

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0860002790	P.	U.	D.	C 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: GROWNERS S.A.

 Forme juridique: 014 Société anonyme
 Adresse: Chaussée de Louvain N°: 431 F Boîte:
 Code postal: 1380 Commune: Lasne
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de TC-Brabant wallon
 Adresse Internet¹: http://www.

Numéro d'entreprise 0860002790

DATE 15/05/2007 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.

COMPTES ANNUELS EN EUROS²

approuvés par l'assemblée générale du 08/02/2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/10/2019 au 30/09/2020

Exercice précédent du 01/10/2018 au 30/09/2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas³** identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: 56 Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.2, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.16, 6.18.1, 6.19, 9

	Signature (nom et qualité)	Signature (nom et qualité)
Nom		Nom
Qualité		Qualité

¹ Mention facultative.
² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.
³ Biffer la mention inutile.

Ce compte annuel concerne une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019:
Oui/Non⁴

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- 'Code des sociétés' doit se lire 'Code des sociétés et des associations'.
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des Sociétés et Associations</u>
C 6.7.2	art. 631, §2 et. 632, §2	art. 7:225
C 6.16	art. 134	art. 3:64, §2 et §4
C 6.18.1	art. 16	art. 1:26
	art. 110	art. 3:23
	art. 113, §2 et §3	art. 3:26, §2 et §3
C 6.18.2	art. 134, §4 et §5	art. 3:65, §4 et §5
	art. 134	art. 3:64, §2 et §4
C 11	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
C 12	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
C 13	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
C 14	art. 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
C 15	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme 'Apport (- hors capital)'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' en raison du nouveau plan comptable minimum normalisé.

La société est une société sans capital: ~~Oui~~/Non⁵

Si oui, une ventilation des montants figurant sous la rubrique 11 'Primes d'émission' par 'Apport – Disponible' et 'Apport – Indisponible' est requise.

Apport	Exercice comptable
Disponible
Indisponible

⁴ Biffer la mention inutile.

⁵ Biffer la mention inutile.

**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 S.A., (0431053449)

Rue Joseph Sneessens 15 1300 Limal Belgique
Administrateur délégué [14] (09/02/2015 - 08/02/2021)
Administrateur délégué [14] (09/02/2021 - 08/02/2027)

» SCHOBSENS, Vincent

Rue Joseph Sneessens 15 1300 Limal Belgique

TETRYS S.A., (0891148304)

Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique
Administrateur [13] (09/02/2015 - 08/02/2021)
Administrateur [13] (09/02/2021 - 08/02/2027)

» VIN, Pascale

Rue Joseph Sneessens 15 1300 Limal Belgique

WEGHSTEEN CAPITAL ADVICE, (0898759933)

Avenue Lloyd George 6 bte 3 1000 Bruxelles Belgique
Administrateur [13] (13/02/2017 - 13/02/2023)

» MENNELLA, Marco

Avenue Jeanne 35 bte 13 1000 Bruxelles Belgique

BRUNO VANDENBOSCH & C° REVISEUR SRL (B0612), (0462418301)

Avenue Jeanne 35 bte 13 1000 Bruxelles Belgique
Commissaire [61] (10/02/2020 - 13/02/2023)

» VANDENBOSCH (A1624), Bruno

Avenue Jeanne 35 bte 13 1000 Bruxelles Belgique

ANDRE FRANCOIS SRL (B0336), (0463113335)

Avenue Louise 349 bte 13 1050 Ixelles Belgique
Commissaire [61] (10/02/2020 - 13/02/2023)

» FRANCOIS (A1454), André

Avenue Louise 349 bte 13 1050 Ixelles Belgique

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 ~~ont~~ / **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.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	0	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	17.276.526	13.469.755
Immobilisations incorporelles	6.2	21	3.897	7.673
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	17.564	17.355
Terrains et constructions		22	.....	.....
Installations, machines et outillage		23	882	8.362
Mobilier et matériel roulant		24	16.682	8.993
Location-financement et droits similaires.....		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles.....		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.4/		17.255.065	13.444.727
Entreprises liées	6.5.1	28	17.230.657	13.424.219
Participations.....	6.15	280/1	17.230.657	13.424.219
Créances		280	.....	.....
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation		281	.....	.....
Participations.....	6.15	282/3	.....	.....
Créances		282	.....	.....
Autres immobilisations financières.....		283	24.408	20.508
Actions et parts.....		284/8	24.408	20.508
Créances et cautionnements en numéraire.....		284	.....	.....
		285/8	24.408	20.508

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>10.595.967</u>	<u>15.239.067</u>
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales.....		290	.....	.....
Autres créances.....		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>5.621.279</u>	<u>8.797.019</u>
Stocks		30/36	<u>5.621.279</u>	<u>8.797.019</u>
Approvisionnements.....		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication.....		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises.....		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	<u>5.621.279</u>	<u>8.797.019</u>
Acomptes versés.....		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution.....		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	<u>2.158.120</u>	<u>3.925.001</u>
Créances commerciales.....		40	<u>146.249</u>	<u>2.877.093</u>
Autres créances.....		41	<u>2.011.871</u>	<u>1.047.908</u>
Placements de trésorerie	6.5.1/	50/53	<u>550.293</u>	<u>555.152</u>
Actions propres.....	6.6	50	<u>15.668</u>	<u>15.668</u>
Autres placements.....		51/53	<u>534.625</u>	<u>539.484</u>
Valeurs disponibles		54/58	<u>220.068</u>	<u>6.798</u>
Comptes de régularisation	6.6	490/1	<u>2.046.207</u>	<u>1.955.097</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>27.872.493</u>	<u>28.708.822</u>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>2.634.709</u>	<u>2.340.570</u>
Capital	6.7.1	10	325.000	325.000
Capital souscrit		100	325.000	325.000
Capital non appelé ⁴		101		
Primes d'émission		11	1.455.000	1.455.000
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	134.516	134.516
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
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	720.193	426.054
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net ⁵		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168		

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit.

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>25.237.784</u>	<u>26.368.252</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	<u>16.461.289</u>	<u>12.704.851</u>
Dettes financières		170/4	<u>2.545.000</u>	<u>4.332.056</u>
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	<u>250.000</u>	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	.....	.....
Autres emprunts		174	<u>2.295.000</u>	<u>4.332.056</u>
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	<u>13.916.289</u>	<u>8.372.795</u>
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	<u>8.038.899</u>	<u>13.176.505</u>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	<u>2.029.960</u>	<u>1.183.311</u>
Dettes financières		43	<u>3.980.499</u>	<u>4.568.401</u>
Etablissements de crédit		430/8	<u>3.980.499</u>	<u>4.568.401</u>
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	<u>352.626</u>	<u>5.215.606</u>
Fournisseurs		440/4	<u>352.626</u>	<u>5.215.606</u>
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	<u>290.393</u>	<u>195.592</u>
Impôts		450/3	<u>186.528</u>	<u>106.634</u>
Rémunérations et charges sociales		454/9	<u>103.865</u>	<u>88.958</u>
Autres dettes		47/48	<u>1.385.421</u>	<u>2.013.595</u>
Comptes de régularisation	6.9	492/3	<u>737.596</u>	<u>486.896</u>
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>27.872.493</u>	<u>28.708.822</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	8.404.970	6.312.124
Chiffre d'affaires.....	6.10	70	7.483.983	5.835.707
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	920.612	476.408
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	375	9
Coût des ventes et des prestations		60/66A	6.825.911	4.297.432
Approvisionnements et marchandises.....		60	4.427.146	1.997.908
Achats.....		600/8	1.251.406	4.748.243
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	3.175.740	-2.750.335
Services et biens divers		61	1.518.317	1.347.707
Rémunérations, charges sociales et pensions..... (+)/(-)	6.10	62	610.871	503.729
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....		630	12.835	13.234
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	.....	51.869
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	.....	.....
Autres charges d'exploitation.....	6.10	640/8	255.987	131.704
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration..... (-)		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes.....	6.12	66A	755	251.281
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	1.579.059	2.014.692

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	18.320	20.560
Produits financiers récurrents		75	18.320	20.560
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	12.975	20.560
Autres produits financiers	6.11	752/9	5.345	
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	1.151.680	1.316.156
Charges financières récurrentes	6.11	65	1.151.654	1.077.456
Charges des dettes		650	1.132.165	1.058.194
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)..... (+)/(-)		651	4.858	8.516
Autres charges financières		652/9	14.631	10.746
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	26	238.700
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	445.699	719.096
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat		67/77	151.560	30.208
Impôts	6.13	670/3	151.560	30.208
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	294.139	688.888
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	294.139	688.888

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter (+)/(-)	9906	720.193	426.054
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter..... (+)/(-)	(9905)	294.139	688.888
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent..... (+)/(-)	14P	426.054	-262.834
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale.....	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter (+)/(-)	(14)	720.193	426.054
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants.....	695	.....	.....
Employés	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés.....	8002	.....
Amortissements.....	8003	.....
Autres..... (+)/(-)	8004	.....
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)	..... 0	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2	..... 0	
Frais de restructuration	204	.....

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8021	.....
Cessions et désaffectations.....	8031	.....
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8041	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051	..... 0	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8121P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8071	.....
Repris.....	8081	.....
Acquis de tiers	8091	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations.....	8101	.....
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8111	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121	..... 0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	81311	..... 0	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	46.495
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	.....
Cessions et désaffectations	8032	.....
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	46.495	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8122P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	38.822
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	3.776	
Repris	8082	.....
Acquis de tiers	8092	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102	.....
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	42.598	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	3.897	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	27.126
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	.....
Cessions et désaffectations.....	8172	22.165	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	4.961	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212	.....
Acquises de tiers	8222	.....
Annulées	8232	.....
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8252	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	18.764
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8272	2.725	
Repris.....	8282	.....
Acquis de tiers	8292	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations.....	8302	17.410	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	4.079	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	882	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	51.099
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	14.023	
Cessions et désaffectations.....	8173	2.840	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	62.282	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	42.106
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	6.334	
Repris.....	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations.....	8303	2.840	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	45.600	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	16.682	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	13.473.037
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	3.806.438	
Cessions et retraits	8371		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	17.279.475	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	48.818
Mutations de l'exercice			
Actées	8471		
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	48.818	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	17.230.657	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Additions	8581		
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change (+)/(-)	8621		
Autres..... (+)/(-)	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	.....
Cessions et retraits	8373	.....
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8413	.....
Acquises de tiers	8423	.....
Annulées	8433	.....
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8473	.....
Reprises	8483	.....
Acquises de tiers	8493	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503	.....
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8543	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	.....
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	20.508
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	5.000	
Remboursements	8593	1.100	
Réductions de valeur actées	8603	.....
Réductions de valeur reprises	8613	.....
Différences de change (+)/(-)	8623	.....
Autres (+)/(-)	8633	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	24.408	.....
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	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)
0891148304 TETRYS (Société anonyme) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	2.072.711	-407.331
	ACTIONS SDVN	1.417.181	98,88	0,06				
0568553919 TAKE-UP INVEST (Société à responsabilité limitée) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	1.847.744	443.100
	PARTS SOCIALES SDVN	99	20,2	0,2				
0639883759 OWN PREMISES INVEST (Société anonyme) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	2.305.899	-179.506
	ACTIONS SDVN	1.012	99,9	0,1				
0659992948 INTEGROWN INVEST (Société anonyme) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	9.248.306	91.422
	ACTIONS SDVN	6.526	70,73	29,27				
0896052445 PORTIC (Société à responsabilité limitée) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	516.210	-109.046
	PARTS SOCIALES SDVN	1.292	19,95					
0713601185 OPPORTUNISTIC PROPERTY FUND (Société en Avenue du Port 86 C bte 204 1000 Bruxelles Belgique					31/12/2019	EUR	11.031.104	-1.068.896
	ACTIONS SDVN CATEGORIE B	2.199	18,17					
0737752702 BELGROWN INVEST (Société anonyme) Chaussée de Louvain 431 bte F 1380 Lasne Belgique					30/09/2020	EUR	-318.791	-380.291
	ACTIONS SDVN	615	100					

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51	.....	.....
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	.....	.....
Actions et parts – Montant non appelé.....	8682	.....	.....
Métaux précieux et œuvres d'art	8683	.....	.....
Titres à revenu fixe	52	534.625	539.484
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684	.....	.....
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	.....	.....
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	.....	.....
de plus d'un mois à un an au plus.....	8687	.....	.....
de plus d'un an	8688	.....	.....
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689	.....	.....

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

	Exercice
.....1) Frais divers payés d'avance.....	118.266
.....2) Autres produits d'exploitation à recevoir.....	19.317
.....3) Produits à recevoir.....	1.908.624
.....

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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	325.000
(100)	325.000	

Modifications au cours de l'exercice

.....

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale

 Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
	325.000	1.300.000
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	728.197
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	571.803

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....

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

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

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

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
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		
Dettes financières	8801	2.029.960
Emprunts subordonnés.....	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés.....	8821	320.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit.....	8841	
Autres emprunts	8851	1.709.960
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)	2.029.960
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	2.545.000
Emprunts subordonnés.....	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés.....	8822	250.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit.....	8842	
Autres emprunts	8852	2.295.000
Dettes commerciales.....	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes.....	8892	
Autres dettes	8902	13.916.289
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	16.461.289
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 (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
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	5.522.960
Emprunts subordonnés.....	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés.....	8942	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	.....
Etablissements de crédit.....	8962	3.434.000
Autres emprunts.....	8972	2.088.960
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	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise.....	9062	5.522.960

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts** (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes fiscales non échues.....	9073	34.969
Dettes fiscales estimées.....	450	151.559

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	.....
Autres dettes salariales et sociales.....	9077	103.865

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

	Exercice
1) Frais divers à imputer.....	683.581
2) Produit exploitation à reporter.....	54.015
.....
.....

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventes immobilières		4.032.863	1.761.940
Prestations de services		3.218.756	4.070.269
Locations immobilières		215.294	0
Autres		17.070	0
Ventilation par marché géographique			
.....			
.....			
.....			
.....			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	7.650	
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	8	8
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	7,1	6,2
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	12.655	10.911
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	465.274	381.101
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	102.615	82.763
Primes patronales pour assurances extralégales	622	2.832	2.385
Autres frais de personnel	623	40.150	37.480
Pensions de retraite et de survie	624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	.....	51.869
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	255.987	131.704
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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	.....	.....
Subsides en intérêts	9126	.....	.....
Ventilation des autres produits financiers			
.....	
.....	
.....	
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts			
	6501	.....	.....
Intérêts portés à l'actif			
	6503	.....	.....
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	4.858	8.516
Reprises	6511	.....	.....
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances			
	653	.....	.....
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560	.....	.....
Utilisations et reprises	6561	.....	.....
Ventilation des autres charges financières			
1) Frais bancaires		8.258	4.903
2) Intérêts fournisseurs		42	7.11
3) Intérêts administrations		6.331	4.167

suite page suivante

Ventilation des autres charges financières (suite de la page C 6.11)

4) Moins-values sur réalisation des actifs circulants

0

965

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>375</u>	<u>9</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	<u>375</u>	<u>9</u>
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	375	9
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	<u>781</u>	<u>489.981</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	<u>755</u>	<u>251.281</u>
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	755	
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		251.281
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	<u>26</u>	<u>238.700</u>
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		48.818
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		189.882
Autres charges financières non récurrentes	668	26	
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

Codes	Exercice
	151.560
9134	.....
9135	.....
9136	.....
9137	151.560
9138	.....
9139	.....
9140	.....

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

.....

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
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	120.398	58.081
9146	162.628	142.984
9147	131.723	104.087
9148	39.395	54.252

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	.....
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	.....
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	.....
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	.....
 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	9161	5.621.280
Montant de l'inscription	9171	9.731.990
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés.....	9191	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause.....	9201	.....
 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	9162	.....
Montant de l'inscription	9172	.....
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés.....	9192	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause.....	9202	.....
 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)	9213	.....
Marchandises vendues (à livrer)	9214	.....
Devises achetées (à recevoir)	9215	.....
Devises vendues (à livrer)	9216	.....

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) Mise en gage du comptes-titres Belfius pour le straight loan
- 2) La société Growners a contesté devant les tribunaux les instruments dérivés proposés par ING.
- 3) 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
500.000
0
187.500
0

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	17.230.657	13.424.219
Participations.....	(280)	17.230.657	13.424.219
Créances subordonnées.....	9271	.....	.....
Autres créances	9281	.....	.....
Créances	9291	3.721.041	3.365.944
A plus d'un an.....	9301	.....	.....
A un an au plus	9311	3.721.041	3.365.944
Placements de trésorerie	9321	.....	.....
Actions.....	9331	.....	.....
Créances	9341	.....	.....
Dettes	9351	15.721.322	11.315.506
A plus d'un an	9361	14.262.923	8.701.544
A un an au plus	9371	1.458.399	2.613.962
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise.....	9391	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9401	.....	.....
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	.....	.....
Produits des actifs circulants.....	9431	12.975	20.559
Autres produits financiers.....	9441	.....	.....
Charges des dettes	9461	563.380	.....
Autres charges financières.....	9471	.....	.....
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées.....	9481	.....	.....
Moins-values réalisées	9491	.....	.....

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 9500
 Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur 9501

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur 9502

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 9503
 Aux anciens administrateurs et anciens gérants..... 9504

Codes	Exercice
9500
9501
9502
9503
9504

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s) 9505 10.000

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

Autres missions d'attestation 95061
 Missions de conseils fiscaux..... 95062
 Autres missions extérieures à la mission révisoriale..... 95063

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 95081
 Missions de conseils fiscaux..... 95082
 Autres missions extérieures à la mission révisoriale..... 95083

Codes	Exercice
9505	..... 10.000
95061	.....
95062	.....
95063	.....
95081	.....
95082	.....
95083	.....

Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés

.....

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS**~~L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion*~~**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*~~~~L'entreprise ne possède que des entreprises filiales qui, eu égard à l'évaluation du patrimoine consolidé, de la position financière consolidée ou du résultat consolidé, ne présentent, tant individuellement que collectivement, qu'un intérêt négligeable* (article 110 du Code des sociétés)~~

L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*

Dans l'affirmative, justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, §2 et §3 du Code des sociétés:

L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée:

Nom SAEPI S.A.
 Adresse Rue Joseph Sneessens No / Boite 15
 Code postal 1300 Commune WAVRE
 Pays BELGIQUE Numéro d'entreprise 0431053449

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR L'ENTREPRISE SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation**:

0431053449

SAEPI S.A.

Rue Joseph Sneessens 15

1300 Wavre Belgique

 L'entreprise mère établit et publie des comptes consolidés

* Biffer la mention inutile.

** Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

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 29 avril 2019 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 :

MinMax

- 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 :

ActifsMéthodeTaux Amortissement

Min - Max

suite page suivante

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page C 6.19)

OutillageL20,00 - 33,33

Mobilier de bureauL20,00 - 20,00

Matériel informatiqueL33,33 - 33,33

Matériel de bureauL20,00 - 20,00

Matériel roulant en leasingL20,00 - 20,00

AménagementsL10,00 - 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.

Pour les biens acquis à partir de l'exercice d'imposition 2020, le management a décidé de modifier la méthode d'évaluation des stocks des biens bâtis à savoir de baser la valorisation des différents lots sur une approche différenciée selon qu'ils sont loués ou libres d'occupations. Précédemment aucune distinction n'était faite, les évaluations se basant sur les quotités attribuées par le géomètre à chaque lot. Les futures valorisations, toujours basées sur le coût de revient des immeubles, répartiront cette dernière entre les différents lots constitués sur base de la proportionnalité de valeur retenue par l'expert indépendant.

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.

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page C 18)

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.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

Voir annexe
.....
.....
.....
.....

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 2019 - 2020
(du 01/10/2019 au 30/09/2020)

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 2020, repris en annexe.

1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

GROWNERS, société de trading immobilier cotée sur Euronext Access, a réalisé lors de son exercice 2019-2020 (clôture au 30 septembre 2020), un bénéfice net de 294.139,16 € soit 0,23 €/action.

Les ventes et prestations de Growners ont atteint 8.404.970 € contre 6.312.124 € l'exercice précédent.

Le bénéfice d'exploitation s'est élevé à 1.579.813,58 € contre 1.825.874,12 € un an plus tôt. Le stock à la fin de cet exercice comprend des lots répartis sur 4 sites pour un montant total de 5.621.279 € (contre 8.797.019 € un an plus tôt). Il est principalement constitué de surfaces de bureaux et parkings extérieurs liés aux différents lots. Le management entend encore procéder à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités mais sera très sélectif compte tenu des importantes acquisitions du groupe durant l'exercice écoulé (immeubles de bureaux à Ruisbroek, Anderlecht (9 immeubles) et à St-Gilles, centre commercial à Hasselt) et des conditions de financement bancaire rendues plus difficiles de par l'impact de la crise sur la perception des biens à usage professionnel.

Pour rappel, l'essentiel de la participation dans la filiale Portic.be a été cédée l'exercice précédent, son activité spécifique ayant été arrêtée. Les acquéreurs ont une option d'achat sur le solde.

La participation de Growners dans sa filiale Tetrys a augmenté de 84,59% du capital au 30 septembre 2019 à 98,88% du capital au 30 septembre 2020. L'ancien flottant résiduel (la société n'est plus cotée) s'élève à 1,12% du capital. La participation actuelle en Tetrys est comptabilisée au coût de 5.781.775 €. Vu le potentiel de certains actifs (principalement titres IGI et immeubles d'Hasselt et de Ruisbroek), il a été décidé de maintenir cette valorisation. Outre ces deux immeubles (2.800m² à Hasselt et 2.600m² à Ruisbroek), Tetrys possède à ce jour toujours la maîtrise de 2 terrains à Virton (769 ares) et Enghien (86 ares, permis obtenu).

Au 30 septembre 2020, 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) faisant partie du groupe et mis en

place en mars 2015 a continué à porter ses fruits. Il a rapporté, en ce compris sa filiale Sodimco, plus de 1,24 millions à Growners. Le management s'attend à un nouvel exercice comptable positif.

La filiale OPI n'a généré qu'un peu plus de 340.000€ de commissions ses résultats étant encore impactés par une charge d'intérêts très importante. Le management travaille à diminuer cette charge.

La filiale IGI a généré un peu plus de 1 million de commissions, les ventes du premier immeuble acquis à Waterloo s'étant poursuivies ainsi que les ventes des immeubles initialement apportés à cette filiale. Compte tenu des biens « retail » acquis par cette société à Hasselt, le management est optimiste quant à ses résultats futurs, à moyen terme. Il s'agit d'une nouvelle diversification.

Une nouvelle filiale a été créée en cours d'exercice. Il s'agit de la société Belgrown Invest dans laquelle a été logée l'acquisition de 9 immeubles de bureaux loués à 85% et situés dans le parc d'affaires Riverside à Anderlecht. Les ventes ont bien démarré quoique ralenties par la crise du Covid.

Bilan et compte de résultats en annexe

Participation détenue dans la S.A. TETRYS

Au 30 septembre 2020, la société possède 98,88% de la S.A. TETRYS valorisées à 5.781.775 € soit en moyenne 4,08 € par action.

Les capitaux propres de S.A. TETRYS au 30 septembre 2020 s'élèvent à 2.072.711 € compte tenu de la perte de l'exercice de 407.331€.

Il a été décidé de maintenir la valeur historiquement comptabilisée au bilan de Growners compte tenu des perspectives positives des participations et immeubles détenus.

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

Au 30 septembre 2020, la société possédait toujours 99 actions (20,20%) de la srl T.U.I. valorisées à 49.500 €.

Les capitaux propres de la srl T.U.I. au 30 juin 2020 s'élevaient à 1.848.770 € compte tenu du bénéfice de l'exercice de 444.126 €.

La société a acquis durant l'exercice un immeuble de bureaux vide situé à Saint-Gilles. Sa filiale Sodimco a quant à elle vendu au fonds OPF les immeubles qu'elle détenait à Zellik dégageant une plus-value importante mais partiellement conditionnée au maintien des locations en cours. Cette opération a fait l'objet d'un étalement fiscal moyennant obligation de réinvestissement (réemploi) car les immeubles étaient détenus comme immobilisés.

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 2020, la société possédait toujours 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 30.09.2020 s'élèvent à 2.305.899 € compte tenu de la perte de 179.506€.

Pour rappel, la société avait acquis un portefeuille de 7 immeubles pour le prix de 27 millions hors frais

toujours en cours de revente. Le stock actuel s'élève à 15.866.635€. Le management estime sa valeur de vente à plus de 20.000.000€. Le financement initial de 10.000.000€ par le fonds Ogeo Fund venant à échéance en 2021, le management a entamé des démarches en vue de son refinancement.

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 2020, la société possédait toujours 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 30.09.2020 s'élèvent à 9.248.306 € compte tenu de son bénéfice net de 91.422 €.

La société a poursuivi les ventes des biens qu'elle détenait suite aux apports en nature et à l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé à Waterloo. Elle a acquis durant cet exercice des espaces commerciaux (retail) à Hasselt.

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

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

La société possède 100% des parts de sa nouvelle filiale BGI. Celle-ci a été constituée pour accueillir l'acquisition de 9 immeubles de bureaux situés dans le parc d'affaires Riverside à Anderlecht. Ces biens loués à 85% font déjà l'objet de quelques reventes essentiellement à des investisseurs.

Au 30 septembre 2020, la participation dans la société BGI est valorisée à hauteur de son capital de 61.500€. Ses fonds propres s'élèvent à hauteur de -314.291€ suite à son premier exercice clôturé par une perte nette de 375.791€ essentiellement due aux diverses commissions non récurrentes liées à l'acquisition et à son financement.

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

Participation détenue dans le fonds O.P.F. (Opportunistic Property Fund)

La société a été à l'initiative de la constitution du fonds OPF. Celui-ci est destiné à acquérir des surfaces de bureaux et entrepôts louées. La société a pris une participation de 18,18% dans ce fonds aux côtés de ses partenaires institutionnels historiques. A fin septembre 2020, notre participation s'élevait à 2.199.000€.

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. A souligner que le management a obtenu durant l'exercice l'accord des actionnaires pour mettre en œuvre le retrait de la cote des actions Growners.

Affectation du résultat

Compte tenu du bénéfice reporté des exercices antérieurs de 426.054 € et du bénéfice net de 294.139 €,

le bénéfice à reporter s'élève à 720.193 €.

Il sera proposé à l'Assemblée de le 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 Eric Bastin, CEO, qui l'accompagne dans la gestion de GROWNERS. Le management s'est par ailleurs élargi en cours d'exercice, Madame Létitia Capron devenant CFO et Mr Steven Sagman devenant COO de l'activité.

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.

Cependant, la crise Covid a une influence négative sur la perception des investissements en immobilier à usage professionnel tels que les bureaux et espaces commerciaux (retail).

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.

Depuis de nombreuses années, la société développe de nouveaux partenariats afin de dégager de nouvelles sources de financements, en particulier auprès d'investisseurs privés. Le management avait notamment déjà pris plusieurs initiatives (emprunts privés, nouvelle émission obligataire et partenariats notamment). Celles-ci s'avèrent précieuses en ces temps de Covid.

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.

La crise actuelle a également freiné les processus décisionnels des acquéreurs. Ceci a *de facto* un impact négatif sur la rotation des stocks.

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, directement ou indirectement, 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.

Aujourd'hui, ce risque est donc quasi inexistant.

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

La société a obtenu l'accord d'Euronext de procéder à son retrait de la cote.

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 une initiative qui est susceptible 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.

On notera cependant que la crise Covid a eu et aura un impact sur l'activité de la société qu'il est difficile d'estimer. A court terme cela ralentit certainement les décisions de prise en occupation (location ou vente pour Growners) et donc le chiffre d'affaires et les marges réalisées. L'accès au crédit bancaire est également devenu plus difficile. Une attention particulière doit donc être portée à la trésorerie en ces temps plus compliqués. A moyen terme, le management pense cependant pouvoir profiter des conséquences de cette crise en termes d'opportunités d'acquisitions soit par effet d'aubaine soit par la suroffre d'espaces qui prévaudra plus que probablement suite aux modifications de comportement (home working pour les bureaux et e-commerce pour le retail).

4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune

5. SUCCURSALES

La société n'a pas de succursale.

6. HYPOTHESE DE CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

La société se maintient dans sa situation de bénéfice reporté.

7. ACQUISITION D'ACTIONNAIRES 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.

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2020 et suite à l'accord d'Euronext quant au retrait de la cote, la société va pouvoir intervenir dans les limites qui lui sont imposées durant une période de trois mois sur le Marché Access d'Euronext préalablement à ce retrait. Ensuite, le Conseil d'Administration pourra, pour une période de trois ans, acquérir et aliéner des actions de la société également dans les limites qui lui sont imposées.

8. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

En application de l'art 3 : 65 §2 du Code des Sociétés et Associations, 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 5 :76 du Code des Sociétés et Associations)

Les administrateurs signalent qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application des articles 5 :76 et 5 :77 du Code des Sociétés et Associations.

10. DECLARATION DE PARTICIPATION

Les principales participations à fin septembre 2020 étaient les suivantes :

- Monsieur Vincent Schobbens et son épouse possèdent directement et/ou indirectement 90,94% du total des TRC (titres représentant du capital).

11. NOMINATION - DEMISSION

Les renouvellements des mandats d'administrateur des s.a. SAEPI et Tetrys sont à prévoir (chacun pour une durée de six ans).

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 19 janvier 2021

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES

Voir annexe

GROWNERS

Société Anonyme

*Rapport du Collège des Commissaires à l'Assemblée
Générale de la société pour l'exercice clôturé le 30
septembre 2020*

BRUNO VANDENBOSCH & Co, REVISEUR D'ENTREPRISES SRL

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 SRL

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 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme 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 10 février 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société GROWNERS durant 14 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 30 septembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 27.872.494,29 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 294.139,16 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 30 septembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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 d'administration 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 d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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 d'administration 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 d'administration 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. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité sont décrites ci-après.

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 d'administration, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration

L'organe d'administration 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 associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du collège des commissaires

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) 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 et des associations et des statuts, 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 et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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 3 :12 §1, 8° du Code des sociétés et des associations, 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.

Mentions relatives à l'indépendance

Nos cabinets de révision n'ont 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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Bruxelles, le 25 janvier 2021

Le Collège des Commissaires,

**BRUNO VAN DEN BOSCH & Co,
REVISEUR D'ENTREPRISES SRL**
Représentée par

**ANDRE FRANCOIS,
REVISEUR D'ENTREPRISES SRL**
Représentée par

Bruno VAN DEN BOSCH
Reviser d'Entreprises

André FRANCOIS
Réviser 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	6,3	4,0	2,3
Temps partiel.....	1002	1,6	0,5	1,1
Total en équivalents temps plein (ETP).....	1003	7,1	4,3	2,8

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein.....	1011	11.043	7.069	3.974
Temps partiel.....	1012	1.612	608	1.004
Total.....	1013	12.655	7.677	4.978

Frais de personnel

Temps plein.....	1021			
Temps partiel.....	1022			
Total.....	1023	610.871		

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

	1033			
--	------	--	--	--

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP.....	1003	6,2	4,4	1,8
Nombre d'heures effectivement prestées.....	1013	10.911	7.725	3.186
Frais de personnel.....	1023			
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)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	6	2	7,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	5	2	6,3
Contrat à durée déterminée	111	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	4		4,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	2		2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	2		2,0
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	2	2	3,3
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212	2	1	2,5
de niveau universitaire	1213		1	0,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	6	2	7,3
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	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	1		1,0
210			
211	1		1,0
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		1	0,6
310		1	0,6
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343		1	0,6
350			