

RÈGLEMENT TRANSACTIONNEL FORMULÉ PAR L'AUDITEUR DE LA FSMA ET AYANT REÇU L'ACCORD DE GROWNERS SA

Le présent règlement transactionnel, dont la proposition a été formulée par l'auditeur de l'Autorité des services et marchés financiers (ci-après, la « FSMA ») à Growners SA (ci-après, « Growners ») et sur lequel cette dernière a marqué son accord préalable le 3 juin 2021, a été accepté par le comité de direction de la FSMA le 17 août 2021 conformément à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers (ci-après, la « loi du 2 août 2002 »).

Vu les articles 70 à 72 de la loi du 2 août 2002 ;

Vu la décision du comité de direction de la FSMA du 15 décembre 2020 d'ouvrir une instruction relative à d'éventuels manquements, par Growners, à l'article 12, §§ 1^{er} et 2, de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (ci-après, « la loi du 11 juillet 2018 »), ainsi qu'à l'article 4, 1^o, de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses (ci-après, « l'arrêté royal du 23 septembre 2018 »), ainsi qu'à diverses dispositions de son annexe I ;

Vu les actes d'instruction effectués par l'auditeur ;

Vu l'article 71, § 3, alinéa 1^{er}, de la loi du 2 août 2002, aux termes duquel le comité de direction peut, avant la notification des griefs, accepter un règlement transactionnel pour autant que les personnes concernées aient collaboré à l'instruction et qu'elles aient au préalable marqué leur accord sur ce règlement transactionnel ;

1. Les offres au public pour un montant total supérieur à 500.000 EUR et inférieur ou égal à 5.000.000 EUR, d'instruments de placement non admis (ou à admettre) à la négociation sur un marché réglementé ou un MTF désigné par le Roi, sont soumises à l'obligation de publication d'une note d'information.

La note d'information est significativement plus concise qu'un prospectus et ne fait pas l'objet d'un contrôle a priori de la part de la FSMA. Celle-ci doit toutefois être déposée auprès de la FSMA, qui dispose du pouvoir de procéder à des contrôles a posteriori et de prendre des mesures administratives ou des sanctions au cas où il apparaîtrait que la note d'information ne répond pas aux exigences légales requises.

2. Considérant que l'instruction a mis au jour les faits suivants :
 - a) Growners est une société belge active dans le secteur des biens immobiliers de bureaux et d'entrepôts.
 - b) Le 15 janvier 2020, Growners a déposé, auprès de la FSMA, une note d'information relative à une offre publique d'obligations nominatives à taux fixe de 6 % et d'une durée de 3 ans. La valeur nominale de ces obligations s'élevait à 500 EUR.
 - c) Le 23 janvier 2020, à 10h, l'offre publique susmentionnée a été lancée et entièrement souscrite pour le montant maximal de 1.500.000 EUR, en 20 minutes.

- d) La note d'information de Growners a ensuite fait l'objet d'un contrôle a posteriori de la FSMA, conformément aux articles 10 et suivants de la loi du 11 juillet 2018, tendant à vérifier sa conformité au regard de la réglementation applicable.

3. Considérant, en droit, que :

- a) L'article 12, § 1^{er}, de la loi du 11 juillet 2018 dispose que « *La note d'information constitue une information précontractuelle. Son contenu est exact, loyal, clair et non trompeur.* ».
- b) L'article 12, § 2, de la loi du 11 juillet 2018, l'article 4, 1^o, de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 ainsi que les annexes à cet arrêté royal décrivent plus en détail les informations qui doivent être reprises dans la note d'information, notamment :
 - i) une description des principaux risques spécifiques à l'offre concernée et de leur effet potentiel sur l'émetteur et les investisseurs ;
 - ii) pour les opérations importantes entre l'émetteur et des personnes liées autres que des actionnaires conclues lors des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, la nature et le montant de ces opérations (en ce compris l'encours des éventuels prêts) ;
 - iii) une déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document.

4. Selon la FSMA, la note d'information ne répondait pas aux dispositions précitées pour les motifs suivants :

- a) La note d'information de Growners ne répondait pas à l'exigence d'un contenu « *exact, loyal, clair et non trompeur* » au sens de l'article 12, § 2, de la loi du 11 juillet 2018, notamment en se limitant à la mention d'un risque d'« endettement » sans fournir davantage d'explications à ce sujet, alors que tant la société Growners que le groupe Growners au niveau consolidé présentaient un ratio d'endettement élevé.
- b) La note d'information de Growners ne contenait pas plusieurs des informations minimales requises par l'article 12, § 2, de la loi du 11 juillet 2018 et l'annexe I de l'arrêté royal du 23 septembre 2018, notamment :
 - i) Le risque lié à la situation financière de Growners (et à son endettement important) n'était pas suffisamment décrit dans la note d'information et ce, alors que Growners présentait un endettement élevé ;
 - ii) Les informations requises relatives aux opérations importantes conclues entre Growners et ses filiales étaient manquantes. Ces opérations, en ce compris les prêts en cours, étaient pourtant de grande envergure ;
 - iii) La déclaration requise sur le niveau d'endettement de Growners n'incluait pas les dettes de Growners envers les sociétés liées et remontait à plus de 90 jours ;
 - iv) La déclaration requise sur le niveau des capitaux propres était omise.

Certaines des informations manquantes susvisées ont cependant été mises à la disposition des investisseurs potentiels par l'intermédiaire des rapports de gestion joints à la note d'information ou de la page de la plateforme en ligne de *crowdfunding* au travers de laquelle l'offre publique de Growners a été lancée.

Ces circonstances ne remettent toutefois pas en cause les constatations susvisées.

Considérant que Growners a collaboré à l'instruction et que cette collaboration permet de recourir au règlement transactionnel dans les conditions prévues à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 ;

Considérant que le règlement transactionnel permet de privilégier un règlement rapide et définitif de la procédure ;

Considérant que le montant du règlement transactionnel doit être proportionné au regard de l'ensemble des circonstances de la cause et doit avoir un effet dissuasif ;

Considérant que l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 prévoit que tout règlement transactionnel est publié sur le site web de la FSMA ;

Considérant que la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA contribue à renforcer la confiance dans le marché et garantit la transparence et l'objectivité de la procédure et de l'action de la FSMA ;

Considérant, qu'en droit, l'acceptation d'un règlement transactionnel n'équivaut pas à une reconnaissance de culpabilité ;

Par ces motifs,

L'auditeur de la FSMA propose à Growners, au titre de règlement transactionnel au sens de l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002, le paiement d'une somme de 50.000 EUR, assorti de la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA.

La soussignée, Growners, ne conteste pas les éléments factuels décrits ci-dessus et marque son accord sur la présente proposition de règlement transactionnel, en ce qu'elle prévoit le paiement d'une somme de 50.000 EUR, assorti de la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA.

Growners a pris note de ce que cette proposition ne peut prendre effet qu'après avoir été acceptée par le comité de direction de la FSMA conformément à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 et que, consécutivement à cette acceptation, le règlement transactionnel ne sera pas susceptible de recours.

Fait à Lasne, en 2 exemplaires, le 3 juin 2021.

Pour accord,

Growners