu'elle détient et possède une trésorerie de plus de 2 millions.

### **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 132.095 € et de la perte nette de 346.967 €, la perte à reporter s'élève à 479.062 €.

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**

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 a l'intention de diversifier 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'est 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).

## **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.

La crise économique et financière 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, il pourra avoir un impact important quant à la capacité de la société de vendre rapidement de telles surfaces.

### 4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune

### 5. SUCCURSALES

La société n'a pas de succursale.

### 6. HYPOTHESE DE CONTINUITE 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, l'exercice précédent, que par des éléments non récurrents à savoir essentiellement la clôture anticipée d'une couverture IRS très coûteuse et, l'exercice ici clôturé, par l'absence de stock en début d'exercice. 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, à l'exception de l'opération d'apport par Growners à sa filiale Portic.be du terrain d'Ittre.

#### 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 656.899 actions soit 50,53 % 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. A noter que suite à l'absorption de la filiale NSI Le Zèbre, le mandat de celle-ci au sein du Conseil d'Administration de Growners s'est de facto éteint.

#### 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 26 janvier 2018

---

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



---

***GROWNERS***

***Société Anonyme***  
**GROWNERS S.A.**

*RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES A  
L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA  
SOCIETE SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE  
CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2017*

---

**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 S.A.**

### **RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2017**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre société, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 12 février 2016, 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 11 exercices consécutifs.

### **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

#### ***Opinion avec réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la S.A. GROWNERS (la « société »), comprenant le bilan au 30 septembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 20.588.020,51 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 346.967,42 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 2017, 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 1.194.815 actions reprises sous la rubrique des immobilisations financières, représentant 83,36 % du capital détenu dans la société anonyme TETRYS valorisées à leur valeur d'acquisition soit 3.896.987,24 EUR. Comme les capitaux propres de cette société au 30 septembre 2017 sont positifs à concurrence de 2.154.594 EUR (1.673.877 EUR au 30 septembre 2016), il en résulte que la rubrique des immobilisations financières à l'actif du bilan ainsi que le résultat de l'exercice avant impôts pourraient être surévalués à concurrence de la valeur de cette participation au cas où la société anonyme TETRYS ne parvenait pas à valoriser les projets immobiliers qu'elle a en portefeuille. Dans cette éventualité, les fonds propres de la société anonyme GROWNERS pourraient être réduits de manière significative et même sensiblement obérés.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). 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 commissaire 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.

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 cette dernière;
- 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.

\*  
\*            \*

## **Rapport sur les 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 commissaire***

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 notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, 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, d'autre part.

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 dossier d'audit.

Les documents suivants, 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 :

- le document indiquant les informations suivants, sauf si celles-ci sont déjà fournies de façon distincte dans les comptes annuels :
  - a) le montant, à la date de clôture de ceux-ci, des dettes ou de la partie des dettes garanties par les pouvoirs publics belges ;
  - b) le montant, à cette même date, des dettes exigibles, que des délais de paiement aient ou non été obtenus, envers des administrations fiscales et envers l'Office national de sécurité sociale ;
  - c) le montant afférent à l'exercice clôturé, des subsides en capitaux ou en intérêts payés ou alloués par des pouvoirs ou institutions publics ;

### ***Mentions relatives à l'indépendance***

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants 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 qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 29 janvier 2018

**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

**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****Nombre moyen de travailleurs**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	4,7	3,7	1
Temps partiel	1002	1,6		1,6
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,6	3,7	1,9

**Nombre d'heures effectivement prestées**

Temps plein	1011	7.116	5.437	1.679
Temps partiel	1012	1.315		1.315
Total	1013	8.431	5.437	2.994

**Frais de personnel**

Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	461.613		

**Montant des avantages accordés en sus du salaire**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
	1033			

**Au cours de l'exercice précédent**

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	6,3	4,7	1,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	10.607	7.905	2.702
Frais de personnel	1023	524.647		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

**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		3
1200			
1201	2		2
1202	1		1
1203			
121	1	2	2,1
1210			
1211		1	0,6
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	4	2	5,6
210	1	1	1,6
211	3	1	4
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 prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	5	1	6
310	2		2
311	3	1	4
312			
313			
340			
341			
342	2		2
343	3	1	4
350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
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	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	